



Informationen der Stadt Neutraubling über die erhöhte steuerliche Abschreibung nach §7h und §10f EStG bei Gebäuden im Sanierungsgebiet

Sehr geehrte Mitbürgerinnen, sehr geehrte Mitbürger,

die Stadt Neutraubling hat 2013 den Umgriff für das Sanierungsgebiet Stadtmitte erweitert. Innerhalb dieses Gebietes haben die Immobilieneigentümer die Möglichkeit, Aufwendungen für Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich geltend zu machen.

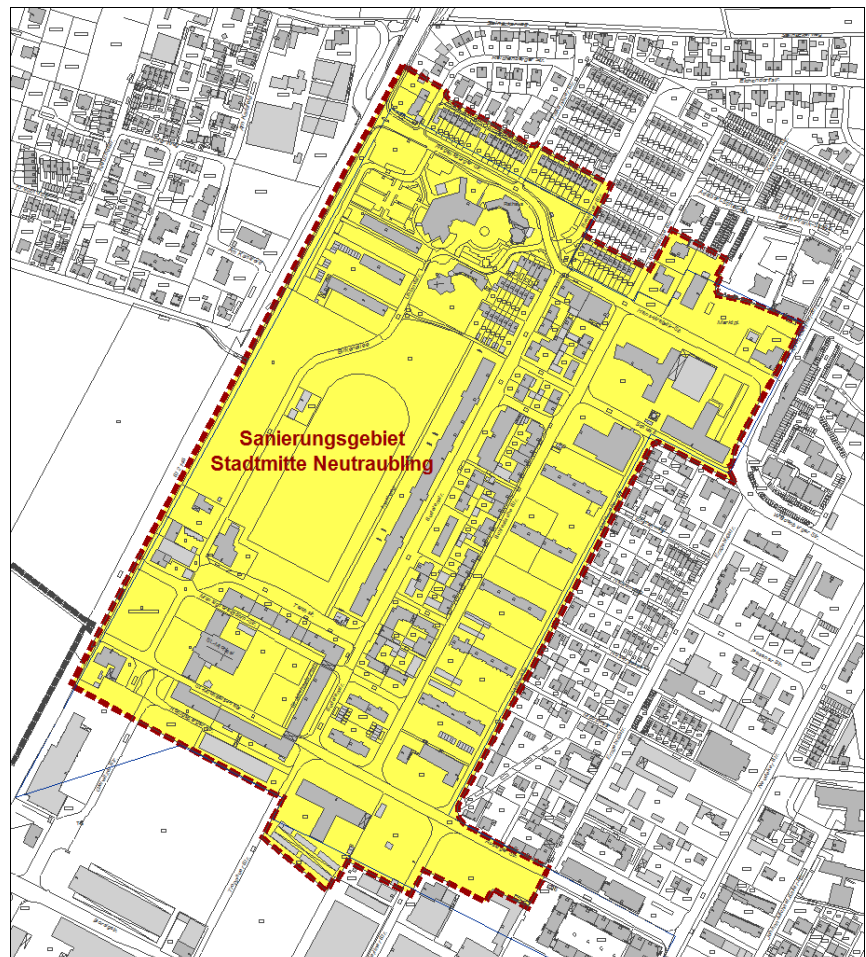
Mit dieser Broschüre informieren wir Sie über die Möglichkeiten und Voraussetzungen von steuerlichen Vergünstigungen. Die Stadt Neutraubling sichert Ihnen dabei Unterstützung zu; nutzen Sie unseren Service!

Ich freue mich auf Ihr Engagement, unsere Stadt noch schöner und lebenswerter zu machen!

Ihr

Heinz Kiechle

Erster Bürgermeister



Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Stadtmitte Neutraubling besteht für Hauseigentümer die Möglichkeit, Bau- und Planungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden erhöht steuerlich abzuschreiben.

Wie hoch sind die Abschreibungsmöglichkeiten?

Die steuerlich begünstigten Kosten können auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden (acht Jahre je 9 % und vier Jahre je 7 % nach §7h EStG). Bei Gebäuden, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, reduziert sich der Abschreibungsbetrag auf 90% (zehn Jahre je 9 % nach §10f EStG).

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- durch die Maßnahmen müssen Missetände beseitigt und/oder Mängel behoben werden;
- die Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen;
- die Maßnahmen müssen aufgrund einer vor Baubeginn mit der Stadt Neutraubling abgeschlossenen Vereinbarung durchgeführt werden;
- die Arbeiten müssen während der Gültigkeit der Sanierungssatzung durchgeführt werden;
- nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die entstandenen Kosten durch die Originalrechnungen zu belegen (s.u.).

Wie funktioniert das Verfahren zur Anerkennung der Baukosten?

Ihr Ansprechpartner ist das Projektmanagement Stadtentwicklung Neutraubling, Herr Thomas Kuhnt, Sudetenstr. 3a, 93073 Neutraubling, 09401/9570214 oder 0160/96339683 möglichst zu folgenden Zeiten: Dienstag 15 - 18 Uhr oder Donnerstag 10 - 12 Uhr, oder per E-Mail:

stadtentwicklung@neutraubling.net.

Die notwendigen Formulare können auf der Homepage der Stadt Neutraubling heruntergeladen werden und sind auch im Büro des Projektmanagements erhältlich (Adressen s. letzte Seite). Herr Kuhnt unterstützt die Hauseigentümer bei der Antragstellung:

- vor Beginn der Baumaßnahme von beiden Seiten zu unterschreiben: die Vereinbarung zwischen dem Hauseigentümer und der Stadt Neutraubling
- nach Fertigstellung der Baumaßnahme: Antragstellung des Hauseigentümers auf die Sanierungsbescheinigung der Stadt Neutraubling
- Anschließend stellt die Stadt Neutraubling eine gebührenpflichtige Bescheinigung (5,00 €) aus, mit der die Höhe der abschreibungsfähigen Kosten festgesetzt wird.
- Diese Bescheinigung muss zusammen mit der Einkommensteuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden, das dann über die steuerliche Zuordnung entscheidet.

Muss ich einen Nachweis der entstandenen Kosten erbringen?

Ja! Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür bezahlen musste. Zudem ist anzugeben, ob die Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht und die Option gem. § 9 UStG in Anspruch genommen wird. Die Rechnungsbeträge sind in Abhängigkeit von der vertraglichen Vereinbarung entweder stets als Nettobeträge (ohne) oder stets als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen. Die gewählte Berücksichtigungsart ist anzugeben. In der erteilten Bescheinigung ist dann ein Hinweis enthalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt. Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. § 7h EStG benötigt die Stadt prüfbare Unterlagen.

Hierbei ist Folgendes zu beachten:

- Über die Rechnungen ist eine chronologische Auflistung beizufügen, in der Firma, Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag in Euro aufgeführt sind.
 - Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. "Rechnungspakete", in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder ähnliches zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
 - Die vollständigen Originalrechnungen mit Vermerk der Baumaßnahme sind entsprechend der Auflistung zu ordnen. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (Kontoabgänge). Nach Prüfung werden alle Originalbelege wieder zurückgegeben.
 - Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Skontoabzüge, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
 - Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z.B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben bzw. auflisten.
 - Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie Baunebenkosten (wie Baugenehmigungsgebühren und Prüfgebühren) gehören zu den begünstigten Aufwendungen.
- Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten
 - Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
 - Zinsen
 - Ablösung von Stellplätzen, soweit nicht die Zahlung im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird
 - Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)
 - Kosten für die Schaffung von neuem Wohnraum (z.B. Dachgeschossausbauten, Anbauten, Gebäudeerweiterungen)
 - Kosten für Entrümpelungen jeglicher Art
 - Neuerrichtung von Balkonen und Terrassen
 - Luxussanierungen

Wichtige Hinweise

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Steuerberatung durchführen können und sich die steuerliche Behandlung durch das für Sie zuständige Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert. Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

Welche Aufwendungen sind nicht anrechenbar?

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen in der Regel keine Herstellungskosten sind und daher im Rahmen der Vergünstigungen gemäß § 7h EStG nicht berücksichtigt werden können:

Weitere Informationen und Formulare

www.neutraubling.de: Leben in Neutraubling / Stadtentwicklung / Sanierungsgebiet Stadtmitte

oder über das Projektmanagement Stadtentwicklung

Ihr Ansprechpartner in Neutraubling

Projektmanagement Stadtentwicklung, PLANWERK

Thomas Kuhnt

Sudetenstr. 3a

93073 Neutraubling

Di 15–18 Uhr, Do 10–12 Uhr und nach Vereinbarung

09401/957 02 14 und 0160/963 396 83

