



**Merkblatt der Gemeinde Bubenreuth
zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen im Sanierungsgebiet**

Gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steuerlich begünstigt. Dabei handelt es sich um Modernisierungs- und oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB). Diese baulichen Maßnahmen brauchen nicht aus einer Gebotsanordnung zu resultieren. Vielmehr können diese baulichen Maßnahmen auch zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Bubenreuth vertraglich vereinbart werden.

Für diese Maßnahmen können die Bauherren folgende steuerliche Faktoren geltend machen:

- bei vermieteten Immobilien: erhöhte Absetzung von Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (9 Prozent über 8 Jahre und 7 Prozent über 4 Jahre) → § 7h EStG
- bei Nutzung eines Gebäudes zu eigenen Wohnzwecken: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen (9 Prozent über 10 Jahre) → § 10f EStG (einmalige Inanspruchnahme pro Person)
- bei vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2 bis 5 Jahre → § 11a EStG

Um diese erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen zu können, wird eine Modernisierungsvereinbarung von der Gemeinde Bubenreuth benötigt.

Grundlage hierfür ist im Vorfeld die Durchführung eines kostenfreien Sanierungsberatungsgesprächs mit dem von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberatungsbüro. Termine können direkt bei der Gemeinde über das Planungsamt vereinbart werden.

Bei der Modernisierungsvereinbarung muss in Abstimmung mit der Gemeinde Bubenreuth als Sanierungsbehörde die durchzuführende(n) Maßnahme(n) und der zeitliche Umsetzungsrahmen konkret festgelegt werden. Die Gemeinde Bubenreuth erstellt dann eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung, die von der Gemeinde - vertreten durch den Ersten Bürgermeister Norbert Stumpf - und dem Eigentümer in gegenseitigem Einvernehmen unterzeichnet wird. Allein auf der Grundlage dieser Modernisierungsvereinbarung ist es dann möglich, eine Steuerbescheinigung zu erhalten.

Bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die vor dem Abschluss dieser Modernisierungsvereinbarung durchgeführt worden sind, sind grundsätzlich nicht steuerlich begünstigt.

Nach Abschluss dieser Modernisierungsvereinbarung prüft die Gemeinde Bubenreuth unter Hinzuziehung des beauftragten Sanierungsberatungsbüros, ob die in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen auch tatsächlich so umgesetzt worden sind. Dazu muss der Eigentümer durch die Vorlage von Originalrechnungen und einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung die tatsächlichen



Kostenaufwendungen nachweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Fördertöpfen bewilligt wurden, sind diese ebenfalls vorzulegen.

Für die Prüfung dieser Kosten durch das von der Gemeinde Bubenreuth beauftragte Sanierungsberatungsbüro entstehen in Baurägerfällen Funktionsgebühren, die weiterverrechnet werden.

Hinweis: Eigenleistungen oder die Leistungen unentgeltlich beschäftigter dritter Personen können nicht bescheinigt werden.

Die Ausstellung einer Steuerbescheinigung ist gebührenpflichtig und richtet sich nach der Baukostensumme.

Weitere Informationen erhalten Sie in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) vom 22. Februar 2017 (FMBl. S. 273).

Bei Fragen erteilt Ihnen das Planungsamt der Gemeinde Bubenreuth gerne Auskunft unter s.thelen@bubenreuth.de oder telefonisch unter 09131 883928.

Gemeinde Bubenreuth
Norbert Stumpf
Erster Bürgermeister