

- 2) Bei Pauschalrechnungen ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
- 3) Kassenzettel von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
- 4) Den Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, die jede Einzelrechnung enthalten muss. Ein Muster liegt dem Antragsformular auf Erteilung der Bescheinigung bei.
In die Spalte „Bezahlt“ dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die tatsächlich angefallen sind. Skonto- oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge anzugeben.
- 5) Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind separat aufzulisten.
- 6) Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
- 7) Alle Originalbelege werden nach Prüfung zurückgegeben.

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Vermessungskosten, Grundbucheintrag, Erschließung).

Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio). Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes, wie Außen- u. Gartenanlagen, Spielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.

Gebühren für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser.

Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen).

Kamin- und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist, sowie Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage.

Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä. sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.

Lautsprecher und Rundfunkanlagen (für Cafés, Gaststätten usw.).

Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (Möbel, Regale, Lampen, Spiegel, Lichtleisten usw.).

Waschmaschinen, auch wenn sie an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, wie Küchenmöbel und Einbauschränke.

Reparatur- und Wartungskosten für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen.

Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden.

Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter.

Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung.

Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.

Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche.

HINWEIS

Diese Aufzählung ist nicht abschließend!

Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt klären!

Sonderabschreibungen im Sanierungsgebiet „Altstadt“

bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten



Die Satzung zur Festlegung des Sanierungsgebiets Altstadt Langenzenn mit Geltungsbereich finden Sie auf der Internetseite der Stadt Langenzenn unter:

www.langenzenn.de – Rathaus & Verwaltung – Ortsrecht und Satzungen – Bauwesen

Kontakt | Impressum

Sie erreichen uns unter:
stadtbaumeister@langenzenn.de oder
bauverwaltung@langenzenn.de
Telefon 09101/703-400

**Stadt Langenzenn
Stadtbaupamt**

Friedrich-Ebert-Straße 7
90579 Langenzenn

SONDERABSCHREIBUNGEN
nach §§ 7h, 10f und 11a EstG



Worum geht es?

Nach §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Langenzenn benötigt. Um diese Bescheinigung zu erhalten, ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Langenzenn abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7 h, 10 f, und 11 a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Inneren und der Finanzen vom 21.08.1998 (AllIMBI Nr. 19/1998) oder in der jeweils gültigen Fassung.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen.

Die Stadt Langenzenn übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen, und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Die wichtigsten Voraussetzungen

1) Die Bescheinigung kann erteilt werden für:

- ein Gebäude
- Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
- Eigentumswohnungen
- im Teileigentum stehende Räume

2) Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein.

3) Bescheinigungsfähig sind

- Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missetänden und zur Behebung von Mängeln sowie
- Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

4) Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass

- vor Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Langenzenn eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde (Regelfall) oder
- den baulichen Maßnahmen entweder ein Modernisierungsgebot (Anordnung zur Beseitigung von Missetänden) oder
- Instandsetzungsgebot (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt.

5) Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder einer bevollmächtigten Vertretung schriftlich bei der Stadt Langenzenn beantragt werden.

6) Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen, sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen.

Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.

7) Der Bescheid ist gebührenpflichtig gemäß Bay. Kostengesetz/Kostenverzeichnis. Je nach Höhe der bescheinigungsfähigen Kosten liegt die Gebühr zwischen 25 und 600 Euro.

(Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen Sie daher frühzeitig auf uns zu.

Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt. Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.

Verfahrensablauf

Informieren Sie sich genau und holen Sie sich Unterstützung!

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahmen mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab.

Auf der Internetseite der Stadt Langenzenn können Sie die erforderlichen Formularvordrucke herunterladen. (www.langenzenn.de – Bürgerservice – Formulare – Bauverwaltung)

Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt ab!

Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen beim Stadtbauamt der Stadt Langenzenn ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
- Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume

Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach Gegenzeichnung!

Das Stadtbauamt prüft Ihre Unterlagen, fordert evtl. weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück.

Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahme beginnen. Vorher durchgeführte Maßnahmen können nicht mehr anerkannt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus.

Baumaßnahmen fertig? Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen schriftlich beim Stadtbauamt der Stadt Langenzenn ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken

Nachweis der bescheinigungsfähigen Aufwendungen

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde.

Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Stadt prüffähige und vollständige Unterlagen, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

1) Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen und in Mappen einzureichen.

Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z.B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen.

Nicht anerkannt werden:

- Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind
- Abschlussrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen
- Kostenvoranschläge