



Anlage zum Leitfaden für die erhöhte steuerliche Abschreibung von Gebäuden in Sanierungsgebieten §§ 7h, 10f und 11a EStG

(Bescheinigungsfähige/ nicht Bescheinigungsfähige Aufwendungen/ Baukosten)

Hinweis:

Bei den Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Die Stadtverwaltung übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit und übernimmt keine Haftung bei bestimmten steuerlichen und finanziellen Auswirkungen. Eine umfassende steuerliche Beratung beim Steuerberater kann dieser Leitfaden nicht ersetzen.

Bescheinigungsfähige Aufwendungen/ Baukosten:

Der Eigentümer muss nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde. Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Stadtverwaltung **prüffähige und vollständige Unterlagen**, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. **Die vollständigen Originalrechnungen sind nummeriert und nach Gewerken zu ordnen** und in Mappen oder Ordnern abgeheftet 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 Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung, Kostenvoranschläge.
2. Bei **Pauschalrechnungen**, ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grund liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
3. **Kassenzettel** z.B. 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. Skonto oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen. Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als **Bruttobeträge** anzugeben. Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form, als **bearbeitbare Excel Tabelle** ein.
5. **Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln**, die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
6. **Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen** sind separat aufzulisten.

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen/ Baukosten:

1. **Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie** (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessungen, Grundbucheintrag, Erschließung)
2. **Finanzierungs- Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen.**
3. **Kosten für die Maßnahme außerhalb des Gebäudes** wie Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/ Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.
4. **Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks** wie Strom, Gas, Wärme und Wasser.
5. **Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen** (Luxusaufwendungen), **Kamin- und Kachelofen**, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie **Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage.**
6. **Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u.ä.**, sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.
7. **Markisen, Ausstellungsvitrinen u.Ä. Lautsprecher und Rundfunkanlagen** (z.B. für Cafés,

Gaststätten usw.)

8. **Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände** (z.B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten), **Waschmaschinen**, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und **Einbaumöbel**, hierzu gehören z.B. Küchenmöbel und Einbauschränke.
9. **Reparatur- und Wartungskosten** (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen).
10. **Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen** für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung).
11. **Wert der eigenen Arbeitsleitung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter** (z.B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.)
12. **Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung** z.B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zu Erweiterung der Nutzfläche, Gebäudeabbrüche/ Gebäudeteilabbrüche.

Gegebenfalls können nicht bescheinigungsfähige Maßnahmen anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Hierzu kann Ihnen ein Steuerberater Auskunft geben.