

Infoblatt der Stadt Mannheim

über die erhöhte steuerliche Abschreibung nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

Innerhalb von förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten besteht für Hauseigentümer die Möglichkeit, Bau- und Planungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden erhöht steuerlich abzuschreiben.

Wie hoch sind die Abschreibungsmöglichkeiten?

Bei vermieteten Gebäuden oder Wohnungen können die steuerlich begünstigten Kosten auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden (im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9%, in den folgenden 4 Jahren jeweils 7% nach § 7h EStG). Bei Gebäuden oder Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, reduziert sich der Abschreibungsbetrag auf 90% (zehn Jahre zu 9% nach § 10f EStG).

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Das Gebäude muss in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 136 ff Baugesetzbuch liegen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der Sanierungssatzung.
- Vor Beginn der Maßnahmen ist ein Modernisierungsvertrag mit der Stadt Mannheim abzuschließen.
- Grundlage ist eine Aufstellung der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Gewerken.
- Durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden Missstände und Mängel im Sinne der Sanierungsziele behoben.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme wird ein schriftlicher Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gestellt (Vordruck erhältlich beim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, Abt. 61.4, Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim).
- Zusammen mit dem Antrag sind die entstandenen Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen und der Zahlungsbelege nachzuweisen. Bei Wohnungseigentumsgemeinschaften sind die Kosten für jeden Eigentümer jeweils getrennt zu belegen.

Welche Kosten sind bescheinigungsfähig?

Bescheinigungsfähig sind nur die Kosten, die für Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten aufgewendet wurden. Nicht berücksichtigt werden z.B. Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreise, Grunderwerbsteuer, Notargebühren, Anwaltshonorar etc.), Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes (Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports, Garagenanlagen etc.) sowie Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, die über den herkömmlichen Standard hinausgehen (keine Luxusaufwendungen).

Darüber hinaus sind Aufwendungen für die Neuschaffung von Wohnraum (z.B. durch Ausbau eines Dachgeschosses) ebenfalls nicht bescheinigungsfähig. Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten unter gleichzeitiger Änderung der Nutzung sind nur ausnahmsweise bescheinigungsfähig.

Wie ist das Verfahren?

Nach Abschluss der Maßnahme auf der Grundlage des zuvor abgeschlossenen Modernisierungsvertrages und des eingereichten Antrages, stellt der Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung eine Bescheinigung aus, mit der die Höhe der abschreibungsfähigen Kosten festgesetzt wird. Diese Bescheinigung wird zusammen mit der Einkommensteuererklärung beim Finanzamt eingereicht.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass der Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung KEINE steuerliche Beratung durchführen kann und sich die steuerliche Behandlung der bescheinigten Kosten durch das Finanzamt an Ihrer individuellen steuerlichen Situation orientiert. Bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich daher bitte an das für Sie zuständige Finanzamt oder einen Steuerberater.

Kontakt

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Frau Matysek
Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim
Tel.: 0621/293-7910
simone.matysek@mannheim.de