



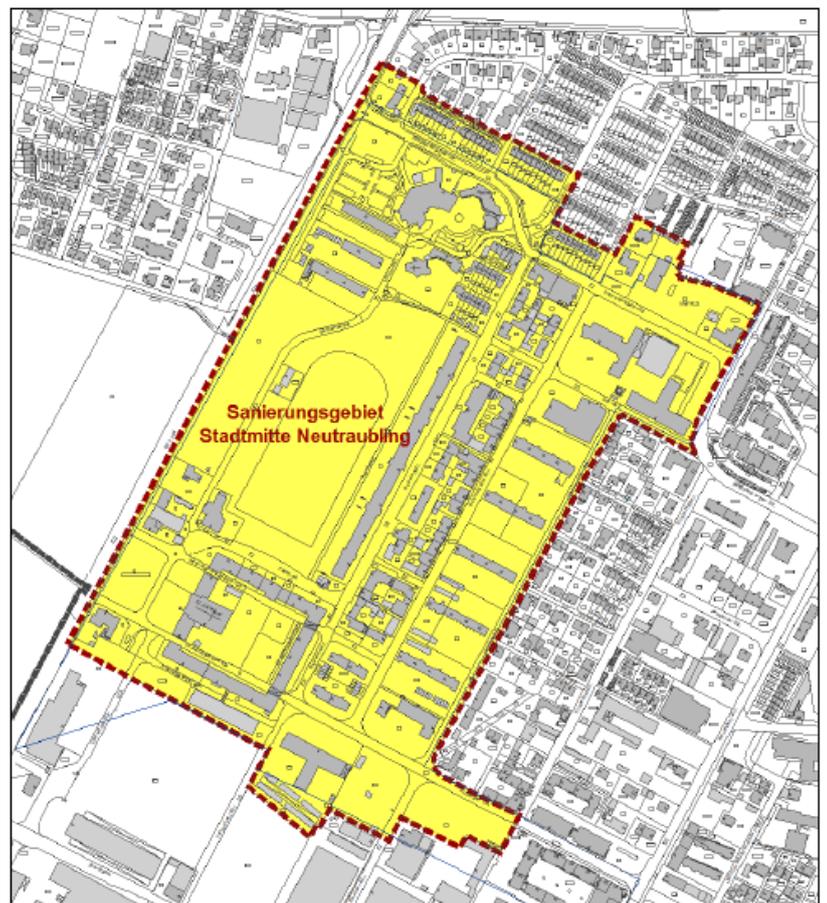
Informationen der Stadt Neutraubling

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

Innerhalb des Sanierungsgebietes
Stadtmitte Neutraubling
haben Immobilieneigentümer die
Möglichkeit, Aufwendungen für
Sanierungs- und Instandsetzungs-
maßnahmen erhöht
steuerlich geltend zu machen.

Mit dieser Broschüre informiert
die Stadt Neutraubling über die
Möglichkeiten und Voraussetzungen
von steuerlichen Vergünstigungen.

Die Stadt Neutraubling sichert Ihnen
dabei Unterstützung zu; nutzen Sie
unseren Service!



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 Missestände 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 Kästle
Sudetenstr. 3a, 93073 Neutraubling
Tel. 09401/9570214 möglichst zu folgenden Zeiten:
Montag 8 - 11 Uhr oder Mittwoch 10 - 13 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.

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:

- 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.

Weitere Informationen und Formulare

www.neutraubling.de

Leben in Neutraubling /
Stadtentwicklung /
Sanierungsgebiet Stadtmitte

oder über das
Projektmanagement Stadtentwicklung

Ihr Ansprechpartner in Neutraubling

Projektmanagement Stadtentwicklung,
elopro GmbH, Regensburg
Thomas Kästle, Dipl.-Bw. (FH),
Immobilienfachwirt (IHK)
Sudetenstr. 3a, 93073 Neutraubling
Mo 8 - 11 Uhr oder Mi 10-13 Uhr und
nach Vereinbarung
Tel. 09401/9570214

