

---

## INFORMATION

### BESCHEINIGUNGSRICHTLINIEN FÜR ERHÖHTE STEUERLICHE ABSETZUNGEN NACH § 7h, 10f und 11a EINKOMMENSTEUERGESETZ (EStG)

Im einzelnen sind für Sie folgende Regelungen von Bedeutung:

1. Um dem Eigentümer frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann das zuständige Fachamt der Gemeinde bereits eine schriftliche Zusicherung nach § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) über die zu erwartende Bescheinigung geben.
2. Das Gebäude muss in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegen. Aufwendungen für Maßnahmen in anderen Gebieten, z.B. Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen ohne Anwendung des Besonderen Städtebaurechts sind nicht begünstigt.
3. **Bescheinigungsfähig** sind solche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche die Gemeinde zur **Beseitigung von Missetänden** durch ein **Modernisierungsgebot** und zur **Behebung von Mängeln** durch ein **Instandsetzungsgebot** angeordnet hat.
4. **Bescheinigungsfähig** sind auch solche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die aufgrund einer „**freiwilligen vertraglichen Vereinbarung**“ zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde durchgeführt werden. Eine solche „freiwillige vertragliche Vereinbarung“ muss **VOR BEGINN** der Baumaßnahme abgeschlossen werden. Bei diesem Verfahren bedient sich das Bauamt der Stadt Lebach der Antragsunterlagen zur Genehmigung von Bauvorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB.
5. Daraus ergibt sich die eigentliche und wichtige Verfahrensänderung, insofern dass die fehlende vertragliche Vereinbarung nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach § 145 BauGB ersetzt werden kann. In letzter Konsequenz bedeutet dies, dass soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor den oben genannten Voraussetzungen durchgeführt wurden, eine Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG **nicht** erteilt werden kann. Eine nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht ebenfalls nicht aus.
6. Maßstab für den bescheinigungsfähigen Umfang der Modernisierung stellen die von der Stadt Lebach der Gesamtmaßnahme zugrunde gelegten Ziele und Zwecke der Sanierung dar. Modernisierungsmaßnahmen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, beispielsweise Luxusmodernisierungen, werden von der Gemeinde nicht bescheinigt.
7. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt. Bescheinigungsfähig sind nur solche Maßnahmen, die auf die Wiederherstellung des baulichen Zustandes gerichtet sind, der ursprünglich vorhanden war.
8. Die Gemeinde darf nur die tatsächlich angefallenen Aufwendungen bescheinigen. Dazu gehört nicht der Wert für die eigenen Arbeitsleistungen des Gebäudeeigentümers oder die Arbeitsleistung unentgeltlich Beschäftigter.
9. Der Antragsteller muss die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachweisen und muss seinem Antrag eine nachvollziehbare Kostenaufstellung mit Plänen beifügen. Hierzu hat der Gesetzgeber entsprechende einheitliche Antrags- und Bescheinigungsformulare entwickelt, die Sie im Bedarfsfalle vom Bauamt erhalten. Hierdurch wird auch die eigenständige Korrekturvorschrift und das eigenständige Prüfungsrecht der Finanzbehörden sichergestellt.
10. Die Wieder- oder Neuerrichtung eines Gebäudes, z.B. die Baulückenschließung nach Abbruch eines nicht mehr verwertbaren alten Gebäudes, oder die Erweiterung eines Gebäudes durch An- oder Aufbauten begründet keine steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Sinne des § 7 h ff EStG.