99012067012000

Bescheinigung zur Beantragung steuerlicher Vergünstigungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen Ausstellung

Heruntergeladen am 15.07.2025
https://fimportal.de/services/99012067012000

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012067012000
Leistungsbezeichnung I	Bescheinigung zur Beantragung steuerlicher Vergünstigungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen Ausstellung
Leistungsbezeichnung II	Ausstellung einer Bescheinigung für das Finanzamt zur Beantragung steuerlicher Vergünstigungen für

Modul	Sachverhalt
	Maßnahmen zum Erhalt von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen beantragen
Typisierung	3 - Bundesaufsichtsverwaltung: Regelung
Quellredaktion	Baustein Leistungen
Freigabestatus Katalog	fachlich freigegeben (gold)
Freigabestatus Bibliothek	fachlich freigegeben (silber)
Begriffe im Kontext	Modernisierung, Instandhaltung
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Baurecht (individuell, 012)
Verrichtungskennung	Ausstellung (012)
SDG-Informationsbereich	Kauf und Verkauf von Immobilien, einschließlich aller Bedingungen und Pflichten im Zusammenhang mit der Besteuerung, dem Eigentum oder der Nutzung von Immobilien (auch als Zweitwohnsitz)
Lagen Portalverbund	Steuern und Abgaben für Betriebe (2040200), Bauplanung (2050400)
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	21.02.2022
Fachlich freigegen durch	Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
Handlungsgrundlage	§§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__177.html
Teaser	Für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen können Sie eine Bescheinigung über durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erhalt dieses Gebäudes und deren Kosten

Modul	Sachverhalt
	beantragen.
Volltext	Für den Erhalt von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen können Sie steuerliche Vergünstigungen in Verbindung insbesondere mit der Einkommensteuererklärung in Anspruch nehmen. Dafür benötigen Sie unter anderem eine spezielle Bescheinigung, die Sie als Eigentümer oder als Bevollmächtigter/Vertreter des Eigentümers bei der zuständigen Bescheinigungsbehörde beantragen können. Die Bescheinigung können Sie als Nachweis bei der Beantragung der steuerlichen Vergünstigung bei dem zuständigen Finanzamt vorlegen. Das Finanzamt prüft zusätzlich zur Bescheinigung noch andere steuerliche Voraussetzungen, die ebenfalls erfüllt sein müssen, damit Sie die steuerlichen Vergünstigungen erhalten können.
Erforderliche Unterlagen	• Bei Vertretung: Kopie der Vollmacht oder des Nachweises der Vertretungsbefugnis, • Pläne Bestand, • Pläne mit Eintragung der Maßnahmen, • Begründung der Verpflichtung zur Maßnahme durch zum Beispiel ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder eine schriftlich festgehaltene Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde, • Originalrechnungen (Schlussrechnungen; Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung), • Kassenzettel (müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen). Die Bescheinigungsbehörde stellt die Rechnungen nach Prüfung und gegebenenfalls einer Korrektur den Eigentümern der Gebäude wieder zur Verfügung.
Voraussetzungen	Die Bescheinigung erhalten Sie nur für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem Gebäude, das in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen

Modul	Sachverhalt
	Entwicklungsbereich belegen ist. Dabei sind nur solche Maßnahmen bescheinigungsfähig, zu denen sich der Eigentümer vor Beginn der Maßnahme verpflichtet hat durch: • ein Modernisierung- oder Instandsetzungsgebot oder • eine schriftlich festgehaltene Vereinbarung mit der Gemeinde. Zu den Maßnahmen gehören: • Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, • andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, • Maßnahmen zur Wiedererrichtung eines Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile als Sanierungsmaßnahme, wenn diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist. Nicht bescheinigungsfähig sind unter anderem: • der Abbruch und Neubau von Gebäuden wie zum Beispiel die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss oder der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils (zum Beispiel in einer Baulücke), • Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen.
Kosten	Die Inanspruchnahme dieser Verwaltungsleistung ist gebührenpflichtig. Die angefallenen Gebühren gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Die angefallenen Gebühren sind, sofern das Gebäude zur Einkunftserzielung genutzt wird, als Werbungskosten beziehungsweise Betriebsausgaben abziehbar.
Verfahrensablauf	Die Bescheinigung können Sie als Eigentümer eines Gebäudes oder als Bevollmächtigter/Vertreter des Eigentümers schriftlich beantragen. Da die Bescheinigung objektbezogen ausgestellt wird, müssen Sie jeweils für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (zum Beispiel

Modul	Sachverhalt
	Tiefgarage), sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume grundsätzlich eine Einzelbescheinigung beantragen. Bei Bauträger- oder Erwerbermodellen und Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften können Sie stattdessen eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Gebäudeteile beantragen. Dafür benötigen Sie die wirksamen Vollmachten der Erwerber. Die zuständige Bescheinigungsbehörde prüft anschließend, • ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist, • ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder andere Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, durchgeführt worden sind, • in welcher Höhe die Kosten für die bescheinigungsfähigen Maßnahmen angefallen sind und • ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden. Um Ihnen frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann die Bescheinigungsbehörde Ihnen bereits eine schriftliche Zusicherung über die zu erwartende Bescheinigung erteilen. Die Zusicherung ersetzt jedoch nicht die Bescheinigung. Sie ist daher nicht als Nachweis bei der Beantragung der steuerlichen Vergünstigungen beim Finanzamt geeignet. Bei berechtigten Interesse können Sie aber mit der Zusicherung beim Finanzamt eine gebührenpflichtige verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Bemessungsgrundlage der steuerlichen Vergünstigungen beantragen.

Modul	Sachverhalt
Bearbeitungsdauer	
Frist	
weiterführende Informationen	In welcher Form Sie von der steuerlichen Vergünstigung profitieren, ist von der Nutzung des Gebäudes sowie der Art der Maßnahme abhängig: a. Nutzung zur Erzielung von Einkünften Herstellungs- oder Anschaffungskosten Erzielen Sie im Zusammenhang mit dem Gebäude Einkünfte (zum Beispiel durch Nutzung im Betriebsvermögen oder Vermietung und Verpachtung), können Sie abweichend der üblichen jährlichen Abschreibung nach § 7 EStG in Höhe von 2 bzw. 2,5 oder 3 Prozent erhöhte Abschreibungen geltend machen. Diese betragen in den ersten 8 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent sowie in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 Prozent. Erhaltungsaufwendungen Von Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind Erhaltungsaufwendungen zu unterscheiden. Zu den Erhaltungsaufwendungen gehören insbesondere Kosten für die laufende Instandsetzung (zum Beispiel Ausbesserungsarbeiten, Erneuerung des Außenputzes und der Außenverkleidung). Diese können – soweit das Gebäude dazu dient, Einkünfte zu erzielen – in voller Höhe im Jahr ihrer Verausgabung abgezogen werden. Erhaltungsaufwendungen an begünstigten Objekten können gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahren steuerlich verteilt werden (§ 11a EStG). b. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken Nutzen Sie das förderungswürdige Gebäude nicht zur Erzielung von Einkünften, sondern zu eigenen Wohnzwecken, können Sie im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den 9 folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent der Aufwendungen wie Sonderausgaben steuerlich berücksichtigen.
Hinweise	Vorlage der Schlussrechnungen nicht möglich? Können Sie die Schlussrechnungen wegen der Insolvenz des Bauträgers nicht einreichen, müssen Sie

Modul	Sachverhalt
	• die Insolvenz des Bauträgers nachweisen sowie • die begünstigten Aufwendungen/Kosten einzeln nach Gewerken durch ein vom Erwerber vorzulegendes Gutachten eines Bausachverständigen nachweisen. Der an den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Original-Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die zuständige Bescheinigungsbehörde die Vorlage der Original-Kalkulation verlangen. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.
Rechtsbehelf	Gegen den Bescheid können Sie Widerspruch einlegen.
Kurztext	• Bescheinigung zur Beantragung steuerlicher Vergünstigungen für Maßnahmen zum Erhalt von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen • schriftlicher Antrag notwendig • Antragsteller: Eigentümer oder Bevollmächtigter/Vertreter des Eigentümers • zuständig: Bescheinigungsbehörde, in deren Zuständigkeitsbereich sich das Gebäude befindet • gebührenpflichtig • Bescheinigung ist als Nachweis bei der Beantragung von den steuerlichen Vergünstigungen bei dem zuständigen Finanzamt erforderlich • Das Finanzamt prüft zusätzlich zur Bescheinigung noch andere steuerliche Voraussetzungen, die ebenfalls erfüllt sein müssen, damit die steuerlichen Vergünstigungen berücksichtigt werden können.
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	Die zuständige Bescheinigungsbehörde ist die Stadt beziehungsweise Gemeinde, in der sich das Gebäude befindet.
Formulare	

Modul	Sachverhalt
Ursprungsportal	