



# Steuerliche Vorteile durch Sanierung von Gebäuden

Bürgerinfo Gemeinde Nörvenich,  
Sanierungssatzung Eschweiler  
über Feld

# Es begrüßt Sie:



Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Theo Wilms  
Wilms Treuhandpartner GmbH &  
Co. KG, Lebach / Saar



## Inhalt

1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen
2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten
  - 2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude
  - 2.2 selbst genutzte (= zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude)



# Inhalt



## 3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /  
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Gemeinde Nörvenich

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das  
Finanzamt

# Inhalt

## 1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen

## 2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten

2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte  
Gebäude

2.2 selbst genutzte (= zu eigenen  
Wohnzwecken genutzte Gebäude)

# 1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen



Steuervergünstigungen wirken in der Weise, dass das zu versteuernde Jahreseinkommen verringert wird.

Die Höhe der Steuervergünstigung hängt damit entscheidend vom individuellen Steuersatz ab!

Beispiel:

Abzug vom Einkommen für Investitionen

Investitionssumme: 25.000,- €

Abzug vom Einkommen jährlich: 9 v.H. von 25.000,- €,  
also 2.250,- €

# 1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen

## Steuerersparnis bei Einzelveranlagung

Jahreseinkommen	Grenzsteuersatz (Grundtabelle / Steuerklasse I)	Steuervergünstigung jährlich
• 9.000,- €	0,0 %	0,- €
• 20.000,- €	26,6 %	598,- €
• 30.000,- €	31,0 %	698,- €
• 60.000,- €	42,0 %	945,- €



## Steuerersparnis bei Zusammenveranlagung

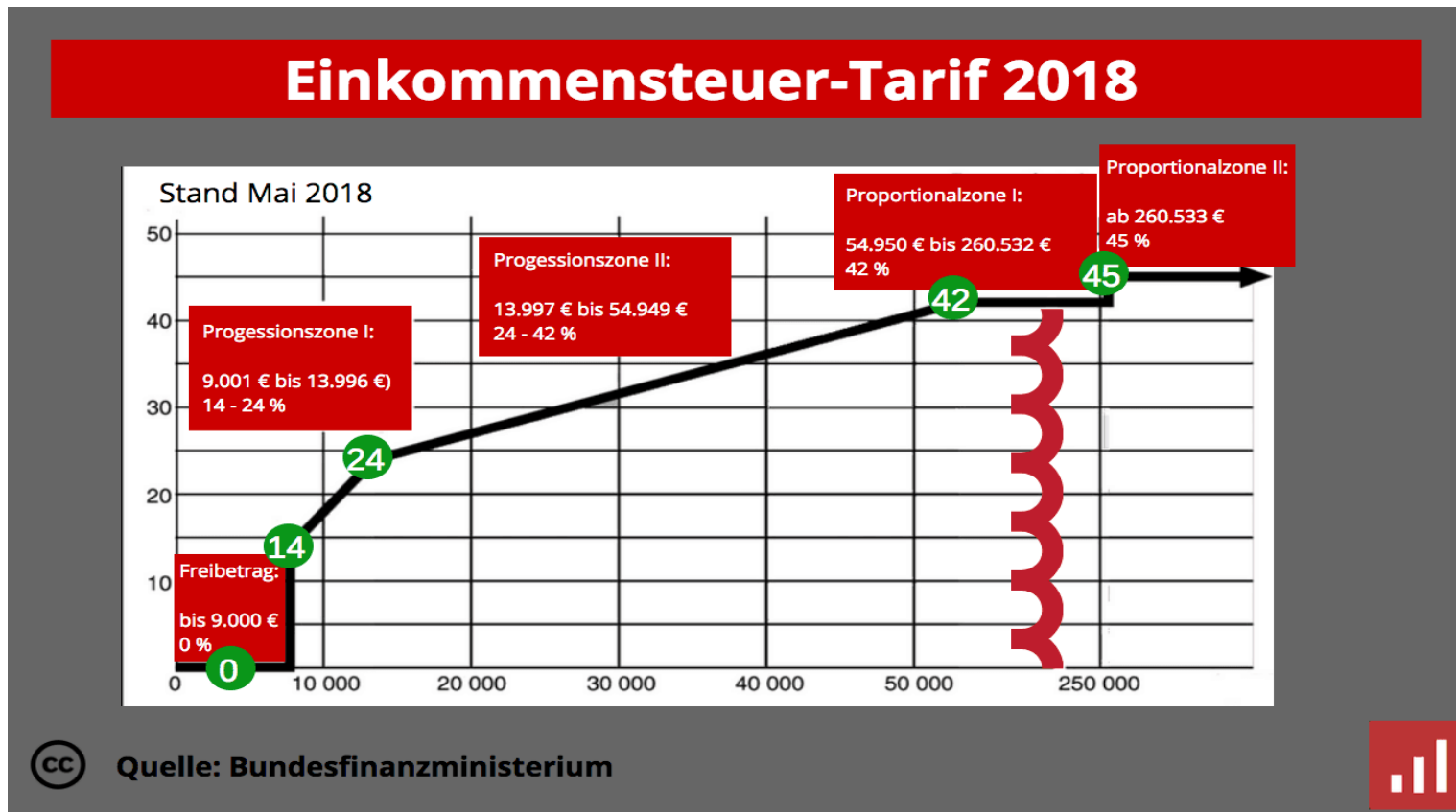
Jahreseinkommen	Grenzsteuersatz (Splittingtabelle / Steuerklasse III)	Steuervergünstigung jährlich
• 9.000,- €	0,00 %	0,- €
• 20.000,- €	16,0 %	360,- €
• 30.000,- €	24,4 %	549,- €
• 60.000,- €	31,0 %	697,- €



# 1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen



- Steuertarif: Grundtabelle (Einzelveranlagung)



# Inhalt

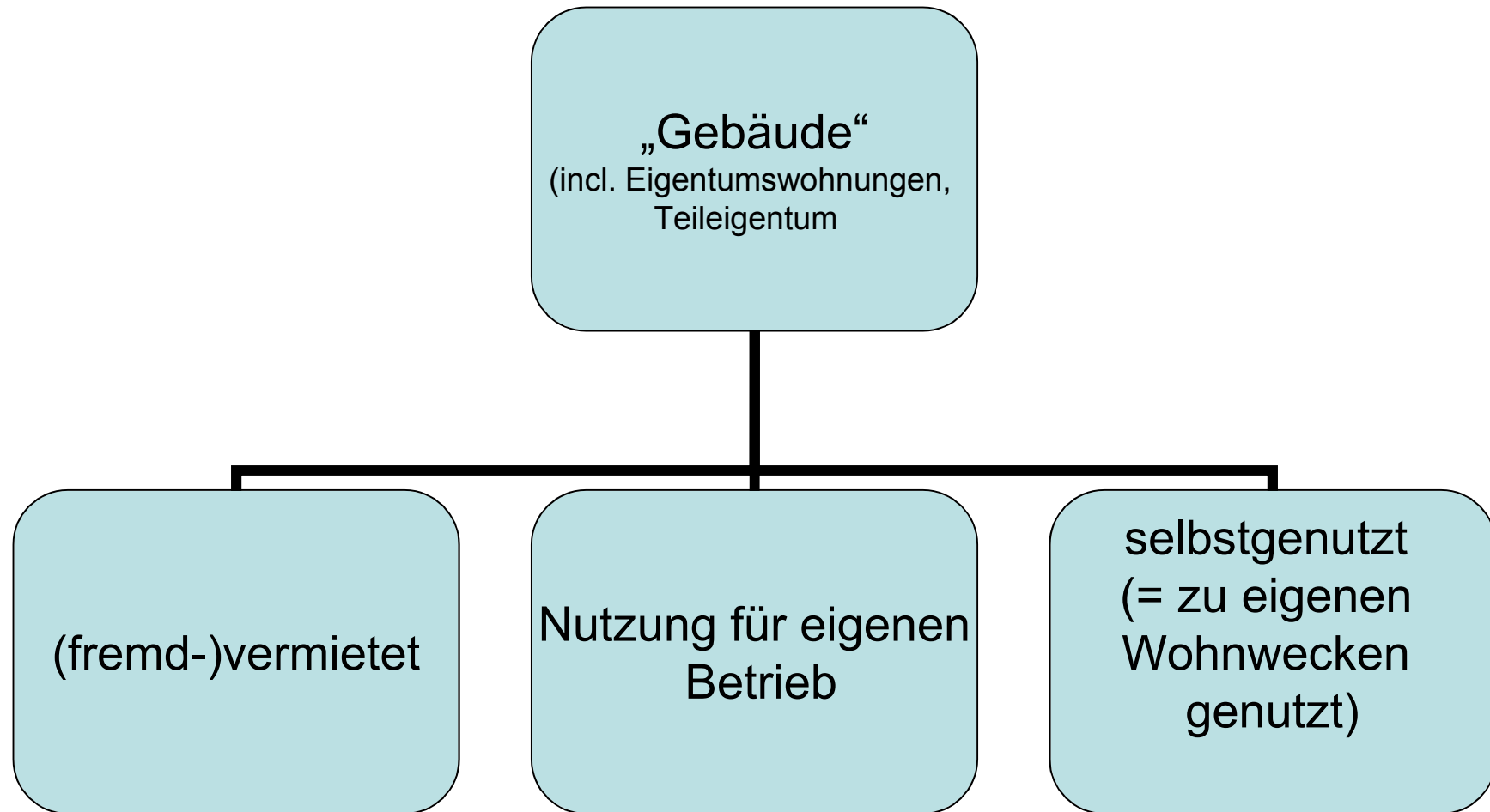
1. Grundsätzliches zu Steuervergünstigungen

2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude  
in Sanierungsgebieten

2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte  
Gebäude

2.2 selbst genutzte (= zu eigenen  
Wohnzwecken genutzte Gebäude)

## 2. Überblick Steuervergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten



## 2.1 selbstgenutzte / zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude

### Beispiel:

An einem Gebäude in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Nörvenich/Eschweiler über Feld“ fallen in 2019 begünstigte nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 90.000,- EUR an.

Hiervon entfallen 45.000,- EUR auf vermietete Wohnungen und 45.000,- EUR auf die für den Betrieb des Eigentümers genutzten Räume (Bauantrag nach 31.03.1985).

# 2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude

## Steuervorteil **Wohnungsvermietung**



(unabgezinst)

	Zeitraum	Abschreibungs- ungssatz erhöhte Absetz- ungen %	Betrag Euro	Steuer- satz	mit Steuerver- günstigung erhöhte Absetzungen gemäß § 7h EStG	Abschreibungs- ungssatz ohne § 7h EStG: 2 %	Steuer- vorteil
1. Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
2. Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
3. Jahr	2021	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
4. Jahr	2022	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
5. Jahr	2023	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
6. Jahr	2024	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
7. Jahr	2025	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
8. Jahr	2026	9%	4.050,00	35%	1.417,50	315,00	
9. Jahr	2027	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
10. Jahr	2028	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
11. Jahr	2029	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
12. Jahr	2030	7%	3.150,00	35%	1.102,50	315,00	
			<u>45.000,00</u>		<u>15.750,00</u>	<u>3.780,00</u>	<u>11.970,00</u>



## 2.1 vermietete / für eigenen Betrieb genutzte Gebäude Steuervorteil **eigener Betrieb**

	Zeitraum	Abschreibungs- satz erhöhte Absetzunge n %	Betrag	Steuer-satz	Steuerersparnis		Steuer- vorteil
					mit Steuerver- günstigung § 7h EStG	Abschreib- ungssatz ohne § 7h EStG: 3 %	
1. Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
2. Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
3. Jahr	2021	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
4. Jahr	2022	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
5. Jahr	2023	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
6. Jahr	2024	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
7. Jahr	2025	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
8. Jahr	2026	9%	4.050,00	35%	1.417,50 €	472,50 €	
9. Jahr	2027	7%	3.150,00	35%	1.102,50 €	472,50 €	
10. Jahr	2028	7%	3.150,00	35%	1.102,50 €	472,50 €	
11. Jahr	2029	7%	3.150,00	35%	1.102,50 €	472,50 €	
12. Jahr	2030	7%	3.150,00	35%	1.102,50 €	472,50 €	
			<b><u>45.000,00 €</u></b>		<b><u>15.750,00 €</u></b>	<b><u>5.670,00 €</u></b>	<b><u>10.080,00</u></b>



## 2.2 selbstgenutzte oder unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassene Gebäude (= **zu eigenen Wohnzwecken** genutzte Gebäude)

Beispiel wie vorstehend:

- Begünstigte nachträgliche Herstellungskosten von insgesamt 90.000,00 EUR in 2019.
- Von den nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 90.000,00 EUR entfallen wiederum 45.000,00 EUR auf die für den eigenen Betrieb genutzten Räume.
- Die weiteren **45.000,00 EUR** entfallen jedoch nicht auf eine vermietete sondern auf eine **selbstgenutzte Wohnung** des Eigentümers.



## 2.2 selbstgenutzte (=zu eigenen Wohnzwecken genutzte) Gebäude

Bei selbstgenutzten Wohnungen Abzug vom Jahreseinkommen als „Sonderausgabe“!

	Zeitraum	Abschreibungssatz %	Betrag	Steuersatz	mit Steuervergünstigung § 10f EStG	keine Abschreibung, da selbstgenutzt	Steuer-vorteil eigene Wohnzwecke
1. Jahr	2019	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
2. Jahr	2020	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
3. Jahr	2021	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
4. Jahr	2022	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
5. Jahr	2023	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
6. Jahr	2024	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
7. Jahr	2025	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
8. Jahr	2026	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
9. Jahr	2027	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
10. Jahr	2028	9%	4.050,00	35%	1.417,50	0,00	
			<u>40.500,00</u>		<u>14.175,00</u>	<u>0,00 €</u>	<u>14.175,00</u>



## 2. Überblick Steuervergünstigungen



<b>Steuervorteil (unabgezinst) einer Investition von 45.000,- EUR unter Annahme Grenzsteuersatz 35 %</b>				
		<b>Gebäude ist</b>		
		<b>vermietet</b>	<b>eigenbe- trieblich genutzt</b>	<b>zu eigenen Wohnzwe- cken genutzt</b>
		<u><b>Euro</b></u>	<u><b>Euro</b></u>	<u><b>Euro</b></u>
<b>1. Jahr</b>	<b>2019</b>	<b>1.102,50</b>	<b>945,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>2. Jahr</b>	<b>2020</b>	<b>1.102,50</b>	<b>945,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>3. Jahr</b>	<b>2021</b>	<b>1.102,50</b>	<b>945,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>4. Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>1.102,50</b>	<b>945,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>5. Jahr</b>	<b>2023</b>	<b>1.102,50</b>	<b>945,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>6. Jahr</b>	<b>2024</b>	<b>1.102,50</b>	<b>945,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>7. Jahr</b>	<b>2025</b>	<b>1.102,50</b>	<b>945,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>8. Jahr</b>	<b>2026</b>	<b>1.102,50</b>	<b>945,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>9. Jahr</b>	<b>2027</b>	<b>787,50</b>	<b>630,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>10. Jahr</b>	<b>2028</b>	<b>787,50</b>	<b>630,00</b>	<b>1.417,50</b>
<b>11. Jahr</b>	<b>2029</b>	<b>787,50</b>	<b>630,00</b>	
<b>12. Jahr</b>	<b>2030</b>	<b>787,50</b>	<b>630,00</b>	
		<b>11.970,00</b>	<b>10.080,00</b>	<b>14.175,00</b>
<b>in % Investitionssumme</b>		<b>26,60%</b>	<b>22,40%</b>	<b>31,50%</b>

# Inhalt

## 3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /  
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

4. Bescheinigung durch die Gemeinde Nörvenich

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das  
Finanzamt

### 3. Begünstigungsvoraussetzungen



1. Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) oder städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 BauGB)
2. Durchführung einer begünstigten Bau-  
maßnahme:  
Modernisierung oder Instandsetzung ge-  
mäß § 177 BauGB

## 3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / städtebaulicher Entwicklungsbereich

Die Gemeinde muss das Gebiet, in dem das Gebäude liegt, mit Satzungsbeschluss als Sanierungsgebiet förmlich festlegen und als solches bezeichnen (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat in seiner Sitzung vom 21. Februar 2019 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Eschweiler über Feld“ beschlossen:

### 3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / städtebaulicher Entwicklungsbereich

## **Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Eschweiler über Feld“**

Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat in seiner Sitzung vom 21. Februar 2019 folgende Satzung beschlossen:

Auf Grund des § 142 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Nörvenich in seiner Sitzung am 21.02.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes ...

...

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen



### a) **Abgrenzung: Herstellungsmaßnahmen und laufende Instandhaltungsmaßnahmen**

Aufwendungen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen fallen **nicht** unter § 7h EStG (aber unter § 10 f EStG!)

#### **Beispiel zu Instandhaltungsmaßnahme:**

Eigentümer A hat zwei Wohnungen im Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Eschweiler über Feld“.

Wohnung 1 hat er vermietet.

Wohnung 2 nutzt er selbst.

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen

Eigentümer A saniert in beiden Wohnungen das Badezimmer. Die Kosten betragen jeweils 10.000,00 EUR.

Die Maßnahme wird in 2019 abgeschlossen.

- Wohnung 1 (vermietet)

Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen in der vermieteten Wohnung sind sofort als Werbungskosten abzugsfähig.

Eine Verteilung als erhöhte Absetzungen gemäß § 7h EStG über 12 Jahre ist nicht erforderlich.

Auf Antrag kann eine Verteilung der Kosten auf 2 – 5 Jahre erfolgen (§ 11a EStG).



- Wohnung 2 (selbstgenutzt)

Die Sanierung des Badezimmers führt zwar nicht zu Herstellungskosten im steuerlichen Sinn.

Die Aufwendungen für die Sanierung des Badezimmers der selbstgenutzten Wohnung sind Erhaltungsaufwand im steuerlichen Sinn!

⇒ Abzug nur als sogenannte „haushaltsnahe Dienstleistungen“ (Steuerermäßigung von 20 % des Personalkostenanteils lt. unbar beglichener Rechnung, höchstens von 6.000,00 EUR, also maximaler Abzug von Steuerschuld 1.200,00 EUR jährlich)?





Abzug ist besonders geregelt (§ 10f Abs. 2 i.V.m. § 7h Abs. 2 EStG):

Die Erhaltungsaufwendungen können ab 2019

innerhalb von insgesamt 10 Jahren

mit jeweils 9 v.H. als Sonderausgaben abgezogen werden (also Abzug vom Jahreseinkommen in Höhe von 90 v.H. in 10 Jahren).



### b) Begünstigte Herstellungsmaßnahmen:

#### aa) Modernisierungsmaßnahmen (§ 177 Abs. 1, 2, 3, 4 BauGB):

„Misstände“: Gebäude entspricht nicht den „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 177 Abs. 3 BauGB)



### b) Begünstigte Herstellungsmaßnahmen:

#### bb) Instandsetzungsmaßnahme (§ 177 Abs. 1, 3 - 5 BauGB):

- „Mängel der inneren und äußeren Beschaffenheit“ sind zu beheben; d.h.
- die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes wird nicht nur unerheblich beeinträchtigt
- oder das Gebäude beeinträchtigt nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen und Ortsbild nicht nur unerheblich

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen



### **„Anordnung“ oder Vertrag vor Beginn:**

Die Gemeinde Nörvenich ordnet die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebot an.

oder

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen



Vor Beginn der Baumaßnahmen wird ein Sanierungsvertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde Nörvenich über vorzunehmende Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen.

„Beginn“:

- genehmigungspflichtiges Vorhaben: Zeitpunkt Bauantrag
- genehmigungsfreies Vorhaben: Zeitpunkt Einreichung von Unterlagen



### Begünstigung von **Anschaffungskosten**

Erhält die Förderung auch, wer ein sanierungsbedürftiges Gebäude käuflich erwirbt, z.B. von einem „Bauträger“?

Zwei Fälle unterscheiden:

- (1) Baumaßnahmen sind bei Abschluss des Kaufvertrages bereits ganz oder teilweise umgesetzt:

Begünstigt sind nur noch die Kosten für Baumaßnahmen nach Abschluss des Kaufvertrages.

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen

### Begünstigung von **Anschaffungskosten**

- (2) Baumaßnahmen werden erst **nach** Abschluss des Kaufvertrages umgesetzt.

Die Kosten für die Baumaßnahmen sind insgesamt **begünstigt**.

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen

### Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Beispiel:

A erwirbt in 2018 ein vermietetes Grundstück.

Die Anschaffungskosten betragen 150.000,00 EUR.

Hiervon entfallen auf das sanierungsbedürftige Gebäude 100.000,00 EUR.

In 2019 investiert A 50.000,00 EUR zur Sanierung des Gebäudes.



## 3.2 Begünstigte Maßnahmen

### Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Fall-Variante 1:

Das Gebäude befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes „Eschweiler über Feld“.

Lösung:

unabhängig davon, ob es durch die Baumaßnahmen zu einer Erhöhung des „Gebrauchswerts“ im Sinne der Rechtsprechung gekommen ist (dann immer Herstellungskosten!), sind die Kosten für die Baumaßnahmen auf in der Regel 50 Jahre abzuschreiben!

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen

### Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Grund hierfür ist allein die Höhe der Kosten der Baumaßnahmen:

Die Kosten haben innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages 50.000,00 EUR betragen.

Das sind mehr als 15 % der Gebäude-Anschaffungskosten, also mehr als 15.000,00 EUR.

Deswegen beträgt die Abschreibung in der Regel **50 Jahre!**

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen

### Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Fall-Variante 2:

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Eschweiler über Feld“.

Lösung:

Es liegt anschaffungsnaher Herstellungsaufwand vor (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG).

## 3.2 Begünstigte Maßnahmen

### Begünstigung „anschaffungsnaher Herstellungsaufwendungen“

Bei einem **vermieteten Gebäude** im Sanierungsgebiet Herstellungsaufwand ist unter den weiteren Voraussetzungen gemäß § 7h EStG begünstigt:  
=> Abschreibung auf **12 Jahre** verteilt möglich

Bei **Selbstnutzung** einer Wohnung im Sanierungsgebiet kommt der Abzug der Sanierungsaufwendungen als Sonderausgabe vom Jahreseinkommen in Betracht (§ 10f EStG):  
=> auf **10 Jahre** verteilt 90 v.H. der Kosten



**Nicht bescheinigungsfähig** laut Bescheinigungsrichtlinie der Finanzverwaltung:

- so genannte Luxusmodernisierungen (Änderung der „Sozialstruktur“)
- Ausbauten, Anbauten, Umbauten, Erweiterungen, z.B. Dachgeschoss (Ausnahme: Maßnahmen für sinnvolle Nutzung unerlässlich)
- Vom Gebäude getrennt errichtete Tiefgaragen, Außenanlagen (Ausnahme: zur sinnvollen Nutzung unerlässlich)



**Nicht bescheinigungsfähig** laut Bescheinigungsrichtlinie der Finanzverwaltung:

- Wiedererrichtung nach Abriss und Wiederaufbau zerstörten Gebäudes (Ausnahme: weitestgehende Verwendung alter Bauteile)
- Neubauten (auch, wenn aufgrund Umbauarbeiten in bautechnischer Hinsicht neu; aber streitig: laut Rechtsprechung zu § 7i EStG kann ein Denkmal auch ein Neubau im bautechnischen Sinn sein)
- In der Regel nicht Einbau einer Küche
- Nicht wohnraumbezogene Arbeiten an Außenanlagen, soweit selbständiges Wirtschaftsgut außerhalb Gebäude



### **Beispiele für grundsätzlich bescheinigungsfähige Aufwendungen:**

- Austausch Fenster
- Erneuerung Badezimmer
- Dachsanierung
- Schaffung einer Wohnung zur sinnvollen Nutzung, jedoch nicht Anbauten
- Erneuerung der Heizungsanlage, einschließlich des Leistungssystems
- Erneuerung der Elektroinstallation
- (energetische) Fassadensanierung



# Inhalt



## 3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /  
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

## 4. Bescheinigung durch die Gemeinde Nörvenich

5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das  
Finanzamt





## 4. Bescheinigung durch die Gemeinde Nörvenich



- Die Gemeinde Nörvenich erteilt eine Bescheinigung darüber, ob die Maßnahme und ob das Gebäude begünstigt ist.
- Die Bescheinigung ist Voraussetzung, um die erhöhten Absetzungen oder Sonderausgaben zu erhalten.
- Was prüft und bescheinigt die Gemeinde Nörvenich?

Die Gemeinde Nörvenich prüft und bescheinigt:

- Ist das Gebäude in dem Sanierungsgebiet „Eschweiler über Feld“ gelegen?



## 4. Bescheinigung durch die Gemeinde Nörvenich



Die Gemeinde Nörvenich prüft weiter:

- Ist eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme i.S.d. § 177 BauGB gegeben (mit städtebaulichem Gebot bzw. konkreter vertraglicher Verpflichtung)?
- Hinweis: in der Bescheinigung müssen lediglich der gesetzlichen Mindestangaben enthalten sein, nicht Inhalt und Gegenstand der Maßnahme im einzelnen.
- Wie hoch sind die Kosten (nicht: eigene Arbeitsleistung) und sind Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln (Städtebauförderung) aufzunehmen?



# Inhalt



## 3. Begünstigungsvoraussetzungen

3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet /  
städtebaulicher Entwicklungsbereich

3.2 Begünstigte Maßnahmen

## 4. Bescheinigung durch die Gemeinde Nörvenich

## 5. Bindungswirkung der Bescheinigung für das Finanzamt

## 5. Prüfungsrecht des Finanzamts

Wie weit bindet die Entscheidung der Gemeinde Nörvenich das Finanzamt?

- Grundsätzlich: Bindungswirkung!
- Ausnahme?: Neubauten oder bautechnisch neues Gebäude; ferner keine wohnraumbezogenen Maßnahmen, z.B. Außenanlagen (Finanzverwaltung: Finanzamt darf gesondert prüfen; Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist aber uneinheitlich!)
- Hinweis auf „Remonstrationsrecht“ des Finanzamts:

## 5. Prüfungsrecht des Finanzamts



Ist vorherige Abstimmung mit dem Finanzamt möglich?

- Grundsätzlich ja!: Antrag auf kostenpflichtige verbindliche Auskunft ist möglich
- Voraussetzung: Modernisierungsvorhaben ist noch nicht begonnen und Sanierungsvertrag noch nicht geschlossen
- Alternativ kommt Abklärung mit einem Steuerberater oder Lohnsteuerhilfeverein in Betracht

## 5. Prüfungsrecht des Finanzamts

### **Remonstrationsrecht:**

- Finanzamt kann Gemeinde zur Überprüfung veranlassen und um Änderung bitten, also ist Bescheinigung der Gemeinde keine Garantie für Anerkennung durch das Finanzamt!
- Bei erfolgloser Remonstration kann sie auch den Verwaltungsrechtsweg beschreiten!

### **Eigene Prüfungspflicht** des Finanzamts:

- Sind die bescheinigten Kosten Herstellungskosten bzw. begünstigte Anschaffungskosten oder sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen?

## 5. Prüfungsrecht des Finanzamts



### Eigene Prüfungspflicht des Finanzamts:

- Wurden weitere Zuschüsse (außer Städtebauförderung) gezahlt?
- Ist die Steuervergünstigung als Abschreibung (Vermietung) oder Sonderausgabe (Selbstnutzung) zu gewähren?
- In welchem Jahr ist die Steuervergünstigung erstmals zu gewähren?
- Wem steht die Steuervergünstigung zu? („wirtschaftlicher Eigentümer“)



# Wo Sie uns finden:

**Wilms Treuhandpartner GmbH &  
Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Dillinger Straße 61  
66822 Lebach / Saar**

**Tel.: 06881-2099**

**Fax: 06881-53460**

**Email:**

**[wilmspartner@datevnet.de](mailto:wilmspartner@datevnet.de)**

**Internet: [www.wilmspartner.de](http://www.wilmspartner.de)**





# Auf den Einzelfall kommt es an!

Wer es vor einer Baumaßnahme ganz sicher wissen will, muss einen Steuerberater bemühen oder eine (gebührenpflichtige) verbindliche Auskunft beim Finanzamt einholen.

Der Autor übernimmt deswegen keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen

