

## Steuerbegünstigung für Sanierungsobjekte

**Wichtig! Der Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung muss vor der Baumaßnahme gestellt werden.**

### **Für Vermieter nach § 7h EStG**

in den ersten 8 Jahren: 9 % der Sanierungskosten als Sonderabschreibung  
in den nächsten 4 Jahren: 7 % der Sanierungskosten als Sonderabschreibung

### **Für Eigennutzer nach § 10f EStG**

im Jahr der Baumaßnahme und in den folgenden 9 Jahren: 9 % der Sanierungskosten als Sonderausgaben abziehbar

Beginn der Steuerbegünstigung: Jahr der Fertigstellung

Mit mehreren Entscheidungen hat der Bundesfinanzhof (BFH) in letzter Zeit Stellung zum Thema „§ 7h EStG“ bezogen, zuletzt mit Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13. Die aktuelle Rechtslage zu diesem Thema möchte ich daher in Stichpunkten kurz zusammenfassen:

### 1. Die Bescheinigung der Gemeindebehörde ist Abzugsvoraussetzung für § 7 h EStG

- Die Bescheinigung der Gemeinde ist Grundlagenbescheid für die Finanzbehörde
- Die Bescheinigung muss für jede einzelne Wohnung (ETW) ausgestellt werden
- Ohne die Bescheinigung der Gemeinde scheidet eine Begünstigung nach § 7h EStG aus

### 2. Bindungswirkung des Grundlagenbescheids der Gemeinde

- Allgemein die Gemeinde prüft, ob
  - ...Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen i.S.v. § 7h EStG durchgeführt wurden
  - ...das Gebäude in einem Sanierungsgebiet liegt
  - Zuschüsse aus Sanierungsfördermitteln gewährt worden sind
- Ob eine Modernisierung/Instandsetzung oder ein „Neubau in bautechnischem Sinn“ vorliegt, ist aufgrund der Wertungen des Baugesetzbuches zu beurteilen (§ 177 BauGB)
- Mangels eigener Sachkunde ist es den Finanzbehörden nicht möglich zu überprüfen, ob Maßnahmen i.S.d. § 7h Abs. 1 EStG durchgeführt wurden – das FA ist also gebunden an den Grundlagenbescheid der Gemeindebehörde
- Vertritt das Finanzamt eine von der bescheinigenden Gemeinde abweichende Auffassung und hält es den Grundlagenbescheid für rechtswidrig, so hat es nur die Möglichkeit, bei der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass sie ihre Bescheinigung zurücknimmt oder ändert und ist nach Remonstration auf den Verwaltungsrechtsweg verwiesen

### 3. Die Bescheinigung der Gemeinde ist objektbezogen auszustellen

- Für jeden Erwerber einer Wohnung ist eine „Einzelbescheinigung“ der Gemeindebehörde auszustellen
- Diese Einzelbescheinigungen können aber vom Bauträger gesammelt beantragt werden
  - Die Gemeinde kann dann einen Bescheid erlassen, in dem alle Objekte (ETW's) aufgelistet sind

#### 4. Keine Bindungswirkung

- Besteht allerdings in Bezug auf die Höhe der begünstigten Herstellungsaufwendungen
- Das Finanzamt hat daher die Verpflichtung, die Höhe der geltend gemachten Aufwendungen zu überprüfen (bspw. Aufteilung Grund- & Boden, Altgebäude und Sanierungskosten)

#### 5. Überprüfung der erhöhten Absetzung gem. § 7 h EStG

- Bei der Vielzahl der Wohnungen und Käufer im Sanierungsobjekt Sebastianstraße wird die Finanzbehörde zur einheitlichen Rechtsanwendung des gleichen Sachverhalts ein eigenes Feststellungsverfahren durchführen § 180 Abs. 2 AO (BMF Schreiben vom 02.05.2001)
- Zuständig für die Feststellung der Höhe der begünstigten Kosten pro Wohnung ist das Betriebsfinanzamt des Bauträgers (= Finanzamt Ingolstadt). Dieses erlässt einen entsprechenden Feststellungsbescheid.

Die vorgenannten Erläuterungen gelten für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG (= eigene Wohnzwecke) entsprechend.