

Praxisorientierte To-do-Liste für Immobilieneigentümer in MÜHLHAUSEN

Sanieren. Fördern. Steuern sparen.
So nutzen Sie die Vorteile im Sanierungsgebiet optimal.

1 Lage und Status des Objekts klären



1. Prüfen, ob Ihre Immobilien:
 - im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Mühlhausen oder
 - in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt (Satzung der Stadt: Bauamt/Stadtplanungsamt einsehen)
2. Dokumentieren:
 - Flurstück, Adresse, Lageplan
 - Datum der förmlichen Festlegung der Satzung

➔ **Wichtig, weil nur Maßnahmen innerhalb der Geltungsdauer der Sanierungssatzung begünstigt sind**

2 Nutzungsart festlegen (Steuerstrategie)



3. Klären Sie für jeden Gebäudeteil / jede Wohnung:
 - Wird vermietet / betrieblich genutzt?
→ potenziell § 7h EStG (erhöhte AfA)
 - Wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt?
→ potenziell § 10f EStG (Sonderausgabenabzug)
4. Bei gemischter Nutzung:
 - Nutzungsanteile (Einkünfteerzielung vs. Eigennutzung) festhalten
 - Planen Sie von Beginn an eine getrennte Kosten- und Maßnahmenzuordnung

3 Maßnahmen planen- nur begünstigte Baumaßnahmen



5. Gemeinsam mit Architekt/Fachplaner Maßnahmen strikt in folgende Gruppen einteilen:
 - ✓ **Begünstigte Maßnahmen:**
 - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB
 - Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines bedeutenden Gebäudes, zu denen Sie sich gegenüber der Gemeinde verpflichten (städtebaulicher Vertrag)
 - ✗ **Nicht begünstigte Maßnahmen:**
 - Abbruch und Neubau (bautechnisch neues Gebäude)
 - Anbauten, Erweiterungen, grundlegende Umbauten, die zu einem neuen Gebäude führen
6. Vor Beginn der Arbeiten Abstimmung mit der Stadt:
 - ggf. Abschluss eines Modernisierungs-/Instandsetzungs- oder städtebaulichen Vertrags
 - Sicherstellen, dass Maßnahmen im Sinne der Satzung als Sanierungsmaßnahmen anerkannt werden

4 Fördermittel/Zuschüsse im Vorfeld klären



7. Prüfen, ob Sie öffentliche Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln erhalten können:
 - Stadt Mühlhausen, Land, ggf. Bund (Programme der Städtebauförderung)
8. Schon in der Planung festhalten:
 - Höhe der beantragten bzw. erwarteten Zuschüsse
 - Zu welchen Maßnahmen diese Zuschüsse konkret gewährt werden
9. Beachten:
 - Nur nicht durch Zuschüsse gedeckter Erhaltungsaufwand kann z.B. nach § 11a EStG (mit Bezug zu § 7h) verteilt und als Begünstigungsgrundlage herangezogen werden
 - Für §§ 7h und 10f EStG ist jeweils nur der von Ihnen tatsächlich selbst getragene Aufwand begünstigt

5 Saubere Kostendokumentation aufsetzen (vor Baubeginn)



10. Richten Sie eine Kostenstruktur ein (z.B. eigene Kostenstellen / Konten):
getrennt nach:
 - begünstigten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen,
 - nicht begünstigten Neubau-/Erweiterungsmaßnahmen,
 - durch Zuschüsse finanzierten Anteilen,
 - Nutzungsanteil (vermietet/betrieblich vs. Eigennutzung).
11. Vereinbaren Sie mit dem Bauunternehmer:
 - detaillierte Rechnungen mit klarer Leistungsbeschreibung,
 - getrennte Ausweisung begünstigter und nicht begünstigter Maßnahmen.

WICHTIG ZU WISSEN

Nur Maßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bzw. Entwicklungsbereich und innerhalb der Geltungsdauer der Sanierungssatzung sind begünstigt.
Frühzeitige Planung, saubere Dokumentation und die Bescheinigung der Gemeinde sind der Schlüssel für steuerliche Vorteile!

6 Bauphase – laufende Kontrolle



12. Während der Bauphase:
 - Sicherstellen, dass Maßnahmen dem ursprünglichen Konzept (Modernisierung/Instandsetzung) entsprechen
 - Änderungen an der Planung sofort steuerlich prüfen (Gefahr der „Neubau“-Qualifikation)
 - Förderbescheide/Zuschussbewilligungen zeitnah in die Kostenrechnung einpflegen
13. Alle Unterlagen sammeln:
 - Bauverträge, Nachträge, Architektenhonorare,
 - Rechnungen, Zahlungsnachweise,
 - Schriftverkehr mit der Gemeinde (Sanierungsvertrag, Zustimmung zu Maßnahmen)

7 Bescheinigung der Gemeinde sichern



14. Nach Abschluss der Maßnahmen bei der zuständigen Gemeindebehörde beantragen:
 - Bescheinigung, dass:
 - das Gebäude im Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich liegt,
 - es sich um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB bzw. sonstige begünstigte Maßnahmen nach § 7h handelt
15. Beachten:
 - Diese Bescheinigung ist materiell-rechtliche Voraussetzung für:
 - erhöhte AfA nach § 7h EStG
 - Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG
 - Die Bescheinigung kann nicht durch andere Beweismittel ersetzt werden

8 Steuerliche Einordnung nach Abschluss der Maßnahmen



16. Für vermietete / betrieblich genutzte Teile (Einkünfteerzielung):
 - Prüfung der Voraussetzungen des § 7h EStG:
 - Gebäude im Sanierungsgebiet/Entwicklungsbereich, begünstigte Maßnahmen,
 - Nutzung zur Einkünfteerzielung
 - Erhöhte Abschreibungen für begünstigte HK/AK ansetzen
 - Erhaltungsaufwand ggf. nach § 11a EStG über 2–5 Jahre verteilen, soweit kein Zuschuss
17. Für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Teile:
 - Prüfung der Voraussetzungen des § 10f EStG:
 - eigenes Gebäude / gleichgestellter Gebäudeteil,
 - Nutzung zu eigenen Wohnzwecken,
 - Maßnahmen, die die Anforderungen des § 7h erfüllen,
 - Vorlage der Bescheinigung.
 - Sonderausgabenabzug nach § 10f in der Einkommensteuererklärung geltend machen
18. Doppelbegünstigungen vermeiden:
 - Keine gleichzeitige Inanspruchnahme von § 7h und § 10f für denselben Aufwand im selben Zeitraum
 - Zuschüsse aus der Bemessungsgrundlage herausnehmen

9 Aufteilung bei gemischt genutzten Objekten



19. Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung (teilweise vermietet, teilweise eigengenutzt):
 - Nutzungsanteile (z.B. nach Wohn-/Nutzfläche) bestimmen
 - Maßnahmen und Kosten anteilig zuordnen:
 - Vermietungsanteil → § 7h (ggf. § 11a),
 - Eigennutzungsanteil → § 10f
20. Sicherstellen, dass die Bescheinigung der Gemeinde das gesamte Gebäude umfasst und eine sachgerechte Aufteilung zulässt

10 Abstimmung mit Steuerberater/ Finanzamt



21. Vor erstmaliger Geltendmachung:
 - mit Steuerberater die Zuordnung der Aufwendungen prüfen (HK vs. Erhaltungsaufwand, Zuschussanteile, Nutzungsanteile).
 - optimale Kombination aus erhöhter AfA (§ 7h) und Sonderausgaben (§ 10f) unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Steuerbelastung planen
22. In der Steuererklärung:
 - Anlage V/Anlage G/S bzw. Sonderausgabenbereich korrekt ausfüllen,
 - Bescheinigungen der Gemeinde beifügen,
 - Zuschüsse offenlegen und entsprechend verrechnen.



Weitere Informationen erhalten Sie bei der
Stadt Mühlhausen – Bauamt / Stadtplanungsamt und bei
Ihrem Steuerberater.
Gemeinsam für ein starkes Mühlhausen!