

## Informationsblatt

### Antragsverfahren zur Ausstellung einer steuerlichen Bescheinigung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Im Rahmen von Baumaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach dem Baugesetzbuch (§ 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB) können die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB gegenüber dem Finanzamt besonders steuerlich geltend gemacht werden.

Die Inanspruchnahme dieser steuerlichen Absetzungen gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz (EStG) setzt eine Bescheinigung für das Finanzamt voraus. Die Bescheinigung wird durch die Stadt Erfurt ausgestellt und ist schriftlich zu beantragen.

- Voraussetzungen**
- das Gebäude liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
  - es werden Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, durchgeführt
  - die Baumaßnahme entspricht den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung
  - Neubaumaßnahmen sind nicht begünstigt

- Bescheinigungsverfahren**
1. **Vor dem Beginn der Baumaßnahme** ist vom Eigentümer mit der Stadt Erfurt eine schriftliche Vereinbarung zur Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 177 BauGB zu schließen.  
Folgende Unterlagen sind dazu einzureichen:
    - formloser Antrag auf Abschluss einer Vereinbarung nach § 177 BauGB
    - sanierungsrechtliche Genehmigung sowie ggf. Baugenehmigung und denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Stadt Erfurt für das Vorhaben
    - Darstellung der Missstände und Mängel
    - kurze verbale Maßnahmenbeschreibung
    - Beginn und Ende der Maßnahme
    - voraussichtliche Höhe der Aufwendungen anhand von Kostenangeboten bzw. Kostenschätzungen
    - ggf. Angaben zur Vorsteuerabzugsberechtigung
  2. **Durchführung der Baumaßnahme**
  3. **Anzeige von Änderungen während der Baudurchführung**, z.B. Verzögerung des Maßnahmenendes, Erhöhung der voraussichtlichen Aufwendungen, Änderung der Baumaßnahme selbst (ggf. wird eine Änderung der Vereinbarung und der o.g. Genehmigungen notwendig).

4. **Vor der Nutzungsaufnahme** ist ein Abnahmetermin zur Abnahme der vom Eigentümer durchgeführten und in der Vereinbarung festgelegten Leistungen mit der Stadt Erfurt zu vereinbaren.

5. **Nach Fertigstellung und Abnahme** der Baumaßnahme kann der Eigentümer den Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 7h, 11a oder 10 f EStG bei der Stadt Erfurt stellen.

Folgende Unterlagen sind dazu einzureichen:

- Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 7h, 10f oder 11a EStG (Das Formblatt steht auf der Internetseite der Stadt Erfurt zur Verfügung.)
- Originalrechnungen geordnet nach Gewerken (auch Schlussrechnungen; Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen)
- Kostenaufstellung (Auflistung aller Rechnungen unter Angaben zu Rechnungsbetrag und Rechnungsdatum, Zahlbetrag und Zahldatum, Skonti, Zeitpunkt der Ausführung, kostenseitige Einzeldarstellung von Außenanlagen)
- Angabe von tatsächlichem Beginn und Ende der Baumaßnahme
- Angabe der tatsächlichen Höhe der Aufwendungen
- Angabe von Zuschüssen, die aus öffentlichen Mitteln bewilligt wurden
- Fotodokumentation

**Bescheinigungsfähige Aufwendungen\***

- nur tatsächlich angefallene Aufwendungen
- Lohn- und Gehaltskosten
- Material
- Betriebskosten
- Aufwendungen für Arbeitsgeräte
- Genehmigungs- und Prüfgebühren
- Planungskosten, die vor dem Zustandekommen der Vereinbarung mit der Stadt Erfurt entstanden sind
- Gemeinkosten
- in Bauträgerfällen: Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, Grunderwerbssteuer und weitere Anschaffungsnebenkosten
- Anbauten und Erweiterungen, sofern sie zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind

**Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen\***

- eigene Arbeitsleistung oder Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung
- Skonti, anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten
- Luxusmodernisierungen
- Anbauten, Nutzflächenerweiterungen
- Außenanlagen
- Photovoltaikanlagen
- Wiedererrichtung eines Gebäudes entsprechend dem historischen Vorbild nach vorherigem Abriss sowie Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils
- Bauleistungen, die vor dem Zustandekommen der Vereinbarung mit der Stadt Erfurt durchgeführt wurden

- die Herstellung eines Neubaus bzw. bautechnischen Neubaus  
**wichtiger Hinweis:** Die Prüfung, ob eine Maßnahme zur Herstellung eines bautechnischen Neubaus geführt hat, obliegt seit dem 12.18.2019 dem Finanzamt (§ 7h EStG). Dies gilt für alle Maßnahmen, die ab dem Jahr 2019 begonnen wurden.

**Gebührenpflicht** Der Abschluss der Vereinbarung über die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 177 BauGB) mit der Stadt Erfurt ist für den Eigentümer kostenfrei.

Die Ausstellung der Bescheinigung (§ 7h, 11a oder 10 f EStG) ist kostenpflichtig.

**Ansprechpartner** Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Abt. Stadterneuerung  
Warsbergstraße 3  
99092 Erfurt

Frau Urban  
Sachbearbeiterin Stadterneuerung  
Tel.: 0361 / 655 3973  
Fax: 0361 / 655 3979  
E-Mail: [stadterneuerung-durchfuhrung@erfurt.de](mailto:stadterneuerung-durchfuhrung@erfurt.de)

Frau Köllmann  
Sachbearbeiterin Stadterneuerung  
Tel.: 0361 / 655 3974  
Fax: 0361 / 655 3979  
E-Mail: [stadterneuerung-durchfuhrung@erfurt.de](mailto:stadterneuerung-durchfuhrung@erfurt.de)

\* Die Auflistung ist beispielhaft und nicht abschließend!