Zusatz für die Gemeinde Mettlach für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Saarhölzbach“ im Ortsteil Saarhölzbach

Einleitung:

Im Steuerrecht bestehen Vorschriften zur indirekten Förderung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere steuerliche Erleichterungen bei der Einkommensteuer.

So können nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG)* Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen steuerlich erhöht abgesetzt werden (im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten; im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch die Anschaffungskosten). Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB handeln.

Die Steuervergünstigung gilt auch für Herstellungskosten von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dabei muss das Gebäude ebenfalls die skizzierten Lagevoraussetzungen erfüllen. Gemäß §§ 10 f. EStG* kann der Steuerpflichtige Aufwendungen am eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7 h EStG* vorliegen und das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Nach § 11 a EStG* kann der Steuerpflichtige durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen, wenn die Bedingungen des § 7 h EStG eingehalten werden.

Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7 h EStG* sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG* an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Gemeinde Mettlach voraus.

Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG* bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

Hierzu hat das Saarland Bescheinigungsrichtlinien vom 02. Februar 2017 erlassen, die am 16. Februar 2017 im Amtsblatt des Saarlandes Teil I mit Rechtswirkung ab 01. April 2017 bekannt gemacht wurden.

Diese potentiellen steuerlichen Unterstützungsmöglichkeiten sollen in der Gemeinde Mettlach für die Modernisierung Instandsetzung von privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Saarhölzbach“ im Ortsteil Saarhölzbach Anwendung finden.

(* Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist)

Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Absatz 2 des Baugesetzbuches insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Obergrenze für bauliche Anforderungen bilden die Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 des Baugesetzbuches), die Vorschriften der Landesbauordnung und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Mindestanforderungen an die Bauausführung und die Gebäudeausstattung.

Durch Instandsetzung zu behebende Mängel im Sinne § 177 Absatz 3 des Baugesetzbuches liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (zum Beispiel durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dafür ist nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 [Amtsbl. I S. 790]) handelt.

Andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes) sind ebenfalls steuerlich begünstigt. Diese bescheinigungsfähigen Aufwendungen für Herstellungskosten von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, gehen über die Aufwendungen nach § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes* hinaus. Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sein. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmälern nach § 7i des Einkommensteuergesetzes hingewiesen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Die Bescheinigungen werden insbesondere auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Einkommensteuergesetzes (EStG) und der Bescheinigungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt. Die Rechtsgrundlagen sind empfehlenswerter Weise Bestandteil der Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Mettlach und dem Eigentümer. Bei dem Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung handelt es sich um eine öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11, 177 BauGB.

Bescheinigungsfähige Maßnahmen

1) Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen oder/und Maßnahmen die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

2) Bescheinigungsfähig sind nur Instandsetzungsmaßnahmen, die auf die Wiederherstellung des baulichen Zustandes gerichtet sind, der ursprünglich vorhanden war. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt.

3) Der Abbau und die anschließende Wiedererrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile (zum Beispiel Teile der Fachwerktragkonstruktion und Dachdeckung) ist nur dann eine bescheinigungsfähige Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 7h des Einkommensteuergesetzes, wenn diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist.

4) Bescheinigungsfähig sind auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke), die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen.

5) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, gehen die bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes hinaus. Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sein. In Betracht kommen Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten notwendig sind.

6) Zu solchen Maßnahmen (Abs. 5) zählen beispielsweise

- der Erhalt und die Erneuerung eines Gebäudes (oder Gebäudeteiles), das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Marktplatzes von besonderer Bedeutung ist,
- die Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes (zum Beispiel im Rahmen einer Umnutzung von Gewerbe in Wohnen) oder Gebäudeteiles (zum Beispiel im Erd- oder Dachgeschoss), zum Beispiel wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist oder wenn das Gebäude nach den Zielen und Zwecken der Sanierung eine andere Funktion erhalten soll.
- Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderungen für Modernisierung im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches hinaus. Dazu gehört jedoch zum Beispiel nicht der Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar oder Ähnlichem

- Maßnahmen zur Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes können nur bescheinigt werden, wenn sie zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind. Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 des Baugesetzbuches) objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der Berechtigten ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.
- Bei Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ist auch der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu bescheinigen und zu begründen, dass die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist.

Exemplarische Maßnahmen

Die nachstehend exemplarisch genannten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen und andere Maßnahmen können Berücksichtigung finden:

1. Rohbauarbeiten/Außengestaltung

- Abbruch von Nebengebäuden und die Beseitigung störender Bauwerke und Bauteilewände sowie decken zur Verbesserung der Gebäudegrundrisse;
- Beseitigung von Schäden am Mauerwerk und an sonstigen Bauteilen, sofern der lfd. Unterhaltung zugeordnet werden kann;
- Isolierung und Wärmedämmung; Verbesserung des Wärmeschallschutzes (soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sollen die in den gesetzlichen Bestimmungen festgelegten Ziele erreicht werden);
- Erneuerung und Verbesserung der Anschlüsse und Leitungen für Ver- und Entsorgung des Grundstücks;
- Verbesserung des Grundrisses und des Zuschnitts von Gebäuden (z.B. durch Einbau von Fluren und Treppenhäusern, Schaffung neuer räumlicher Einheiten und Abschlüsse);
- Erneuerung und Verbesserung der Dachkonstruktion und Dacheindeckung;
- Erneuerung des Außenputzes;
- Außenanstrich, sofern dieser durch eine sonstige bauliche Maßnahme an der Außenfassade begründet ist (z.B. Anordnung neuer Fensteröffnungen und Erneuerung des Außenputzes);
- Gestaltung von Fassaden, soweit die Maßnahme mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang stehen (z.B. Beseitigung störender Fassadenbekleidungen, Fassadenbegrünung, Änderung von Werbeeinrichtungen sowie Markisen);
- Sonstige Rohbau/Außengestaltungsmaßnahmen, sofern sie von der Gemeinde für erforderlich gehalten werden.

2. Innenausbau/Ausstattungen

Schaffung, Erneuerung oder Verbesserung folgender Einrichtungen bzw. Anlagen

- Elektrische Installation (für sämtliche Räume nach Art und Umfang entsprechend den DIN-Vorschriften);
- Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen im Gebäude;
- Bad (innerhalb der Wohnung nach den DIN-Vorschriften, insbesondere mit Badewanne oder Duschkabine, Kalt- und Warmwasseranschluss, Anschluss für Waschmaschine, Spülabort, sofern eine räumliche Trennung von Bad und WC oder Hauswirtschaftsraum nicht möglich ist);
- WC (innerhalb der Wohnung bzw. gewerbliche Räumen nach den DIN-Vorschriften, insbesondere mit Spülabort, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss);
- Küche oder Kochnische (nach den DIN-Vorschriften, insbesondere mit ausreichender Entlüftungsmöglichkeit, Spüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss, ggf. Doppelspüle, Anschluss für Gas- und Elektroherd, Anschluss für Kühlschrank, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine (falls in Bad oder WC oder Hauswirtschaftsraum nicht möglich);
- Heizung (neuzeitliche Wärmeversorgung – anzustreben sind Klimafreundliche Wärmeträger wie z.B. Erdgas, Strom, Fernwärme);
- Wände, Decken, Fußböden (Tapezier- und Anstricharbeiten – sofern durch sonstige Einzelmaßnahmen begründet - und Deckenverkleidungen, Fliesen in Küche, Bad, WC und Fußböden in Wohn- und Gewerberäume mit PVC, Linoleum oder Holz, leicht zu reinigende Fußböden in Nassräumen);
- Erneuerung und Verbesserung von Toren, Fenster (Doppelverglasung), Schaufenster und Türen;
- Sonstige Innenausbau/Ausstattungsmaßnahmen, sofern sie von der Gemeinde für erforderlich gehalten werden.

3. Energetische Sanierung und Barrierefreiheit

- Grundsätzlich sämtliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Barrierefreiheit, der energetischen Beschaffenheit, der Energieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

4. Außenanlagen

- Nichtöffentliche Spielplätze;
- Nichtöffentliche Stellplätze, entsprechend dem bauordnungsrechtlich zu führenden Nachweis;
- Beiträge zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen, soweit sie im Zusammenhang mit der Modernisierung/Instandsetzung bauordnungsrechtlich gefordert werden;
- Schaffung neuer befestigten und unbefestigten Freiflächen (einschließlich Begrünung) und Fassadenbegrünung, soweit sie den Sanierungszielen entsprechen);
- Sonstige Außenanlagenmaßnahmen, sofern sie von der Gemeinde für erforderlich gehalten werden.

5. Nebenkosten

- Honorare für Architekten und Fachingenieure sowie sonstige Nebenkosten (z.B. private Vermessungskosten, Gebühren Bauschutt, statische Überprüfung und Berechnung des Gebäudes), die mit der Planung und Durchführung unmittelbar im Zusammenhang stehen.

Nicht berücksichtigungsfähige Maßnahmen

1) Nicht berücksichtigungsfähig sind in der Regel Maßnahmen, wenn

- der Gebrauchswert des Gebäudes infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung liegt. So werden zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (zum Beispiel Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestrukturen führen nur insoweit bescheinigt, als dass sie der Verpflichtung gegenüber der Gemeinde entsprechen. Hierzu gehören beispielsweise auch Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen),

- die Maßnahmen den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen,

- der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften die Kosten selbst zu tragen hat, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat oder nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (s. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),

- Kosten, die von einer anderen Stelle durch einen Zuschuss gedeckt werden (s. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),

- ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmälern nach § 7i des Einkommensteuergesetzes hinzuweisen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

2) Die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils (zum Beispiel in einer Baulücke) sind keine bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7h des Einkommensteuergesetzes.

3) Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Gebäude errichtete Tiefgarage oder Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen), sind die Aufwendungen grundsätzlich nicht nach § 7h des Einkommensteuergesetzes begünstigt. Die Prüfung, ob ein selbstständiges Wirtschaftsgut entstanden ist, obliegt den Finanzbehörden.

4) Die Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt.

5) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

6) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

7) Arbeitsleistungen der Eigentümer oder die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung sind nicht bescheinigungsfähig. Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören aber die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmer, Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

8) Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.