

Praktischer Ablauf einer steuerlichen Abschreibung gemäß § 7 h EStG für die private Gebäudemodernisierung in einem gemäß § 142 BauGB ausgewiesenen und rechtskräftigen Sanierungsgebiet im Ortskern

- (1) Bürger plant Bauvorhaben und wendet sich wegen Förderung an Gemeinde:Verbandsgemeindeverwaltung berät Bürger zu den Förderprogrammen der Ortskern-Initiative und zu evtl. bestehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet.
- (2) Bürger stellt planerische Grundlagen zusammen und reicht sie bei VG-Verwaltung ein:
 - a) Planunterlagen und Kostenermittlung nach DIN 276 durch Architekten oder: eigene Kostenzusammenstellung anhand von Unternehmerangeboten
 - b) Textliche Beschreibung der vorgesehenen Baumaßnahmen
 - c) Aktuelle Fotos vom Gebäude (innen und außen)
- (3) VG-Verwaltung gibt diese Unterlagen weiter an den von der Kommune beauftragten Sanierungsbeauftragten:
 - a) Er prüft die Unterlagen, ob für das geschilderte Bauvorhabendie steuerliche Abschreibung greift.
 - b) Er berät Eigentümer bezüglich der steuerlichen Optimierung des Vorhabens nach dem Motto „Wie muss ich modernisieren, um maximal Steuern zu sparen?“
- (4) Eigentümer entscheidet sich nach erfolgter Beratung, ob er die Modernisierung durchführt und teilt dem Sanierungsbeauftragten mit, ob er die Modernisierungskosten steuerlich abschreiben möchte.
- (5) In diesem Fall muss Eigentümer vor Beginn seiner Bauarbeiten eine Modernisierungsvereinbarung mit Ortsgemeinde abschließen.
- (6) Der Sanierungsbeauftragteerstellt diese Modernisierungsvereinbarungmit einerkurzenStellungnahme zum Privatvorhaben, in der gewisse Punkte aufgeführt sind, die vom Bauherrn einzuhalten sind.
- (7) Ortsbürgermeister und Bauherrn unterzeichnendie Modernisierungsvereinbarung(als Anlagen sind beigefügt: Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten; Kostenübersicht undggf. Baupläne für das Bauvorhaben)
- (8) Erst jetzt darf Eigentümer mit der Modernisierung des Gebäudes beginnen – ansonsten können die Modernisierungskosten nicht steuerlich geltend gemacht werden.
- (9) Ist das Bauvorhaben beendet, benötigt Eigentümer für Einkommenssteuererklärung eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt wg. Steuerersparnis.
- (10) Dazu prüft Sanierungsbeauftragter die Original-Rechnungen des Eigentümers (plus Fotosnach Beendigung der Modernisierung) und stellt ihm Bescheinigung über die anrechenbarenModernisierungskosten aus - zwecks Vorlage beim Finanzamt mit der jährlichen Einkommenssteuerklärung des Bauherrn.

Gemäß o.g. Abfolge fallen Honorarkosten des Sanierungsbeauftragten an für die Prüfung und Beratung gemäß Ziffer 3, für die Modernisierungsvereinbarung und die Stellungnahme gemäß Ziffer 6 sowie für die Prüfung der Rechnungsbelege gemäß Ziffer 10, bevor der Bauherr seine steuerliche Abschreibung geltend machen kann.

Die Verbandsgemeinde Saarburg unterstützt dabei die Bauherren finanziell und übernimmt von diesenHonorarkosten einen Pauschalbetrag von maximal 500,- € je Modernisierungsvorhaben. Das führt im Ergebnis dazu, dass deranfallende Aufwand des Sanierungsbeauftragtenin der Regel bis zu obiger Ziffer 6 für den Bauherrn kostenfrei ist.

Alle weiteren Honorarkosten für Leistungen des Sanierungsbeauftragten – z.B. Prüfung der Rechnungsnachweise bis hin zur Ausstellung der Bescheinigung fürs Finanzamt gem. Ziffer 10 – bzw. alle über den Pauschalbetrag von 500 € hinaus gehenden Honoraraufwendungen – z.B.bei umfangreicheren Modernisierungsvorhaben überdurchschnittlich großer Gebäude – sindvom Bauherrn selbst zu tragen.