

## Sanierungsgebiet Altstadt Waldmünchen

### Erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten

Nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Für diese Maßnahmen können Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Gemeinde benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist **vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung** mit der Gemeinde abzuschließen.

Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?

1. Das zu sanierende Objekt muss in einem **förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet** gelegen sein.
2. Bescheinigungsfähig sind **Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen** im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln sowie Maßnahmen, die der **Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung** von Gebäuden dienen, die wegen ihrer **geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen** Bedeutung erhalten bleiben sollen.
3. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass **vor** Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde eine **Modernisierungsvereinbarung** geschlossen wurde.
4. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung schriftlich bei der Gemeinde beantragt werden.
5. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.

---

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10 f und 11 a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 22.02.2017 (Az. 32-S 2198b-1/1/23).