

# Merkblatt

## Steuerliche Einordnung für die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden im Sanierungsgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Stand: Juni 2024)

---

### Grundlagen:

- 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG),
- Bescheinigungsrichtlinie des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 27.10.1998 (Amtsblatt M-V 1998, S. 1337)
- Die Eigentümer eines Gebäudes im festgesetzten Sanierungsgebiet können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % steuerlich absetzen (§ 7 h Abs. 1 EStG).

### Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss sich innerhalb eines festgesetzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes der Gemeinde befinden.
- Die o.g. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen die Beseitigung baulicher Missstände zum Ziel haben (§ 177 BauGB):  
Diese Missstände sind gegeben, wenn das Gebäude den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht. Mängel liegen weiter vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter die Nutzung erheblich beeinträchtigt bzw. das Straßen- und Ortsbild beträchtlich gestört wird.  
Wiedererrichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nach deren Abbruch sind i.d.R. nicht steuerlich absetzbar, des Weiteren bauliche Erweiterungen, die nicht für die Funktion des Gebäudes erforderlich sind.

### Folgender zeitlicher Ablauf ist zu beachten:

1. Der Eigentümer teilt der Gemeinde (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität) schriftlich und formlos mit, dass er für die Sanierung seines Gebäudes im Sanierungsgebiet die steuerliche Einordnung gem. § 7 h EStG beabsichtigt.  
Der Umfang der Arbeiten (Basis Entwurfs-/Genehmigungsplanung) ist darzustellen und mit einem Kostenplan zu ergänzen.

2. Die Gemeinde prüft die Genehmigungsfähigkeit und schließt mit dem Eigentümer **vor Beginn der Arbeiten** eine **vertragliche Vereinbarung** über die Durchführung der genannten Bauarbeiten ab. Dann kann mit der Ausführung der Arbeiten begonnen werden.

**Achtung:** Rückwirkende Vereinbarungen über bereits beendete Vorhaben sind nicht möglich!

**Hinweis:** Sanierungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Genehmigungen ersetzen nicht die o.g. vertragliche Vereinbarung.

Beabsichtigt die Gemeinde, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten gem. Städtebauförderungsrichtlinie des Landes M-V zu fördern, ist parallel dazu durch den Sanierungsträger eine "Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung" mit dem Eigentümer ebenfalls vor Baubeginn abzuschließen. Der Umfang der gewährten Zuschüsse ist bei der Gesamtabrechnung darzustellen (s. Pkt. 3).

3. Nach Beendigung der Arbeiten stellt der Eigentümer beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität einen formlosen Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung im Sinne von § 7 h EStG. Diesem Antrag fügt er die Originalrechnungen für die durchgeführten Arbeiten bei.
4. Die Gemeinde (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität) stellt nach Prüfung der lt. Pkt. 3 übergebenen Unterlagen die Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus. Den Finanzbehörden steht mit Einreichung der Bescheinigung ein eigenständiges Prüfungsrecht zu.

Baumaßnahmen, die ohne vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, sind von dem Begünstigungstatbestand des § 7 h Abs. 1 EStG nicht erfasst.

**Ansprechpartner im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität,**

**SG Städtebauförderung sind:**

1. Frau Rieck, ☎ 3 81 60 36
2. Frau Stäbe, ☎ 3 81 60 40