

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|--------------------|
| Teil A – Sanierungsrechtliche Bindungen | <i>Axel Dyroff</i> |
| I. Einführung | 1 |
| 1. Zum Umgang mit diesem Buch | 1 |
| 2. Grundwissen Sanierungsrecht | 2 |
| a. Anwendungsbereich des Sanierungsrechts | 3 |
| b. Abgrenzung zu anderen städtebaulichen Instrumenten | 4 |
| c. Ablauf der Sanierung (Überblick) | 5 |
| II. Vor der Gebietssanierung: die Beschränkungen im Untersuchungsgebiet | 6 |
| III. Während der Gebietssanierung: der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt | 7 |
| 1. Allgemeines | 8 |
| a. Das Genehmigungsverfahren | 8 |
| b. Die Genehmigungsvoraussetzungen | 9 |
| aa. Das Sanierungskonzept | 10 |
| bb. Die Konkretisierung der Sanierungsziele | 11 |
| cc. Änderung von Sanierungszielen | 12 |
| dd. Genehmigung trotz entgegenstehender Sanierungsziele? | 12 |
| c. Die "Genehmigungsfiktion" | 13 |
| d. Nebenbestimmungen | 15 |
| e. Städtebauliche Verträge | 16 |
| f. Rechtsschutz | 18 |
| aa. Gegen die Versagung der Genehmigung | 18 |
| bb. Gegen Nebenbestimmungen | 19 |
| cc. Gegen städtebauliche Verträge | 21 |
| 2. Der Ankauf eines Grundstücks im Sanierungsgebiet | 22 |
| a. Genehmigungsbedürftige Vorgänge | 23 |
| b. Genehmigungsvoraussetzungen | 23 |
| aa. Die "Preisprüfung" | 23 |
| bb. Gestaltungsmöglichkeiten | 25 |
| cc. Sonstige Versagungsgründe | 28 |

| | | |
|-----|--|----|
| 3. | Die Genehmigung von Grundstückbelastungen | 29 |
| a. | Genehmigungsbedürftige Vorgänge. | 29 |
| b. | Genehmigungsfreiheit zur Finanzierung von Baumaßnahmen | 30 |
| c. | Genehmigungsvoraussetzungen für sonstige Belastungen | 30 |
| 4. | Die Genehmigung von baulichen Änderungen, Nutzungsänderungen und Modernisierungen | 31 |
| a. | Genehmigungsbedürftige Maßnahmen. | 32 |
| b. | Genehmigungsvoraussetzungen | 34 |
| c. | Mietobergrenzen | 35 |
| d. | Sozialpläne | 39 |
| e. | Städtebauliche Verträge | 41 |
| 5. | Die Genehmigung von längerfristigen Mietverträgen | 42 |
| a. | Genehmigungsbedürftige Vorgänge. | 43 |
| b. | Genehmigungsvoraussetzungen | 43 |
| 6. | Die Genehmigung von Baulasten und Teilungsvorgängen | 44 |
| a. | Genehmigungsbedürftige Vorgänge. | 44 |
| b. | Genehmigungsvoraussetzungen | 45 |
| 7. | Ausnahmen von der Genehmigungspflicht | 45 |
| IV. | Nach der Gebietssanierung: der Sanierungsausgleichsbetrag | 45 |
| 1. | Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet | 46 |
| 2. | Abschluss der Sanierung. | 48 |
| a. | Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB | 48 |
| b. | Individualentlassung gemäß § 163 BauGB | 40 |
| 3. | Der Ausgleichsbetragspflichtige. | 50 |
| a. | Miteigentum (Bruchteilseigentum gem. §§ 1008 ff. BGB). | 51 |
| b. | Gesamthandseigentum. | 51 |
| 4. | Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. | 52 |
| a. | Wertermittlungsverfahren. | 53 |
| b. | "Externe Effekte" | 56 |
| c. | Die stehen bleibende Altbebauung. | 57 |
| d. | Denkmalschutz | 60 |
| e. | Die Wertermittlung bei vorzeitiger Entlassung | 61 |

| | |
|--|----|
| 5. Die anrechenbaren Abzugsposten | 64 |
| a. Berücksichtigung in anderen Verfahren | 65 |
| b. Selbstbewirkte Bodenwerterhöhungen | 65 |
| c. Im Kaufpreis entrichtete Bodenwerterhöhungen | 66 |
| 6. Entfallen/Absehen/Erlass | 67 |
| 7. Landesrechtliche Vorschriften | 68 |
| 8. Festsetzungsverfahren und Rechtsschutz | 69 |
| a. Die Anhörung. | 70 |
| b. Der Festsetzungsbescheid. | 70 |
| c. Rechtsschutz. | 70 |
| 9. Die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen | 73 |
| a. Umwandlung des Ausgleichsbetrags, § 154 Abs. 5 Satz 1 BauGB | 73 |
| b. Herabsetzung des Zins- bzw. Tilgungssatzes, § 154 Abs. 5 Satz 3 BauGB | 74 |

Teil B – Steuerliche Vorteile

Hans-Joachim Beck

| | |
|---|----|
| I. § 7h EStG | 77 |
| 1. Die beiden Tatbestände des § 7h EStG | 77 |
| a. Modernisierung als Bauherr | 77 |
| aa. Erhaltungsaufwand | 77 |
| bb. Nachträgliche Herstellungskosten | 77 |
| cc. Abgrenzung nachträgliche Herstellung/Erhaltung. | 78 |
| dd. Anschaffungsnaher Aufwand | 80 |
| ee. StÄndG 2003, Einführung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG | 81 |
| b. Modernisierung als Käufer, § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG. | 82 |
| 2. Nutzung im Rahmen einer Einkunftsart | 82 |
| 3. Zeitlicher Anwendungsbereich | 84 |
| 4. Der Tatbestand des § 7h Abs. 1 EStG | 85 |
| a. Überblick | 85 |
| b. Begünstigte Personen | 85 |
| 5. Begünstigte Objekte. | 87 |
| a. Gebäude | 88 |
| b. Im Inland belegen | 88 |

| | |
|---|-----|
| c. Sanierungsgebiet | 88 |
| 6. Begünstigte Baumaßnahmen | 90 |
| a. Übersicht | 90 |
| b. § 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG, Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen i. S. des § 177 BauGB | 91 |
| c. § 7 Abs. 1 Satz 2 EStG, andere Baumaßnahmen an Gebäuden | 94 |
| 7. Begünstigte Anschaffungskosten, § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG | 99 |
| a. Der Tatbestand des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG | 99 |
| b. Erhaltungsaufwendungen | 101 |
| 8. Die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen in den Fällen des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG | 102 |
| a. Aufteilung des Kaufpreises | 102 |
| b. Restwertmethode | 105 |
| c. Ermittlung der Verkehrswerte | 106 |
| aa. Grund und Boden, Altbau | 106 |
| bb. Modernisierung | 106 |
| aaa. Maßgeblichkeit der Kosten | 107 |
| bbb. Zu berücksichtigende Kosten | 108 |
| d. Nur die nach Abschluss des Kaufvertrages entstandenen Kosten | 115 |
| e. Nachweis der Baukosten durch Verkäufer | 118 |
| f. Besondere Probleme beim Gesamtobjekt | 119 |
| aa. Einheitliche Feststellung der Bemessungsgrundlage durch das Betriebsfinanzamt | 119 |
| bb. Bekanntgabe des Feststellungsbescheides | 120 |
| cc. Rechtsbehelfsbefugnis | 121 |
| dd. Schutz des Erwerbers | 122 |
| ee. Einzelbescheinigung der Gemeindebehörde | 126 |
| g. Zuschüsse, § 7 h Abs. 1 Satz 4 EStG | 127 |
| 10. Höhe der Absetzungen | 128 |
| a. Die erhöhten Absetzungen | 128 |
| b. Die Restwertabschreibung, § 7 h Abs. 1 Satz 5 EStG | 129 |
| c. Beginn/Ende der Nutzung zur Einkunftserzielung während des Veranlagungszeitraums | 129 |

| | |
|--|-----|
| 11. Begünstigungszeitraum. | 130 |
| a. Beginn des Begünstigungszeitraums | 130 |
| aa. Modernisierung als Bauherr, § 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG | 130 |
| aaa. Nachträgliche Herstellungskosten | 130 |
| bbb. Erhaltungsaufwand. | 130 |
| bb. Modernisierung als Käufer, § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG | 131 |
| cc. Selbstgenutzte Wohnung, 10 f EStG | 132 |
| b. Ende des Begünstigungszeitraums | 132 |
| aa. Nutzung im Rahmen einer Einkunftsart, erhöhte Absetzung, § 7 h EStG. | 132 |
| bb. Selbstgenutzte Wohnung, § 10 f EStG. | 132 |
| cc. Ende der Festlegung als Sanierungsgebiet. | 133 |
| 12. Bescheinigung. | 133 |
| a. Die Bescheinigung als materiell-rechtliche Voraussetzung, § 7 h Abs. 2 EStG | 133 |
| b. Die Bindungswirkung der Bescheinigung. | 133 |
| c. Nachweis der entstandenen Aufwendungen | 135 |
| d. Rechtsmittel | 135 |
| 13. Herabsetzung der Vorauszahlungen/Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte. | 136 |
| a. Herabsetzung der Vorauszahlungen | 136 |
| b. Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte. | 137 |
| c. Vorliegen der Bescheinigung. | 137 |
| 14. Kumulationsverbot | 137 |
| a. Im Verhältnis zu anderen erhöhten Absetzungen oder Sonderabschreibungen. | 137 |
| b. Im Verhältnis zur Investitionszulage. | 140 |
| aa. § 3 InvZulG 1999 | 140 |
| bb. Investitionszulage nach § 3 InvZulG 1999. | 144 |
| II. Verteilung von Erhaltungsaufwand, § 11 a EStG. | 144 |
| 1. Übersicht | 144 |
| 2. Zeitlicher Anwendungsbereich | 145 |
| 3. Persönlicher Anwendungsbereich. | 145 |

| | |
|---|-----|
| 4. Sachlicher Anwendungsbereich | 146 |
| 5. Sachliche Voraussetzungen | 146 |
| 6. Beginn des Verteilungszeitraums (Erstjahr) | 146 |
| 7. Ende des Verteilungszeitraums | 147 |
| 8. Miteigentümer | 148 |
| 9. Gleichmäßige Verteilung..... | 148 |
| 10. Zuschüsse..... | 148 |
| III. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, § 10f EStG | 149 |
| 1. Übersicht | 149 |
| 2. Begünstigte Person..... | 150 |
| 3. Höhe der Sonderausgaben | 151 |
| 4. Abzugszeitraum | 151 |
| 5. Gebäudeteile | 153 |
| 6. Objektbeschränkung | 153 |
| 7. Miteigentum | 154 |
| 8. Lohnsteuerkarte | 154 |
| 9. Erhaltungsaufwand, § 10f Abs. 2 EStG..... | 154 |
| 10. Konkurrenz zwischen Eigenheimzulage und Sonderausgabenabzug gemäß § 10f EStG | 155 |
| a. Einleitung | 155 |
| b. Die unterschiedlichen Fallgruppen..... | 156 |
| c. Modernisierung einer im Bestand befindlichen Wohnung, § 7h Abs. 1 Satz 1 EStG | 156 |
| d. Erwerb einer zu modernisierenden Wohnung, § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG | 161 |
| e. Altbauzulage oder Neubauzulage | 164 |
| IV. Verlustausgleichsverbot gemäß § 2 b EStG | 165 |

Teil C – Investitionszulage

Hans-Joachim Beck

| | |
|----------------------------------|-----|
| I. Übersicht | 167 |
| 1. Modernisierungen | 167 |
| a. Historische Entwicklung | 167 |
| b. Begünstigungstatbestände..... | 168 |

| | |
|---|-----|
| 2. Neubauluzule | 168 |
| II. Einzelheiten zur Begünstigung von Modernisierungen | 168 |
| 1. Erhaltungskosten | 168 |
| 2. Anschaffungskosten | 169 |
| 3. Entstehung eines Wirtschaftsgutes | 170 |
| a. Bautechnisch neues Wirtschaftsgut | 170 |
| b. Anderes Wirtschaftgut | 170 |
| 4. Herstellungsdatum bei Modernisierungen | 171 |
| 5. Innerstädtischer Bereich | 172 |
| 6. Außenanlagen | 173 |
| III. Neubauluzule | 173 |
| IV. Anspruchsberechtigter | 175 |
| V. Begünstigte Gebäude | 175 |
| VI. Nutzungsvoraussetzung | 175 |
| VII. Kumulationsverbote | 177 |
| 1. Investitionszulage im Verhältnis zu erhöhten Absetzungen, § 3 Abs. 1 Satz 2 InvZulG 1999 | 177 |
| a. Dieselbe Baumaßnahme | 177 |
| b. Erhaltungsarbeiten | 177 |
| c. Erwerb einer zu modernisierenden Wohnung | 178 |
| d. Verstoß gegen das Kumulationsverbot | 181 |
| 2. Kumulationsverbot im Verhältnis Investitionszulage/Investitionszulage, § 3 Abs. 1 Satz 3 InvZulG 1999 | 181 |
| 3. Kumulationsverbot im Verhältnis § 3 InvZulG/ § 3 a InvZulG | 182 |
| 4. Kumulationsverbot im Verhältnis § 3 InvZulG/FördG | 182 |
| 5. Kumulationsverbot im Verhältnis Investitionszulage/degressive AfA gemäß § 7 Abs. 5 EStG | 183 |
| VIII. Begünstigungszeitraum | 183 |
| 1. Investitionszulage gemäß § 3 InvZulG 1999 | 183 |
| a. Maßgeblichkeit des Abschlusses | 183 |
| b. Beginn des Begünstigungszeitraums | 183 |
| c. Ende des Begünstigungszeitraums | 184 |
| 2. Erhöhte Investitionszulage gemäß § 3 a Abs. 2 und 3 InvZulG | 184 |

| | |
|--|-----|
| a. Beginn des Begünstigungszeitraums | 184 |
| b. Ende des Begünstigungszeitraums | 184 |
| IX. Bemessungsgrundlage | 184 |
| 1. Allgemeines | 184 |
| 2. Bemessungsgrundlage nach § 3 InvZulG | 185 |
| a. Selbstbehalt | 185 |
| b. Begrenzung auf Höchstbeträge | 186 |
| c. Berechnungsschema | 186 |
| 3. Bemessungsgrundlage für die erhöhte Investitionszulage gemäß § 3 a InvZulG | 187 |
| a. Selbstbehalt | 187 |
| b. Berechnungsschema | 187 |
| X. Ertragsteuerliche Behandlung | 188 |
| XI. Abschaffung der Antragsfrist | 188 |

Anhang

| | |
|--|-----|
| I. Übersichtstabelle - Unterschiede in der Planungspraxis, der Genehmigungs- praxis und der Praxis der Ausgleichsbetragserhebung in den einzelnen Bundesländern | 191 |
| II. Gesetzestexte | 195 |
| 1. Baugesetzbuch | 195 |
| 2. Abgabenordnung | 234 |
| 3. Verordnung zu § 18o Abs. 2 AO | 235 |
| 4. Einkommensteuergesetz, § 7 h EStG | 235 |
| 5. Investitionszulagengesetz 1999 | 236 |
| 6. Wertverordnung | 240 |
| III. Verwaltungsanweisungen | 242 |
| 1. Gesonderte und einheitliche Feststellungen der Grundlagen für Steuer- ermäßigungen nach §§ 7 h, 7 i, 10 f, 11 a, 11 b EStG bei der Sanierung von Gesamtobjekten <i>OFD Rostock, Verfügung vom 22.8.2003, S 2198 a – St 231</i> | 242 |

| | |
|--|-----|
| 2. Anspruchsberechtigung des Nießbrauchers für die Gewährung einer Investitionszulage nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvZulG 1999; Nichtanwendung des BFH-Urteils vom 5.9.2002, III R 37/01 <i>BMF-Schreiben vom 18.9.2003, IVA 5-InvZ 1272-24/03</i> <i>BStBl. I 2003, S. 454</i> | 243 |
| 3. Investitionszulage nach §§ 3 und 3 a InvZulG 1999; Kumulationsverbot der §§ 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 a Abs. 1 Satz 5 InvZulG 1999 <i>OFD Frankfurt am Main, Verfügung vom 17.12.2002 – InvZ 1070 A-14-St II 24</i> | 244 |
| 4. Bescheinigungsverfahren nach §§ 3 und 3 a InvZulG 1999 <i>OFD Berlin, Verfügung vom 16.5.2003, – 171 – InvZ 1570 – 1 /02 –</i> | 245 |
| 5. <i>BMF-Schreiben vom 28.2.2004</i> | 248 |
| IV. Vordruckmuster „Antrag auf Investitionszulage“ | 268 |
| V. Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung | 274 |
| VI. Städtebaulicher Vertrag | 281 |