

**Erläuterungen zum Vordruck „Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder
Ablösungsbeträge nach dem Baugesetzbuch
(§ 154 BauGB)“**

1. Zweck der Bescheinigung

Die Bescheinigung dient dem zuständigen Finanzamt zur Beurteilung steuerrechtlich relevanter Tatbestände im Zusammenhang mit der Aufteilung von Ausgleichsbeträgen/Ablösungsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch - BauGB - als Anschaffungs-/Herstellungskosten und/oder Werbungskosten/Betriebsausgaben.

Im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis wird den Gemeinden in Abstimmung mit den Obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder der in der Anlage abgedruckte Vordruck zur Verfügung gestellt, der nachstehend erläutert wird.

2. Erläuterungen:

a) Allgemeines:

Die anlässlich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu zahlenden Ausgleichs- oder Ablösungsbeträge sind einkommensteuerrechtlich

- als Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu behandeln, wenn das Grundstück in seiner Substanz oder seinem Wesen verändert wird (z.B. bei einer erstmaligen Erschließung oder bei Maßnahmen zur Verbesserung der Bebaubarkeit) oder
- als Werbungskosten/Betriebsausgaben sofort abziehbar, wenn z.B. vorhandene Anlagen ersetzt oder modernisiert werden.

Die Erhöhung des Grundstückswerts allein führt noch nicht zu Anschaffungs-/Herstellungskosten.

b) Zu Nr. 1 bis 4 des Vordrucks

Hier sind die erforderlichen Grunddaten einzutragen.

Hinweis: Die Angaben zu Nr. 4 über das Verhältnis von Anfangs- und Endwert sind erforderlich, da die Finanzverwaltung erst ab einer mehr als 10 %-igen Bodenwertsteigerung in die Prüfung eintritt, ob und inwieweit Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorliegen.

c) Zu Nr. 5 des Vordrucks

Unter der Nr. 5 ist anzugeben, ob und welche Sanierungsmaßnahme zu einer wesentlichen Qualitätsverbesserung des Grundstücks geführt hat.

Als wesentliche Qualitätsverbesserung (Änderung der Substanz oder des Wesens des Grundstücks) kommen folgende Sanierungsmaßnahmen in Betracht:

- die Erschließung, d.h. erstmalige Errichtung von Erschließungsanlagen (eine erstmalige Erschließung im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinn liegt auch vor, wenn es sich um eine Zweitererschließung handelt) nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB (oder des Landesrechts), die außerhalb förmlich festgelegter Gebiete beitragspflichtig wären oder
- die Bebaubarkeit, d.h. der Entwicklungszustand (vgl. § 4 WertV, z.B. Rohbauland) oder die Art und das Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 5 Abs. 1 WertV, z.B. Erhöhung der GFZ- oder GRZ-Zahl durch einen Bebauungsplan) wird verbessert.

d) Hinweis auf das Verfahren der Besteuerung

Die ggf. erforderliche Aufteilung des Ausgleichs- oder Ablösungsbetrags als Anschaffungs-/Herstellungskosten oder sofort abziehbare Aufwendungen des Steuerpflichtigen wird unter Einbeziehung des von der Gemeinde ausgefüllten Vordrucks in alleiniger Zuständigkeit des Finanzamts vorgenommen. Dabei wird das Finanzamt die Aufwendungen nur dann als Anschaffungs-/Herstellungskosten behandeln, wenn

- die Bodenwerterhöhung 10% überschreitet und
- die Bodenwerterhöhung auf Verbesserungen der Erschließung und/oder Bebaubarkeit beruht.

Der Anteil der danach als Anschaffungs-/Herstellungskosten anzusetzenden Aufwendungen wird vom Finanzamt ermittelt.