



Hansestadt Lübeck · 5.610 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister

Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Altstadt / Welterbe / Stadtteilplanung
Gebäude: Mühlendamm 10- 12
Auskunft:
Zimmer:
Tel. (0451)
Fax (0451) -
E-Mail: stadtbildpflege@luebeck.de
Ihr Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: -
Mein Zeichen:
Datum: 07/2026

Merkblatt

zu Steuererleichterungen gem. §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG)
bei Baumaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten.

Voraussetzungen

Vor Beginn der Maßnahmen sind folgende Schritte erforderlich:

1. Eine detaillierte Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck, Mühlendamm 12, 23552 Lübeck.
2. Eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern und der Hansestadt Lübeck - Bereich Stadtplanung und Bauordnung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Grundlage für die einkommensteuerlichen Vergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten sind die §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG).

Gemäß § 7 h EStG können die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den danach folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % abgesetzt werden.

Telefon: (0451) 115

Unsere Sprechzeiten:

Montag 8.00 bis 14.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 14.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 18.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Internet: www.luebeck.de

Konten der Hansestadt Lübeck:

Commerzbank	IBAN: DE53 2304 0022 0035 8507 00 BIC: COBADEFF230
Deutsche Bank	IBAN: DE67 2307 0710 0900 0050 00 BIC: DEUTDEHH222
Postbank Hbg	IBAN: DE36 2001 0020 0010 4002 01 BIC: PBNKDEFF
Sparkasse z. L.	IBAN: DE17 2305 0101 0001 0113 29 BIC: NOLADE21SPL
Volksbank	IBAN: DE97 2309 0142 0005 0083 36 BIC: GENODEF1HLU

Scheck: nur an Hansestadt Lübeck, Buchhaltung & Finanzen, 23539 Lübeck

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 135082828

Busanbindung:

Buslinie(n): 1,2,4,6,7,9,15,16,17
Haltstelle(n): Fegefeuer

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel

§ 10 f EStG regelt die Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten. Aufwendungen für selbstgenutzte Gebäude sind mit 9 % für jeweils 10 Jahre als Sonderausgaben abzugsfähig.

Der § 11 a EStG regelt die Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten. Danach kann der Erhaltungsaufwand u. a. für Maßnahmen im Sinne des § 177 BauGB auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere, steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder als Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Erkundigen Sie sich bitte rechtzeitig bei ihrem:r Steuerberater:in bzw. beim zuständigen Finanzamt, mit welchen Steuervorteilen Sie in Ihrem Fall rechnen können.

Die endgültige Entscheidung über die Steuervergünstigung obliegt der Finanzbehörde.

Abstimmungsverfahren

Der:die Steuerpflichtige (Antragsteller:in) stimmt die Baumaßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung schriftlich mit dem Bereich Stadtsanierung und Bauordnung ab.

Dabei hat der:die Antragsteller:in die Tatbestände, für die er/sie die Bescheinigung begehrt, genau anzugeben, beispielsweise nach Gewerken.

Diese Abstimmung kann innerhalb des Genehmigungsverfahrens nach § 144 BauGB oder innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Durchführung der Baumaßnahmen

Es dürfen nur die abgestimmten und genehmigten Maßnahmen durchgeführt werden.
Jede Änderung bedarf einer erneuten vorherigen Abstimmung.

Bei unvorhergesehenen Bauabläufen ist unverzüglich der Bereich Stadtplanung und Bauordnung zu benachrichtigen.

Bei erheblichen Abweichungen der durchgeführten Baumaßnahmen von dem Ergebnis der Abstimmung kann keine Bescheinigung erteilt werden.

Nachweis der entstandenen Herstellungskosten bzw. des Erhaltungsaufwandes

Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen an ihn erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür leisten musste. Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG benötigt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung prüfbare Unterlagen. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

1. Es ist das entsprechende Antragsformular zu verwenden.
2. **Alle Originalrechnungen** (mit Einzahlungsnachweis) einschließlich kleinerer Einzelbelege **sind vollständig nach Gewerken geordnet** aufzulisten. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind außerdem noch nach Datum zu ordnen. Die entsprechenden Zahlungsbelege sind den Rechnungen beizufügen. **Die Rechnungen sind fortlaufend durchzunummerieren** (die Originalbelege werden nach Prüfung zurückgegeben). Es ist eine (ggf. mehrere) Rechnungsaufstellung/en und – bei Bedarf – eine Gesamtrechnungsaufstellung beizufügen.
Die entsprechende Excel-Datei wird Ihnen auf Anfrage per E-Mail zugestellt. Die Tabelle wird nur mit der gelieferten Formatierung anerkannt.
3. Jede Einzelrechnung muss in der Liste / den Listen aufgeführt werden.
„Rechnungs-Pakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. Ä. zusammengefasst sind, **können nicht anerkannt werden**.
4. Die Rechnungsbeträge sind entweder stets als Nettobeträge (ohne Mehrwertsteuer) oder stets als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen. Die erteilte Bescheinigung wird dann einen Hinweis enthalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.
5. Ist vorher festgelegt worden, dass nur für Teile der Baumaßnahme die Voraussetzung für die Absetzbarkeit nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG gegeben sind, kann auf die Aufstellung für die nicht absetzbaren Teile verzichtet werden.
6. **Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden**, weil eine Prüfung der Einzelleistungen nicht möglich ist. Sie brauchen deshalb auch nicht in der Liste / den Listen aufgeführt werden.
7. Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene **Skonti**; anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder **sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen**.
8. Genehmigungs- und Prüfgebühren werden den jeweiligen Kosten zugeschlagen. Abweichend von Ziffer 2 können hier Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden.
9. **Kostenvoranschläge**, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, **können nicht anerkannt werden**. Hier wird in jedem Fall die Schlussrechnung benötigt.
10. Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennbar sind. **Kleine Kassenzettel sind so auf ein DIN A4 Blatt zukleben, dass sie mit dem Prüfstempel gekennzeichnet werden können**. (Bitte verwenden Sie einen Kleber, der die Schrift nicht anlässt.)

11. Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z. B. an einen Generalübernehmer), muss er diese in nachprüfbarer Weise auf die jeweiligen Leistungen aufteilen. Das kann so geschehen, dass der Bauherr den Generalübernehmer o. Ä. veranlasst, die Originalrechnungen der Lieferanten und Subunternehmer gem. Ziffer 2 vorzulegen und aufzulisten. Ein angemessener Zuschlag für Wagnis und Gewinn des Generalübernehmers kann ebenfalls anerkannt werden. Soweit der Generalübernehmer Leistungen selbst ausgeführt hat, ist hierfür eine Aufstellung mit den Massen, der Leistungsbeschreibung, den Einheitspreisen und sich daraus ergebenden Gesamtkosten für die von ihm ausgeführten Leistungen vorzulegen. Die Einheitspreise dürfen jedoch keinen Anteil enthalten, sofern dieser bereits in der Aufstellung der Einzelrechnungen von Lieferanten enthalten ist. Es kann auch eine Einsicht in die Originalkalkulation erforderlich werden.
12. **Für Pauschalrechnungen** (häufig z. B. bei Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten üblich) **ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zu Grunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen**. Auch hier kann die Einsichtnahme in die Originalkalkulation erforderlich werden.
13. Unter Ziffer 4 des Antrages (Seite 3) sind **alle Zuwendungen** aus öffentlichen Mitteln (Städtebauförderung, Wohnungsbauförderung) **und Zuschüsse** von Stiftungen, die der Bauherr erhalten hat, aufzulisten. **Die Summe dieser Mittel ist von der Summe der Kosten abzuziehen**.
Hierzu gehören alle verlorenen Zuwendungen. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt werden.

Nicht anrechenbare Aufwendungen

Vorsorglich weist der Bereich Stadtplanung und Bauordnung darauf hin, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen keine Herstellungskosten sind und daher nicht im Rahmen der Vergünstigungen gem. §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG berücksichtigt werden (keine abschließende Aufzählung):

1. Anschaffungskosten Gebäude / Grundstück einschl. der Nebenkosten (z.B. Gebühren Anwalt / Notar und Gericht, Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten)
2. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum
3. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung)
4. Skonti oder sonstige Abzüge, Mahngebühren
5. Wert der eigenen Arbeitsleistung und unentgeltlich Beschäftigter (z.B. Familienangehörige)
6. Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen

7. Schwimmbecken, Sauna, Whirlpool, Bar, Kegelbahn, usw.
8. Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, z. B. Anbauten oder Erweiterungen können nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der/des Berechtigten ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt auch für Ausbauten, z. B. des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche von sehr kleinen Gebäuden (Ganghäuser).
9. Aufwendungen für eine neue Balkonanlage
10. Aufwendungen für Außenanlagen
(Hofbefestigungen, Grün- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze)
11. Ablösebeiträge von Einstellplätzen
12. Fenster und Türen aus Kunststoff, Aluminium oder Holz-Aluminium,
Dacheindeckungen mit Betondachsteinen
13. Rollläden, Markisen
14. Aufwendungen für den Einbau eines offenen Kamins, Kaminofens oder Kachelofen,
sofern bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist.
15. Lautsprecher- und Rundfunkanlagen, Antennen- und Satellitenanlagen, Alarmanlagen, Bewegungsmelder, etc.
16. Einbaumöbel (hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme eines Herdes und einer Spüle einschl. Unterschrank in Standardausführung). Bei Nachweis entsprechender Rechnungen werden max. pauschal EUR 1.000,- anerkannt)
17. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände wie z.B. Waschmaschinen, Wäschetrockner, Ausstellungsvitrinen u. ä.
aber auch Leuchten, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden (sofern sie nicht auf dem Rohfußboden verklebt sind)
18. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge, usw.
19. Aufwendungen für das Richtfest, die Einweihungsfeier, Geschenke für Handwerker u. ä.

Die genannten Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigung gem. §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden.

Lassen Sie sich von Ihrem:r Steuerberater:in entsprechend beraten.

Gebührenfestsetzung

Gem. §§ 1, 2 Verwaltungskostengesetz vom 17.01.1974 (GVOBl. 1974, 37) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.09.2020 (GVOBl. 2020, 508) werden für die besondere Inanspruchnahme oder Leistung (Amtshandlung) der Behörden des Landes, der Gemeinden, der Kreise und Ämter Verwaltungsgebühren erhoben. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren vom 26.09.2018 (GVOBl. 2018, 476) zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.11.2021 (GVOBl. S.-H. 2021, 1412). Gem. Tarifstelle 27.1.9 des Allgemeinen Gebührentarifs zur Landesverordnung über Verwaltungsgebühren **beträgt die Gebühr** für das Ausstellen einer Bescheinigung nach §§ 7h, 7i, 10f, 10g, 11a, 11b EStG **0,25% von der bescheinigten Summe, mindestens 25,- Euro**.

Weitere Auskünfte:

Hansestadt Lübeck - Der Bürgermeister
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Abt. Altstadt / Welterbe / Stadtteilplanung
Mühlendamm 10-12
23552 Lübeck

E-Mail: stadtbildpflege@luebeck.de