

Thüringer Finanzministerium · Postfach 90 04 61 · 99107 Erfurt

Finanzämter

Veranlagung -alle, RbSt, Bp

nachrichtlich:  
TLF, TRH, LFS/VFHS FB St

## **Ertragsteuerliche Behandlung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB**

### Allgemeines

Nach § 154 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§ 154 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung zuzulassen (§ 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

### Anwendung der zu Erschließungsbeiträgen entwickelten Grundsätze

Für die steuerliche Behandlung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB gelten nach der Rechtsprechung des BFH die Grundsätze zur Behandlung von Erschließungsbeiträgen. Aufwendungen für entsprechende Maßnahmen sind den Anschaffungs- /Herstellungskosten oder den sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben oder Werbungskosten zuzuordnen, auch wenn der Erhebung des Ausgleichsbetrags stets eine Erhöhung des Grundstückswerts zugrunde liegt (vgl. BFH, Urteil vom 27. Oktober 1993, BFH/NV 1994 S. 471).

### Anschaffungs- /Herstellungskosten

Wird eine Erschließungsanlage erstmalig errichtet, sind die von der Gemeinde geforderten Ausgleichsbeträge beim Grund und Boden zu aktivieren (vgl. BFH, Urteil vom 16. November 1982 – VIII R 167/78, BStBl II 1983 S. 111, m. w. N.). Diese Rechtsprechung beruht auf der Erwägung, dass der erstmalige Anschluss an öffentliche Einrichtungen dem Grundstück ein besonderes, über den bisherigen Zustand hinausgehendes Gepräge gibt. Die Aufwendungen sind nur dann als Anschaffungs- /Herstellungskosten zu behandeln, wenn die Bodenwerterhöhung 10 Prozent (Bagatellregelung) überschreitet und die Bodenwerterhöhung auf einer Verbesserung der Erschließung und/oder Bebaubarkeit beruht. Eine Bodenwerterhöhung allein führt nicht zu Anschaffungs- /Herstellungskosten. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG ergibt sich aus

### **Unser Zeichen:**

(bitte bei Antwort angeben)  
1040-21-S 2171/28  
61472/2022

Erfurt  
20. Mai 2022

**Thüringer  
Finanzministerium**  
Ludwig-Erhard-Ring 7  
99099 Erfurt

[www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)

**Informationen zum Umgang mit  
Ihren Daten (Art. 13, 14 DSGVO)**  
im Thüringer Finanzministerium  
finden Sie im Internet unter  
[www.ds-fm.thueringen.de](http://www.ds-fm.thueringen.de).  
Auf Wunsch übersenden wir  
Ihnen eine Papierfassung.

### **Öffnungszeiten**

Mo.-Do.: 08:30 - 12:00 Uhr und  
13:30 - 15:30 Uhr  
Fr.: 08:30 - 12:30 Uhr

### **Bankverbindung**

Landesbank Hessen-Thüringen  
BIC: HELADEF820  
IBAN: DE37 8205 0000 3004 4440 18

geleisteten Ausgleichsbeträgen insoweit ein im Rahmen dieser Einkunftsart nicht zu berücksichtigender Aufwand auf den Grund und Boden.

#### Sofort abziehbare Aufwendungen

Der Charakter eines Grundstücks wird durch grundstücksbezogene Kriterien bestimmt, insbesondere durch Größe, Lage, Zuschnitt, Erschließung und Grad der Bebaubarkeit. Solange diese unverändert bleiben, werden Substanz oder Wesen des Grundstücks nicht berührt (BFH, Urteil vom 27. Oktober 1993 – I R 65/92, BFH/NV 1994 S. 471). Ausgleichsbeiträge für die Ersetzung oder Modernisierung vorhandener Erschließungsanlagen werden daher als Betriebsausgaben oder Werbungskosten zum sofortigen Abzug zugelassen, wenn das Grundstück in seiner Substanz und seinem Wesen unverändert geblieben ist und lediglich der vorhandene Zustand zeitgemäß verbessert wurde (BFH, Urteil vom 2. Mai 1990 – VIII R 198/85, BStBl II 1991 S. 448, m. w. N.). Hierunter fallen z. B. Veränderungen bereits vorhandener Erschließungsanlagen, die Ersetzung oder Erneuerung öffentlicher Erschließungsanlagen und das Ersetzen privater Erschließungsanlagen durch öffentliche Erschließungsanlagen.

#### Bescheinigungsverfahren

Steuerpflichtigen werden geleistete Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB durch die Gemeinde bescheinigt. Die Bescheinigung erfolgt grundsätzlich auf einem einheitlichen Vordruck (Anlage), der zur Vorlage beim Finanzamt bestimmt ist. Die Bescheinigung dient dem Finanzamt zur Beurteilung steuerrechtlich relevanter Tatbestände im Zusammenhang mit der Aufteilung von Ausgleichsbeträgen und Ablösungsbeträgen nach § 154 BauGB. Die Bescheinigung ist kein Grundlagenbescheid und unterliegt daher im Zweifelsfall der umfassenden Überprüfung durch das Finanzamt.

#### Zusammentreffen mehrere Maßnahmen

Bei der Beurteilung, ob Aufwendungen den Anschaffungs- /Herstellungskosten für Grund und Boden zuzuordnen sind oder sofort abziehbare Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen, ist auf die jeweilige Einzelmaßnahme nach den zuvor dargestellten Grundsätzen abzustellen. Gesamtaufwendungen sind gegebenenfalls sachgerecht aufzuteilen (vgl. BFH, Urteil vom 27. Oktober 1993 – I R 65/92, BFH/NV 1994 S. 471). Die Aufteilung erfolgt in alleiniger Zuständigkeit des Finanzamtes unter Einbeziehung der von der Gemeinde erstellten Bescheinigung.

Der Erlass ist im Allgemeinen Informationssystem veröffentlicht.

Im Auftrag

gez.

Anlage

Stadt/Gemeinde  
Der Oberbürgermeister/Bürgermeister

Herrn/Frau/Firma ....

**Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösungsbeträge nach dem Baugesetzbuch (§ 154 BauGB)  
- Zur Vorlage beim Finanzamt -**

Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (Bezeichnung der Maßnahme) .....  
.....  
wurde für das Grundstück ..... Straße .....,  
Flurstück .....,  
durch Bescheid vom .....

1.  ein Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB festgesetzt.

Die Höhe des Ausgleichsbetrages beträgt ..... €

Die Festsetzung ist

bestandskräftig  nicht bestandskräftig.

2.  anstelle der Heranziehung zu einem Ausgleichsbetrag wurde eine Ablösungsvereinbarung vom ..... über einen Betrag in Höhe von ..... € geschlossen.

3. Der Ausgleichsbetrag/Ablösungsbetrag wurde

bereits geleistet  nicht geleistet

gestundet  umgewandelt in ein Tilgungsdarlehen

erlassen.

4. Dem Ausgleichsbetrag/Ablösungsbetrag liegt eine Bodenwertsteigerung um ..... % zu Grunde (Anfangswert .....€/qm, Endwert .....€/qm).

5. Die dem festgesetzten Ausgleichsbetrag/dem vereinbarten Ablösungsbetrag entsprechende, gutachterlich ermittelte sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung durch die eingangs bezeichnete Sanierungsmaßnahme beruht auf folgender wesentlichen Qualitätsverbesserung des Grundstücks in seiner Substanz oder in seinem Wesen:

Erstmalige Erschließung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Zweiterschließung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Verbesserung der Bebaubarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Hinweis: Diese Bescheinigung ist kein Grundlagenbescheid. Der Anteil der anzusetzenden Anschaffungs-/Herstellungskosten wird vom Finanzamt ermittelt.

Im Auftrag

.....

(Unterschrift)