

**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

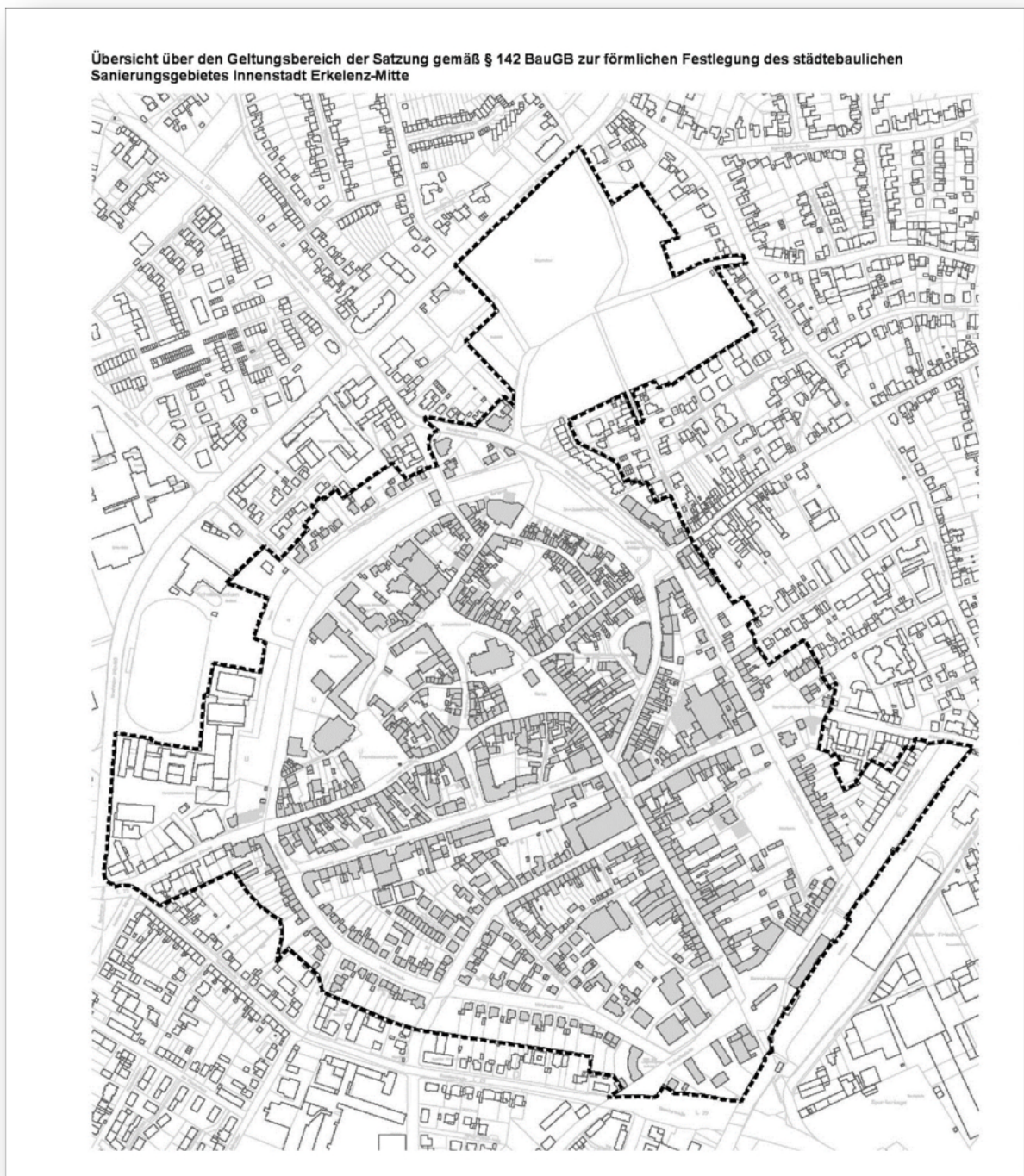


Sonderabschreibung in Sanierungsgebieten

Information
für alle Haus -und
Wohnungseigentümer

Überblick über das Sanierungsgebiet

Neben der Förderung über das kommunale Programm „**Haus- und Hofprogramm**“ können im **Sanierungsgebiet Innenstadt Erkelenz-Mitte** Modernisierungs- und Instandsetzungskosten von der Steuer unter bestimmten Voraussetzungen abgeschrieben werden. Dies stellt einen finanziellen Anreiz für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten dar. Auf den folgenden Seiten sind zusätzliche Informationen für Haus- und Wohnungseigentümer zusammengestellt. Die Möglichkeit der Sonderabschreibung bietet sich für Haus- und Wohnungseigentümer in den im folgenden Plan dargestellten Sanierungsgebiet.



Worum geht es?

Nach §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Die Kernstadt der Stadt Erkelenz liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Für die Eigentümer der betroffenen Immobilien gibt es die vorerwähnten Steuerbegünstigungen als Eigennutzer oder auch als Vermieter.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Erkelenz benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist **vor** Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Erkelenz abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten [die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10 f und 11 a EStG](#).

Hinweise:

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen.

Die Stadt Erkelenz übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Den Finanzbehörden stehen weitere Prüfungsrechte zu.

Die wichtigsten Voraussetzungen

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein
 - Gebäude,
 - Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind,
 - Eigentumswohnungen,
 - im Teileigentum stehende Räume.
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein. In Erkelenz ist dies das Sanierungsgebiet Innenstadt Erkelenz-Mitte.

3. Bescheinigungsfähig sind
 - Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missetänden und zur Behebung von Mängeln sowie
 - Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.
4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass
 - **vor** Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Erkelenz eine **Modernisierungsvereinbarung** geschlossen wurde. (Regelfall)
oder
 - den baulichen Maßnahmen entweder ein **Modernisierungsgebot** (Anordnung zur Beseitigung von Missetänden) oder
 - **Instandsetzungsgebot** (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zugrunde liegt.
5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt Erkelenz beantragt werden.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
7. Der Bescheid ist gebührenpflichtig.

Hinweise:

(Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen Sie daher frühzeitig auf uns zu.

Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt.

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.

Verfahrensablauf

1. Informieren Sie sich genau und holen Sie sich Unterstützung!

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab. Bei der Stadt Erkelenz können Sie die erforderlichen Formularvordrucke erhalten.

2. Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt ab!

Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt Erkelenz ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
- Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räumen

Bis auf die unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung können, je nach Umfang, alle Unterlagen grundsätzlich auch digital per e-Mail eingereicht werden.

3. Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach Gegenzeichnung!

Die Stadt Erkelenz prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahmen beginnen. Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung hierüber nicht mehr erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Kommen Sie also frühzeitig auf uns zu!

4. Baumaßnahmen fertig? – Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahme folgende Unterlagen schriftlich bei der Stadt Erkelenz ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung,
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume,
- Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital),
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken.

Die Fotos und die Kostenaufstellung können auch digital per E-Mail eingereicht werden.

Hinweise:

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/indes.html>
- Einkommensteuergesetz (EStG)
<http://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>
- Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und §11a des Einkommensteuergesetzes (ESTG) mit zwei dazugehörigen Anlagen (*Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung und Bescheinigung*)
- https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=17998&ver=8&val=17998&sg=0&menu=1&vd_back=N

Nichtbescheinigungsfähige Aufwendungen

Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere

1. Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
2. Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio).
3. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes, z. B. Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielflächen, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.
4. Gebühren, die zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser.
5. Ausbaurkosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen)
6. Kamin- und Kachelöfen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage
7. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä. sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
8. Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
9. Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. Cafés, Gaststätten usw.)
10. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
11. Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke
12. Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
13. Beiträge zu Sach- und Haftungsversicherung für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung).
14. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe etc.)

15. Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche
16. Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche
17. Neuerrichtung von Balkonen und Terrassen.

Hinweis:

Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen ggf. anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt abklären.

Nachweis der bescheinigungsfähigen Aufwendungen

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde.

Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Stadt prüffähige und vollständige Unterlagen, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. **Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen** und in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z. B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen.

Nicht anerkannt werden:

- Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel u. ä. zusammengefasst sind.
 - Abschlagsrechnungen, ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen.
 - Kostenvoranschläge
2. Bei **Pauschalrechnungen** ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
 3. **Kassenzettel**, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
 4. Den **Rechnungen** ist eine Aufstellung beizufügen, die jede Einzelrechnung enthalten muss.

Skonto- oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.

Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge anzugeben.

Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form ein.

5. **Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen** sind separat aufzulisten.
6. **Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln** (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.
7. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.

Hinweise:

Für eine zügige Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzungen. Nehmen Sie sich bitte Zeit bei der Antragstellung.

Erste Informationen, ob v.g. Voraussetzung gegeben sind, erhalten Sie bei der Beratung zum Haus- und Hofprogramm:
Planungsgruppe MWM; Frau Mirjam Scheiffarth; m.scheiffarth@plmwm.de

Weitere Infos erhalten Sie bei der Stadt Erkelenz – Planungsamt –
Herrn Michael Joos; T. 02431 85 292
Herrn Jürgen Schöbel; T. 02431 85 305