

Vom Sanierungsvorhaben bis zur steuerlichen Abschreibung

Hat die Gemeinde ein Sanierungsgebiet ausgewiesen, so können sich Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden steuerlich positiv für den Bauwilligen auswirken. Im Steuerrecht bestehen nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) Steuerbegünstigungen bzw. Möglichkeiten der erhöhten Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten.

Dazu sind zu beachten:

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie:

Diese beinhaltet Rechtsgrundlagen, die vor dem Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zu berücksichtigen sind. So muss z.B. das Gebäude, das saniert werden soll, innerhalb des ausgewiesenen Sanierungsgebietes liegen und im städtebaulichen Rahmenplan der Ortsgemeinde, der bei der Verbandsgemeindeverwaltung oder auf deren Internetseite eingesehen werden kann, als modernisierungs- und/oder instandsetzungsbedürftig ausgewiesen sein. Die Richtlinie beinhaltet auch eine Auflistung bescheinigungsfähiger und nicht bescheinigungsfähiger Maßnahmen, führt dazu Beispiele aus und gibt vor, wie die Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Gestaltungsfibel:

Diese ist eine Hilfestellung für Sanierungsvorhaben und gibt Bauwilligen Anregungen anhand Bildern positiver und negativer Beispiele. Die Gestaltungsfibel hat keine bindende Wirkung, zu beachten sind jedoch die darin definitiv festgelegten nicht bescheinigungsfähigen Maßnahmen.

Stellungnahme eines Architekten bzw. des Sanierungsberaters zu der geplanten Sanierungsmaßnahme:

Ist für die geplante Maßnahme ggf. eine Baugenehmigung erforderlich, besteht die Möglichkeit, dass durch den vom Eigentümer beauftragten Architekten unmittelbar die sanierungsrechtliche Stellungnahme gefertigt wird. Ansonsten ist die Stellungnahme durch den Sanierungsberater, Herrn Sommer aus Bonn, zu erstellen.

Hierzu wird durch die Verwaltung ein *Vor-Ort-Termin* vereinbart. Grundsätzlich sollte an diesem Termin auch der/die Ortsbürgermeister/in und ein/e Vertreter/in der Verwaltung teilnehmen. Herr Sommer beurteilt anschließend das Sanierungsvorhaben aus sanierungsrechtlicher Sicht und berät dabei die Beteiligten. Es gibt keine Verpflichtung, eine Vereinbarung abzuschließen. Kosten für den Bauwilligen entstehen dann nicht. Soll dagegen eine Vereinbarung abgeschlossen werden und liegen die Kosten der Maßnahme unter 20.000 €, werden die Kosten für den Sanierungsberater von der Verbandsgemeinde/Ortsgemeinde getragen, liegen sie darüber, trägt sie der Bauwillige selbst.

Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung:

Diese kann anschließend zwischen dem Eigentümer und der Ortsgemeinde abgeschlossen werden.

Dazu sind vorzulegen: Ein amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch, ein unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters, eine

Maßnahmenbeschreibung, ggf. ein Bauentwurf im Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis sowie eine Kostenschätzung entsprechend der Kostengliederung nach DIN 276.

Ggf. erforderliche (Bau-)Genehmigungen hat der Eigentümer rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen. Nach Abschluss der Vereinbarung ist zeitnah mit den Maßnahmen zu beginnen, grundsätzlich ist das Vorhaben innerhalb von 2 Jahren zu beenden, Ausnahmen sind möglich. Änderungen bedürfen der Zustimmung der Ortsgemeinde und einer schriftlichen Anpassung der Vereinbarung!

Beurteilung des Architekten oder Sanierungsberaters:

Diese erfolgt nach Beendigung der Maßnahme. Der Architekt oder der Sanierungsberater beurteilt bei einem weiteren Vor-Ort-Termin, ob die Maßnahme entsprechend der Vereinbarung durchgeführt wurde.

Bescheinigung über die berücksichtigungsfähigen Kosten:

Diese wird von der Verbandsgemeindeverwaltung ausgestellt und kann anschließend dem Finanzamt vorgelegt werden.

Hierzu ist durch den Eigentümer ein Antrag gemäß der Anlage zu den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) (Gemeinsame Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 18.02.2016) zu stellen. Diese kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung angefordert werden. Beizufügen sind alle sich auf die Sanierungsmaßnahme beziehenden Rechnungen, die gemäß dem Musterantrag zu ordnen und nummerieren sind. Der Eigentümer hat der Verwaltung eine Rechnungsaufstellung vorzulegen, die zugleich Bestandteil der Bescheinigung wird.

Grundsätzlich ist alles bescheinigungsfähig, was „verbaut“ ist (Materialkosten und Handwerkerrechnungen); Eigenleistungen sind nicht bescheinigungsfähig!

Von großer Bedeutung ist, dass vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung und vor Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden darf! Dazu zählt auch, dass zuvor keine Materialien eingekauft werden dürfen!

Bei Fragen und Anregungen können Sie sich gerne an die Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch wenden (E-Mail: jan.lampen@vg.kaisersesch.de oder Tel.: 02653 9996-311).