

# Bürgerinformation **Modernisierung und Instandsetzung**

## Voraussetzung

Ihr Gebäude befindet sich in dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Innenstadt“.

Sie – als Eigentümer – wollen Ihr Gebäude im Sinne der Sanierungsziele und der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Einkommensteuergesetzes modernisieren und/oder instand setzen.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen an Gebäuden z.B. mit dem Ziel, es den heutigen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen. Modernisierungsmaßnahmen sind z.B. der Einbau eines Bades, einer Heizungsanlage, Fenster, die Erneuerung von Elektroinstallationen, energetische Sanierung oder die Verbesserung eines nicht zeitgemäßen Wohnungsgrundrisses.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die einer bestimmungsmäßigen Nutzung eines Gebäudes dienen. Instandsetzung ist z.B. die Erneuerung des Außenputzes, Ersatz schadhafter Bauteile, Ersatz schadhafter Dacheindeckung.

Instandhaltung (laufende Wertsicherung eines Gebäudes) und z.B. Erweiterungen der Nutzfläche zur Verbesserung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit, An-, Aus-, Umbauten und eigene Arbeitsleistungen sind nicht bescheinigungsfähig. Auch bei den Außenanlagen sind Maßnahmen nur eingeschränkt steuerbegünstigt.



## Gesetzliche Grundlagen

Maßgebend sind die §§ 7 h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sowie die Bescheinigungsrichtlinien in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW vom 17. September 2010.

So lautet bspw. der § 7 h EStG, auszugsweise: „Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) absetzen.“

Dabei bilden die Ziele und Zwecke der Sanierung den Maßstab für den Umfang der bescheinigungsfähigen Maßnahmen (siehe Sanierungssatzung/Vorbereitende Untersuchung).

Auch finden sich Grenzen der Bescheinigungsfähigkeit bei Maßnahmen, die nicht der sinnvollen Nutzung des Gebäudes im objektiven Sinn dienen, sondern einer Luxussanierung zuzurechnen wären.



## Bescheinigung

Die Inanspruchnahmen von erhöhten Absetzungen für die Herstellungskosten bei der Sanierung und Instandsetzung eines Gebäudes (§ 7 EStG) bzw. von Herstellungs- oder anteiligen Anschaffungskosten (ohne Erwerbskosten) bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnungen (§ 10e EStG) setzt eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde voraus.

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig

Die zu bescheinigten Aufwendungen können in der Steuererklärung nur geltend gemacht werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Sind diese gegeben, können die anfallenden Kosten der Modernisierung und Instandsetzung zumindest teilweise über den Steuernachlass refinanziert werden.

Die Prüfung sowie eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Höhe der Steuervergünstigung obliegen Ihrem zuständigen Finanzamt. Bei steuerlichen Fragestellungen im Vorfeld ist darüber hinaus die Beratung durch Ihren Steuerberater zu empfehlen.

Eine Bescheinigung kann nur ausgestellt werden, wenn vor Beginn der Baumaßnahmen eine schriftliche Vereinbarung (**Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung**) zwischen Gebäudeeigentümer und Stadt geschlossen wird.



## Verfahren

**1** Bauberatung des Eigentümers bei Architekten, Ingenieuren oder Fachunternehmen. Sanierungsberatung durch die Stadt zur Abstimmung der bescheinigungsfähigen Maßnahmen und ggf. Ortsbegehung.

**2** Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen, der Kosten und sonstiger Unterlagen mit Unterstützung Ihres Architekten oder Ingenieurbüros.

**3** Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vor Beginn der Maßnahme. In dieser werden die Maßnahmen samt Kostenschätzung aufgelistet. Sie verpflichten sich zur vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen, die Stadt verpflichtet sich, eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt auszustellen.

**4** Beginn der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Änderungen sind 5 Werktage vor Beginn mitzuteilen. Nicht vereinbarte Änderungen oder Maßnahmen können rückwirkend nicht bescheinigt werden.

**5** Abschluss der Maßnahme und schriftliche Beantragung der Steuerbescheinigung bei der Stadt. Der Eigentümer legt die Originalrechnungen und Zahlungsbelege vor. Die Stadt prüft und führt eine Leistungsfeststellung ggf. in einem Ortstermin durch.

**6** Bescheinigung durch die Stadt, dass die Maßnahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entspricht.

**7** Diese Bescheinigung legt der Eigentümer (mitsamt der Vereinbarung) dem Finanzamt vor. Die Finanzbehörde hat ein eigenständiges Prüfungsrecht.

Diese Information stellt eine Einführung dar, für die keine Haftung übernommen wird. Einzelheiten sind mit ihrem Steuerberater und/oder mit ihrem Sachbearbeiter beim Finanzamt zu klären.

## Ansprechpersonen

Frau Karin Korten  
Fachbereichsleitung  
Tel.: 02553 / 73-300  
E-Mail: karin.korten@ochtrup.de

Herr Hans-Jürgen Janning  
Sanierungsberater  
Tel.: 02553 / 4397  
E-Mail: j.janning@t-online.de

**Beratung auf Anfrage und nach  
vorheriger Terminvereinbarung**

