

- 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, Ingenieur oder Handwerker.
- 3** Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung **vor Beginn der Baumaßnahme**. 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 Instandsetzungs-Maßnahmen. 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 und **eine Kopie** vor. Die Stadt prüft und führt eine Leistungsfeststellung ggf. in einem Ortstermin durch.
- 6** Bescheinigung durch die Stadt, dass die Maßnahme der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entspricht.
- 7** Diese Bescheinigung legt der Eigentümer (mitsamt der Vereinbarung und den Originalrechnungen) dem Finanzamt vor. Die Finanzbehörde hat ein eigenständiges Prüfungsrecht.



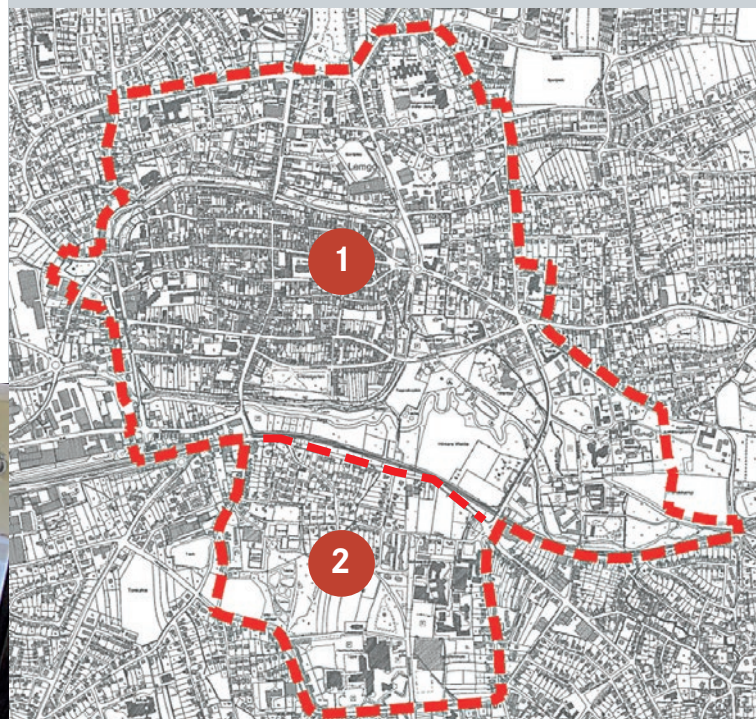
Alte Hansestadt Lemgo
Abteilung Stadtplanung
Heustraße 36 – 38
32657 Lemgo

Talea Benner | Sachbearbeiterin
 Telefon 05261 213-321
 E-Mail t.benner@lemgo.de

Petra Hilker | Fördermittel
 Telefon 05261 213-323
 E-Mail p.hilker@lemgo.de

Weitere Informationen finden Sie unter: www.lemgo.de

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.



Voraussetzung

Ihr Gebäude befindet sich in den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten der Alten Hansestadt Lemgo:

① Historischer Stadtkern und Erweiterungsbereich

② Lüttfeld und Erweiterungsbereich

(siehe Karte auf der Rückseite)

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 Missetänden an Gebäuden z.B. mit dem Ziel, es den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen. Modernisierungsmaßnahmen sind z.B. der Einbau eines Bades, einer Fernwärmeheizung, Austausch von Fenstern, die Erneuerung von Elektroinstallationen, die energetische Sanierung oder die Verbesserung eines nicht zeitgemäßen Wohnungsgrundrisses.

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

Instandhaltung (laufende Wertsicherung eines Gebäudes) und z.B. Erweiterungen der Nutzfläche zur Verbesserung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit, Anbauten, Ausbauten und **eigene Arbeitsleistungen sind nicht bescheinigungsfähig.**

Auch bei den Außenanlagen sind Maßnahmen nur eingeschränkt steuerbegünstigt.

Gesetzliche Grundlagen

Maßgebend sind die §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sowie die Bescheinigungsrichtlinien des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW vom 5. September 2019.

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.“

§10 f EStG Sonderausgabenabzug für Herstellungs- u. Erhaltungsmaßnahmen bis zu 9% im Jahr des Abschlusses u. den neun folgenden Jahren

§11 a EStG Verteilung von Erhaltungsaufwand auf 2 bis 5 Jahre möglich (Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot)

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

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

Bescheinigung

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

Die **Bescheinigung ist gebührenpflichtig** und ergeht in Form eines Grundlagenbescheides.

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 Baumaßnahme** eine schriftliche Vereinbarung („Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung“) zwischen Gebäudeeigentümer und Stadt geschlossen wird, wenn die Maßnahmen den Zielen der Sanierungssatzung entspricht.

