

Modernisieren und Steuern sparen in den Ludwigshafener Sanierungsgebieten!

Informationen für Haus- und Wohnungseigentümer/Innen

Der Modernisierungsvertrag als Voraussetzung für eine Steuerbescheinigung

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

Um derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich absetzen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Ludwigshafen benötigt.

Voraussetzung dafür ist, dass vor Beginn der Modernisierung eine schriftliche Vereinbarung, ein so genannter Modernisierungsvertrag, mit der Stadt Ludwigshafen abgeschlossen wurde.

Die nachfolgenden Ausführungen können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insofern ist es sinnvoll, dass Sie sich beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten noch zusätzlich informieren.

Die wichtigsten Voraussetzungen für Modernisierungsvertrag und Steuerbescheinigung

- Die Bescheinigung kann erteilt werden für Gebäude und Eigentumswohnungen.
- Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.
- Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des **Paragraphen 177 BauGB** zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln. Mängel liegen demgemäß vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entweder die Nutzung der baulichen Anlage erheblich beeinträchtigt wird und/oder die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild erheblich beeinträchtigt und/oder die bauliche

Anlage erneuerungsbedürftig ist und sie wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

- Bevor nach Abschluss der Baumaßnahme die endgültige Steuerbescheinigung ausgestellt wird, ist es zudem möglich, eine Steuerzwischenbescheinigung auszustellen, beispielsweise wenn ein Bauabschnitt abgeschlossen wurde.
- Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind nachzuweisen, indem die Originalrechnungen und zudem eine nachvollziehbare Kostenaufstellung vorgelegt werden. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
- Die Steuerbescheinigung ist gebührenpflichtig (gemäß Landesverordnung über Gebühren für Amtshandlungen). Die Gebühr für eine Steuerbescheinigung oder Steuerzwischenbescheinigung beträgt jeweils 50 Euro.

(Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss eines Modernisierungsvertrags durchgeführt wurden, können nicht berücksichtigt werden. In Abstimmung mit der Stadterneuerung können jedoch von der Eigentümerin oder vom Eigentümer vorab beauftragte Planungsleistungen (wie beispielsweise Pläne oder Kostenschätzungen) anerkannt werden.

Ein fehlender Modernisierungsvertrag wird auch nicht durch eine andere Genehmigung (zum Beispiel Bau- oder Modernisierungsgenehmigung) ersetzt.

Verfahrensablauf

- Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro und so weiter) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab.
- Stimmen Sie die geplanten Maßnahmen mit der Abteilung Stadterneuerung ab. Im Rahmen eines Ortstermins wird diese den Modernisierungsbedarf feststellen und Sie entsprechend beraten.
- Schließen Sie einen Modernisierungsvertrag mit der Abteilung Stadterneuerung ab.
- Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung des Vertrags. Denn falls einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann hierüber keine Bescheinigung mehr erteilt werden.
- Erst wenn die Baumaßnahme fertig ist, können Sie die Steuerbescheinigung beantragen. Hierbei ist es wichtig, dass Sie eine Kostenaufstellung (schriftlich und digital) beifügen, die im Einklang mit den ebenfalls beizufügenden Originalrechnungen steht.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen

Baugesetzbuch (BauGB) <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

Einkommensteuergesetz (EStG) <http://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>

Folgende Arten von Investitionen gehören nicht zur Modernisierung, weshalb die Kosten nicht von der Stadterneuerung bescheinigt werden dürfen:

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung).
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio).
- Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.
- Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser. Ausnahmen stellen jedoch städtische Gebühren dar, die direkt etwas mit der Modernisierung zu tun haben, wie beispielsweise Gebühr für Baustelleneinrichtung, Containeraufstellung oder Ähnliches.
- Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen).
- Kamin – und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist, sowie Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage.
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.
- Markisen, Ausstellungsvitrinen und Ähnliches.
- Lautsprecher und Rundfunkanlagen (zum Beispiel für Cafés, Gaststätten und so weiter).
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten).
- Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören zum Beispiel Küchenmöbel und Einbauschränke.

- Reparatur- und Wartungskosten (zum Beispiel für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen).
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (zum Beispiel Bauwesenversicherung).
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (zum Beispiel Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe et cetera).
- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, zum Beispiel An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche. Ausnahmen bezüglich An- und Ausbauten sind jedoch denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen zeitgemäßen Nutzung entsprechend den Sanierungszielen unabdingbar sind (Raumkantenschließungen, Aufstockungen, Schaffung größerer Wohneinheiten).
- Kosten für Gebäudeabbrüche beziehungsweise Gebäudeteilabbrüche. Hier besteht alternativ eventuell die Möglichkeit, einen Ordnungsmaßnahmenvertrag mit der Stadt abzuschließen.
- Kosten für die Installation von Fotovoltaikanlagen.
- Kosten für Baustellenfeste, Lebensmittel.
- Kosten für Werkzeuge (wie beispielsweise Anschaffung einer Bohrmaschine...) Alles was nicht sozusagen „verbaut“ wird, darf nicht anerkannt werden. Anerkennungsfähig sind allerdings Leihgebühren für Baumaschinen wie beispielsweise Presslufthammer oder Ähnliches.
- Ausländische Rechnungen für Baumaterial dürfen von der Stadterneuerung nicht anerkannt werden. Sie können diese als Vermieter/Unternehmer jedoch bei ihrer Einkommenssteuerklärung angeben, wo automatisch mitgeprüft wird, ob die Umsatzsteuer korrekt abgeführt wurde.

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

Art und Weise, wie die bescheinigungsfähigen Kosten nachgewiesen werden müssen

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

Um die Bescheinigung ausstellen zu können, benötigt die Stadterneuerung prüffähige Unterlagen. Diese müssen beim Termin der Schlussabnahme der Modernisierung vorgelegt werden und folgenden Anforderungen entsprechen:

- Die vollständigen Originalrechnungen sind in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen.
- Die Rechnungen sind fortlaufend durchzunummerieren.
- Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (zum Beispiel Kontoauszüge, Quittungen) sind beizufügen.
- Keine Pflicht, aber sehr hilfreich für die Prüfung wäre es, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer die Rechnungen selbst in digitaler Form als bearbeitbare Excel-Tabelle der Abteilung Stadterneuerung zur Verfügung stellt. Die Tabelle sollte folgende Spalten aufweisen:

Laufende Rechnungsnummer	Datum Rechnung	Zahlungsempfänger	Zweck der Auszahlung	Rechnungsbetrag in EURO
1	16.03.17	Firma AB	Fassaden-sanierung	XXX,xx
2	22.03.17	Firma XY	Elektro-installation	XXX,xx

- Bei Pauschalrechnungen ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Kassenzettel, zum Beispiel von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
- Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge anzugeben.
- Skonto- oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
- Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die die Bauherrin oder der Bauherr für ihre beziehungsweise seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.

Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.

Nicht anerkannt werden folgende Dokumente

- Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind.
- Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistung.
- Kostenvoranschläge.
- Firmenrechnungen, aus denen die erbrachten Leistungen nicht genau hervorgehen.
- Firmenrechnungen ohne Zahlungsbeleg (Firmenstempel, Originalkontoauszug oder Ähnliches).
- Firmenrechnungen, in denen die Käuferadresse oder auch die Lieferadresse nicht mit der der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers oder des zu sanierenden Objekts übereinstimmen. Hier ist gegebenenfalls eine schriftliche Erläuterung beizufügen.

Noch Fragen zum Modernisierungsvertrag?

Wir informieren Sie:

Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung

Sanierungsgebiete Ludwigshafen-Süd und Friesenheim:

Sabrina Mehlhorn:

Telefon 0621 504-2983; E-Mail: sabrina.mehlhorn@ludwigshafen.de

Adrian Böttinger:

Telefon 0621 504-2948; E-Mail: adrian.boettinger@ludwigshafen.de

Barbara Eisenbarth-Wahl:

Telefon 0621 504-2995; E-Mail: barbara.eisenbarth-wahl@ludwigshafen.de

Sanierungsgebiet Ludwigshafen-West:

Ursula Trost:

Telefon 0621 504-2926; E-Mail ursula.trost@ludwigshafen.de

So erreichen Sie uns:

Zu finden: Walzmühle im 1. OG (Zugang über Parkdeck 1 oder von der Rheinuferstraße 9 aus)

Postanschrift: Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein
Abteilung 4-162 Stadterneuerung
Rheinuferstraße 9
67061 Ludwigshafen