



## **Merkblatt der Stadt Kempten (Allgäu) zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen**

### **1. Steuerliche Grundlagen:**

Nach §§ 7h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen steuerlich begünstigt. Es handelt sich hierbei um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB).

#### **1.1 Welche Aufwendungen sind bescheinigungsfähig?**

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, dazu gehören
  - Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen
  - Umnutzung und Umgestaltung eines Gebäudes
  - Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnstandard
  - Planungs- und Baunebenkosten für vorgenannte Maßnahmen

#### **1.2 Welche Aufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig?**

- Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintrag, Erschließungskosten nach KAG u.ä.)
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Zinsen
- Versicherungen (z.B. Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflicht etc.)
- Sogenannte Luxusmodernisierungen (erstmaliger Kamin oder Kachelofen, wenn bisher nur eine Heizung vorhanden ist, Schwimmbad, Sauna, Bar u.ä.)
- Garagen/ Carports, Park- und Wäscheplätze u.ä.)
- Neubauten und neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche
- ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung (Anbauten, Aufstockung, erstmaliger Dachgeschossausbau mit zuvor nicht vorhandenen Dachgauben, Wintergarten oder Balkon) außer wenn zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz unerlässlich
- Abriss und Wiedererrichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Außenanlagen (Straßenzufahrten, Grün- und Gartenanlagen u.ä.) bedingt bescheinigungsfähig
- Laufende Instandhaltung
- Ausstattung/ bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Einbaumöbel, Lampen, Spiegel, Teppiche)
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z.B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe)
- Rechnungsempfänger und Eigentümer sind nicht identisch

### **HINWEIS**

Die Auflistung unter 1.1 und 1.2 stellt keine abschließende Aufzählung dar.

### **2. Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung:**

Den steuerlich begünstigten baulichen Maßnahmen nach § 177 BauGB kann eine Anordnung zur Beseitigung der Missstände (Modernisierungsgebot) oder zur Behebung der Mängel (Instandsetzungsgebot) zugrunde liegen.

Diese Maßnahmen können aber auch dann steuerlich begünstigt sein, wenn vor Beginn der Baumaßnahme zwischen Eigentümer und Gemeinde eine vertragliche Vereinbarung (Modernisierungsvereinbarung) abgeschlossen wurde. **Baumaßnahmen, die ohne oder vor Abschluss eines solchen Vertrags vom Eigentümer freiwillig durchgeführt worden sind, sind nachträglich grundsätzlich nicht begünstigt.**

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ersetzt keine vertragliche Vereinbarung.
---

Zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung sind in Abstimmung mit der Sanierungsbehörde die durchzuführenden Maßnahmen sowie der einzuhaltende zeitliche Rahmen festzulegen. Durch das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt wird dann eine schriftliche Vereinbarung erstellt, die von beiden Vertragspartnern unterzeichnet werden muss. Nur auf der Grundlage dieser Modernisierungsvereinbarung ist es später möglich, eine Steuerbescheinigung zu beantragen.

Vor Baubeginn und für den Abschluss der Modernisierungsvereinbarung sind erforderlich

- soweit erforderlich eine rechtsgültige Baugenehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für das geplante Bauvorhaben
- Kostenzusammenstellung an Hand von Kostenangeboten bzw. Kostenberechnung
- Bilder Bestand

### **3. Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung:**

Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Steuerbescheinigung schriftlich vom Eigentümer beim Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt beantragt werden. Die Ausstellung der Steuerbescheinigung ist gebührenpflichtig.

Das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt prüft, ob die der Modernisierungsvereinbarung zugrundeliegenden Maßnahmen durchgeführt wurden. Dazu sind die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen und Zahlungsnachweise zu belegen. Der Antragsteller muss hierzu mit seinem Antrag eine nachvollziehbare Kostenaufstellung

- mit Auflistung der erbrachten Einzelleistungen – gewerkeweise chronologisch geordnet und fortlaufend nummeriert (bitte nur Schlussrechnungen - Abschläge und Kostenvoranschläge können nicht anerkannt werden)
- mit eindeutiger Beschreibung von Menge, Artikel, Preis oder Leistung (Baustoffe, Sanitär oder Zubehör sind keine Artikelbezeichnungen)
- unter Kürzung nicht abgestimmter Aufwendungen bzw. Aufwendungen, die nicht für die Sanierung des Gebäudes erforderlich waren,
- nach Minderung um Skonti, Rabatte u.ä.

und Bilder nach der Sanierung vorlegen.

Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese aufzuführen. Nach Beendigung der Maßnahme kann eine Bauabnahme vorgenommen werden, um die Einhaltung der Regelungen in der getroffenen Modernisierungsvereinbarung zu überprüfen. Wurden alle Richtlinien und Auflagen eingehalten, wird die Bescheinigung durch die Stadt ausgestellt.

### **Ansprechpartnerin**

Ines Brutscher  
Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt  
Tel. 0831 2525-6022; Fax 0831 2525-6015  
E-Mail: [ines.brutscher@kempten.de](mailto:ines.brutscher@kempten.de)