Antragsverfahren

Vor Beginn der Baumaßnahme

- Lassen Sie sich bei Architekten, Ingenieuren oder Fachunternehmen baufachlich beraten. Nutzen Sie die Sanierungsberater im SüchtelnBüro zur Abstimmung der bescheinigungsfähigen Maßnahmen: Die Berater kommen auch gerne zu Ihrem Objekt.

- Stellen Sie mit Unterstützung der Sanierungsberater die geplanten Maßnahmen, die Kosten und sonstiger Unterlagen strukturiert zusammen.

- Schließen Sie eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung **vor Beginn der Baumaßnahme** ab. In dieser werden die Maßnahmen samt Kostenschätzung aufgelistet. Sie verpflichten sich zur vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen.

- Danach können Sie mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beginnen. Änderungen teilen Sie vorab bitte schriftlich dem Sanierungsberater mit. Nicht vereinbarte Änderungen oder Maßnahmen können rückwirkend nicht bescheinigt werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahme

- Sie beantragen schriftlich die notwendige Steuerbescheinigung bei der Stadt. Dafür legen Sie dem Sanierungsberater die Originalrechnungen und Zahlungsbelege vor. Der Sanierungsberater prüft und führt eine Leistungsfeststellung ggf. in einem Ortstermin durch.

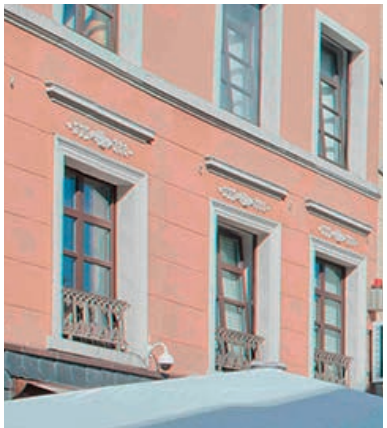
- Auf dieser Basis bescheinigt die Stadt, dass die Maßnahme der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entspricht.

- Diese Bescheinigung legen Sie (mitsamt der Vereinbarung) dem Finanzamt vor. Die Finanzbehörde hat ein eigenständiges Prüfungsrecht.

Ansprechpartner für weitere Informationen sind Ihre Immobilienberater im SüchtelnBüro, Thomas Walta und Dieter Schmitz-Steger.

SüchtelnBüro
Tönisvorster Str. 6
41749 Viersen
E-Mail: sanierungsberatung@suechtelnbuero.de
Tel: 02162 1030238
weitere Informationen finden Sie unter:
www.suechtelnbuero.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.



Stadt Viersen

SüchtelnBüro

Süchteln, meine Stadt im Grünen

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

bei der Sanierung und Instandsetzung Ihrer Immobilie

gefördert von

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer in Süchteln haben unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, für geplante Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an ihrer Immobilie in den Genuss steuerlicherlicher Abschreibungsmöglichkeiten zu gelangen. Dabei unterstützen Sie die Sanierungsberater im SüchtelnBüro.

Voraussetzungen

- ☑ Ihr Gebäude befindet sich in dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Viersen Süchteln“ der Stadt Viersen.
- ☑ Sie als Eigentümerin oder Eigentümer wollen Ihr Gebäude im Sinne der Sanierungsziele und der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Einkommensteuergesetzes modernisieren und/oder instandsetzen.
- ☑ Sie schließen **vor Beginn der Maßnahmen** eine vertragliche Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung) mit der Stadt Viersen ab.

Sanierungsgebiet Viersen-Süchteln

Bescheinigungsfähige Aufwendungen

Für die steuerliche Abschreibung kommen Modernisierungsmaßnahmen in Frage, die beispielsweise das Ziel verfolgen das Gebäude den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen. Dies sind etwa die Verbesserung des Wohnungszuschnitts, der Einbau eines Bades, einer Heizungsanlage oder die Erneuerung der Fenster, oder der Elektroinstallationen sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung.

Des Weiteren können Instandsetzungsmaßnahmen in Frage kommen, die der Behebung von baulichen Mängeln dienen. Darunter fallen z.B. die Erneuerung des Außenputzes, der Ersatz schadhafter Bauteile sowie der Ersatz schadhafter Dacheindeckungen.

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

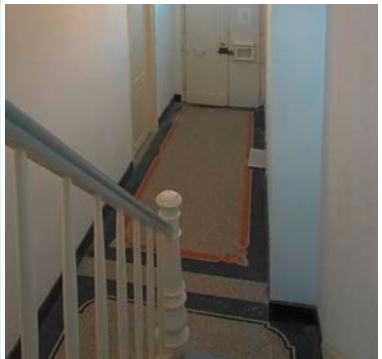
Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

Reine Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne einer laufenden Wertsicherung eines Gebäudes und eigene Arbeitsleistung sind nicht bescheinigungsfähig. Auch sind An-, Aus-, Umbauten sowie die Umgestaltung von Außenanlagen nur sehr eingeschränkt bescheinigungsfähig.

Ebenso sind Maßnahmen, die über das übliche und zeitgemäße Ausstattungsniveau hinausgehen (Luxusmodernisierung), nicht bescheinigungsfähig.

Bescheinigung

Die Inanspruchnahme 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 (§10eEStG) setzt eine Bescheinigung der Stadt Viersen voraus. Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Es wird eine Gebühr in Höhe von 15,00 € erhoben.
Die Prüfung sowie eine verbindliche Auskunft über die steuerrechtlichen Voraussetzungen und die voraussichtliche Höhe der Steuervergünstigung obliegen Ihrem zuständigen Finanzamt. Bei steuerlichen Fragestellungen im Vorfeld ist darüber hinaus die Beratung durch Ihren Steuerberater zu empfehlen.

Gesetzliche Grundlagen

Maßgebend sind die §§7h, 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 in der jeweils gültigen Fassung. So lautet 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.“