

Steuerliche Vergünstigungen bei der Modernisierung von Immobilien

im Sanierungsgebiet Innenstadt Heilbronn

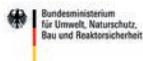


H

Der neu gestaltete Platz am Bollwerksturm –
ein Projekt im Rahmen der abgeschlossenen
Sanierungsmaßnahme Altstadt West I

IMPRESSUM

Stadt Heilbronn
Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung
Stand: Oktober 2021



N

Steuerliche Vergünstigungen bei der Modernisierung von Immobilien

- 5 Grußwort
- 6 Eckdaten zum Sanierungsgebiet
Innenstadt Heilbronn
- 8 Das Wichtigste auf einen Blick
- 10 Bescheinigungsvoraussetzungen
- 11 Nicht bescheinigungsfähige
Aufwendungen
- 12 Verfahrensablauf

Liebe Heilbronnerinnen und Heilbronner,

die Heilbronner Innenstadt übernimmt als Herz der Stadt mit ihrer Handels- und Marktfunktion eine wichtige Versorgungsaufgabe nicht nur für unsere Stadt, sondern für die gesamte Region.

Die Innenstadt ist aber auch ein bedeutender Identifikationsort sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für Besucherinnen und Besucher. Das Bild der Innenstadt prägt die Wahrnehmung der Stadt insgesamt. Erlebnis- und Aufenthaltsqualität wirken sich dabei positiv aus.

Heilbronn hat eine gute Zukunft vor sich und hervorragende Perspektiven. Es erfordert lediglich, Chancen und Potenziale zu erkennen und nachdrücklich zu nutzen. Stadtentwicklung ist ein fortlaufender Prozess, der auch die Stadterneuerung als wesentliches Element beinhaltet.

Mit der Fortschreibung des Masterplan Innenstadt Heilbronn 2019 hat die Stadt unter einer breiten Beteiligung der Öffentlichkeit Maßnahmen identifiziert, die einen Qualitätssprung auslösen können. Seit Frühjahr 2020 ist die Innenstadt erneut als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Umgestaltung weiterer Straßen und Gassen und die Stärkung der Wohnstandorte und Geschäftslagen sind dabei ein zentrales Thema; Stadtgrün und Stadtklima gehören als zunehmend wichtige Planungsgröße unverzichtbar dazu.



Die Umsetzung dieser Visionen kann die Stadt allerdings nicht alleine bewerkstelligen. Für einen spürbaren Erfolg braucht es möglichst viele Bürgerinnen und Bürger, die sich aktiv in den Prozess einbringen.

Ich lade Sie herzlich ein, sich am Prozess der Stadterneuerung zu beteiligen.

Welche steuerlichen Vergünstigungen Immobilieneigentümern gewährt werden können, die mit der durchgreifenden Modernisierung Ihrer Immobilie zu einem gepflegten Stadtbild beitragen, haben wir in dieser Broschüre zusammengestellt. Ich würde mich freuen, wenn wir gemeinsam unsere Innenstadt lebenswert erhalten und noch attraktiver gestalten.


Harry Mergel
Oberbürgermeister

Eckdaten zum Sanierungsgebiet Innenstadt Heilbronn

Satzungsgebiet	47,9 ha
Satzungsbeschluss	30.04.2020
Rechtswirksamkeit	20.05.2020
Gebietsbewohner	4.500
Städtebauförderprogramm	Sozialer Zusammenhalt
Laufzeit	2020–2029
Ziel	Stärkung der Innenstadt als multifunktionaler Standort

Das Wichtigste auf einen Blick

Liegt Ihre Immobilie innerhalb des Sanierungsgebiets Innenstadt Heilbronn? Dann haben Sie die Möglichkeit, bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen **steuerliche Vergünstigungen** wahrzunehmen.

Im Regelfall können Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Höhe von 2 Prozent über 50 Jahre bzw. 2,5 Prozent über 40 Jahre hinweg abgeschrieben werden.

In Sanierungsgebieten hingegen ermöglicht das Einkommensteuergesetz (EStG) Immobilieneigentümern kürzere Abschreibungszeiten mit höheren Abschreibungssätzen: Bei einem Gebäude, das der Erzielung von Einkünften dient; bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren (72 %) und bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren (28 %).

Die Stadt Heilbronn prüft und bescheinigt, ob durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Grundlegende Voraussetzung ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt vor Beginn der Baumaßnahmen.

Die Bescheinigung der Stadt kann dann beim Finanzamt vorgelegt werden.

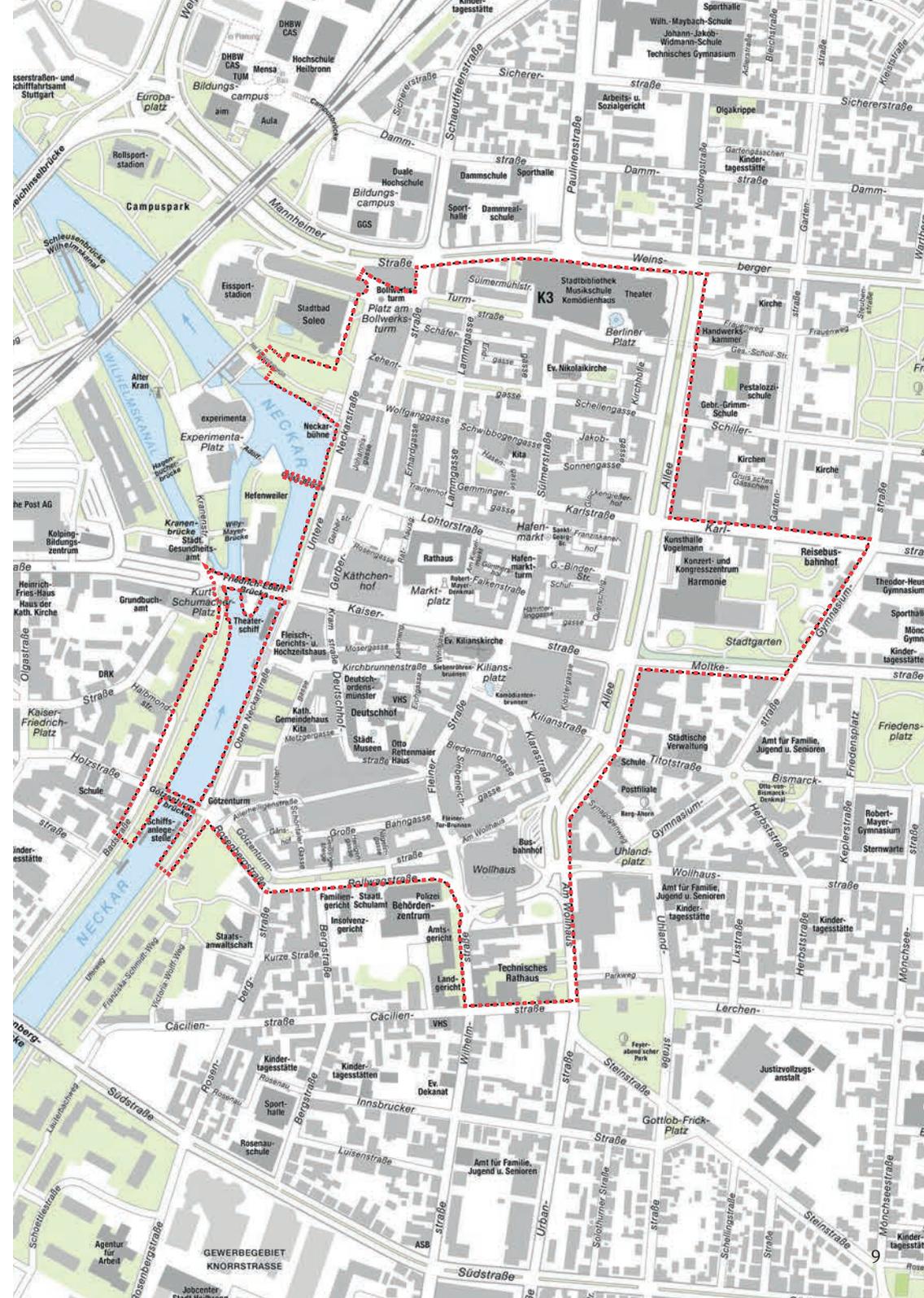
Vertiefende Informationen hierzu enthalten die **Bescheinigungsrichtlinien** für die Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG des Landes Baden-Württemberg vom 17.11.2016

<https://wm.baden-wuerttemberg.de>



BITTE BEACHTEN

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Sie können eine steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen.



Bescheinigungs- voraussetzungen

Die Bescheinigung kann erteilt werden für

- ein Gebäude sowie Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
- Eigentumswohnungen sowie im Teileigentum stehende Räumlichkeiten.

Die sanierungsbedürftige Immobilie muss innerhalb des Geltungsbereichs eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gelegen sein.

Die Modernisierung der Immobilie entspricht den städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungszielen des Sanierungsgebiets.

Das Objekt soll wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben.

Es erfolgen durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Sinn des § 177 BauGB, die der funktionsgerechten Nutzung der Immobilie dienen und deren Gebrauchswert nachhaltig erhöhen.

Der Eigentümer und die Stadt Heilbronn schließen **vor Beginn** der Maßnahme eine Vereinbarung über die Modernisierungsmaßnahmen.

Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungsmaßnahmen muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin/ dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt Heilbronn beantragt werden.

BITTE BEACHTEN

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung hierüber nicht mehr erteilt werden. Eine nachträgliche vertragliche Vereinbarung ist nicht möglich. Kommen Sie also bitte frühzeitig auf uns zu!

Die Baugenehmigung ersetzt nicht die fehlende vertragliche Modernisierungsvereinbarung.

Die Bescheinigung der Stadt Heilbronn ist nicht die alleinige Voraussetzung für die steuerrechtliche Begünstigung. **Dem Finanzamt obliegt ein eigenes Prüfungsrecht.**

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen sind insbesondere

- **Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen**
- **Nutzflächenerweiterungen zur Optimierung des wirtschaftlichen Nutzens**
z.B. Dachgeschossausbau
- **Neubauten bzw. Teilneubauen**
z.B. Aufstockungen, Anbauten
- **Außenanlagen**
z.B. Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen
- **Aufwendungen der laufenden Unterhaltung bzw. Instandhaltung**
z.B. Pflege, Wartung und Reparatur haustechnischer Anlagen, Kontrolle und Abdichtung des Daches, das Reinigen des Abwasserrohrsystems oder das Streichen von Innenwänden
- **Gebühren und Beiträge**
z.B. Strom, Gas, Wärme und Wasser, Kanal
- **Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen**
sog. „Luxusaufwendungen“, z.B. Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage, Kamin – und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist
- **Einrichtungsgegenstände**
z.B. Küchenmöbel, Einbauschränke, Waschmaschinen, Markisen, Ausstellungsvitrinen, Lautsprecher, Fernseh- und Rundfunkanlagen
- **Mobile Einrichtungsgegenstände**
z.B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten
- **Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden**
- **Eigenleistung sowie Leistungen unentgeltlich Beschäftigter**
z.B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.
- **Kosten für die Anschaffung von Werkzeugen und Baumaschinen**

So läuft das Verfahren ab

1. Planungsphase Ihres Vorhabens
2. Es wird konkret
3. Baumaßnahmen abgeschlossen



Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung

Tel. 07131 / 56-2010

E-Mail: liegenschaftsamt@heilbronn.de

1.

Planungsphase Ihres Vorhabens

Potenzialanalyse

Besprechen Sie Ihre Vorstellungen mit den jeweiligen Fachexperten wie zum Beispiel Architekten, Energieberater, Bauunternehmen und Handwerker, Steuerberater und Ihrer Bank.

Kontaktieren Sie das Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung

Wir empfehlen Ihnen, uns frühzeitig in Ihre Planungen einzubinden. Sobald Ihre Ideen greifbar geworden sind, können wir eine erste Einschätzung zur grundsätzlichen Eignung für steuerliche Abzugsmöglichkeiten geben. Bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin vor Ort besprechen wir die geplanten Bauleistungen und Gewerke.

Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen

Sofern es sich um genehmigungspflichtige Maßnahmen handelt, beantragen Sie eine Baugenehmigung sowie die Erteilung einer Sanierungsgenehmigung beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn:

Planungs- und Baurechtsamt
Service-Center Bauen, Wohnen, Registratur
Tel. 07131 / 56-3700

E-Mail: planung+baurecht@heilbronn.de

Auf den Internetseiten der Stadt Heilbronn können Sie die erforderlichen Informationen und Vordrucke rund ums Thema „Steuerliche Vergünstigungsmöglichkeiten“ herunterladen:



<https://www.heilbronn.de/stadterneuerung.html>





2.

Es wird konkret

Bitte reichen Sie vor Beginn der Baumaßnahme folgende Unterlagen beim Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung ein:

- Genehmigte Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen der geplanten Maßnahmen
- Kostenschätzung nach DIN 276 für alle geplanten Maßnahmen oder qualifizierte Angebote von Fachfirmen
- Bauzeitenplan
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume

Selbstverständlich können alle Unterlagen auch digital per E-Mail eingereicht werden.

Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt ab

Soweit die Voraussetzungen einer durchgreifenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gegeben sind, kann eine Vereinbarung abgeschlossen werden. Sie erhalten von uns die vorbereitete Vereinbarung zur Unterschrift (Schriftform erforderlich). Nach Gegenzeichnung erhalten Sie eine Ausfertigung für Ihre Unterlagen.

Haben Sie alle erforderlichen Genehmigungen erhalten und die Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen?

Beginnen Sie nun mit der Baumaßnahme.

BITTE BEACHTEN

Achten Sie darauf, die Baumaßnahme innerhalb der Laufzeit der Modernisierungsvereinbarung fertigzustellen. Sollte absehbar werden, dass die Maßnahmen nicht rechtzeitig abschließen können, setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Maßnahmen, die nicht fristgerecht abgeschlossen wurden, können nicht bescheinigt werden.



3.

Baumaßnahmen abgeschlossen

Beantragen Sie nun die Bescheinigung

Nachdem Ihre Baumaßnahmen abgeschlossen sind und alle Schlussrechnungen vorliegen, können Sie die Ausstellung einer Bescheinigung beim Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung beantragen.

Zusammen mit Ihrem Antragsformular reichen Sie folgende Unterlagen ein:

- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume (digital)
- Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
- Originalrechnungen und Zahlungsbelege, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert und sortiert nach Gewerken gemäß DIN 276

Auf diesen Grundlagen kann eine Bescheinigung nach § 7 h EStG zur Vorlage bei Ihrem Finanzamt erteilt werden.



Heilbronn

AUS
LIEBE
ZUM
QUARTIER

mit Herz erneuer **N**

