

# **Sanierungsgebiet „Ortslage Mehren“**

## **zur energetischen Sanierung des Ortes**

### **Merkblatt für Bauherren zur steuerlichen Absetzbarkeit von Kosten der Gebäudemodernisierung innerhalb des förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiets**

#### **1. Allgemeine Erläuterungen / Ziele und Zwecke der Sanierung**

Die Ortsgemeinde Mehren hat im Januar 2019 das Verfahren zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Im Zusammenhang mit der Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzepts wurden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Es zeigten sich städtebauliche Missstände, die die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets rechtfertigten. Am 08.10.2019 wurde die entsprechende Satzung durch den Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt für das Gebiet der Verbandsgemeinde Daun am 18.10.2019 rechtsverbindlich. Hierdurch sind die Voraussetzung für die Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Absetzungen nach den §§ 7h, 7i und 10 f Einkommensteuergesetz (EStG) gegeben. In den Genuss dieser kann lediglich der Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet kommen (siehe Lageplan als Bestandteil der Satzung).

Steuerlich absetzbar sind Maßnahmen, die die in den vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen städtebaulichen Missstände beseitigen und somit den Zielen und Zwecken der Sanierung dienen. Es wurden folgende Missstände im Satzungsgebiet festgestellt:

- sehr dichte Bebauung im Ortskern, die zu Problemen bei Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten führt (Hauptstraße, Am Beckersberg, Zum Bungert, Gartenweg),
- fehlender privater/halböffentlicher Freiraum im Ortskern aufgrund enger Bebauung (Hauptstraße, Am Beckersberg, Zum Bungert, Gartenweg),
- hohe Anzahl an sanierungsbedürftiger (privater) Bausubstanz, insbesondere im Ortskern,
- hohe Anzahl an modernisierungsbedürftiger (privater) Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet,
- die energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets entsprechen nicht den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung wurden wie folgt definiert:

- Beseitigung der städtebaulichen Missstände,
- Verbesserung der energetischen Beschaffenheit und der Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung,
- Verbesserung der Wohnfunktion durch die Sicherung des Wohnungsbestandes, sowie durch Modernisierung und Neubau,
- Wiederbelebung und Mobilisierung bestehender Leerstände.

## **2. Verfahren zur Sicherung der erhöhten steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten**

Wenn Sie durch Maßnahmen an Ihrem Gebäude zu den Zielen und Zwecken der Sanierung beitragen, können Sie diese steuerlich erhöht absetzen. Hierfür ist es notwendig, dass Sie – ***bevor Sie Ihr Modernisierungsvorhaben starten*** – mit der Ortsgemeinde eine sogenannte „Modernisierungsvereinbarung“ abschließen. Sollten Sie vor Unterzeichnung dieser Modernisierungsvereinbarung mit den Bauarbeiten beginnen, können Sie keine erhöhte steuerliche Abschreibung erhalten.

Maßnahmen, die zum Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung beitragen, sind **z. B.:**

- Energetisch bedeutsame Maßnahmen an Gebäuden wie der Austausch der Heizung, Fenstererneuerung, Dämmung von Dach, Keller- oder Geschossdecken, Umstellung der Brauchwassererwärmung auf regenerative Energie (Solarthermie),
- Abriss oder Umbau von Gebäudeteilen, um die Belichtung und Besonnung der Gebäude zu verbessern,
- Modernisierungsarbeiten am Wohnbestand (hier ist zu beachten, dass es sich nicht lediglich um Unterhaltungsarbeiten wie Anstreifarbeiten oder neue Wand- und Bodenbeläge handeln darf),
- Sanierung von leerstehenden Wohngebäuden, um diese wieder bewohnbar zu machen.

**Zur Erstellung dieser Modernisierungsvereinbarung benötigen wir folgende Unterlagen zu Ihrem Bauvorhaben:**

### (1) Detaillierte Kostenermittlung für Ihr Vorhaben

Haben Sie einen Bauantrag gestellt, hat Ihr Architekt / Planer diese Kostenermittlung sowieso für Sie bereits erstellt. Sollten Sie keinen Architekten beauftragt haben, können Sie alternativ dazu selbst Angebote von Handwerkern / Unternehmern für alle Gewerke einholen und diese zu einer Kostenermittlung zusammenstellen.

Idealerweise fügen Sie der Kostenermittlung auch eine Berechnung der Wohnfläche und des umbauten Raums bei, zumindest die Maße des Gebäudes.

### (2) Planunterlagen bzw. Grundrisse des Gebäudes

Bitte legen Sie aktuelle Grundrisse des zu sanierenden Gebäudes vor, aus denen auch der Altbestand an Gemäuern und die zu erneuernden Elemente deutlich werden

(3) Katasterplan mit den Grenzen Ihres Grundstücks und der Parzellennummer

(4) Grundbuchauszug als Beleg, dass Sie als Bauherr auch Gebäudeeigentümer sind

(5) Fotos vom Gebäude (innen & außen) um den Sanierungsbedarf zu dokumentieren

(6) Kurze Beschreibung der Baumaßnahme

Hier sollten Sie (oder Ihr Architekt) in wenigen Sätzen beschreiben, inwiefern das Gebäude sanierungsbedürftig ist und was sie konkret modernisieren / sanieren werden.

Geben Sie diese Unterlagen bitte beim Ortsbürgermeister oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung Daun, Frau Wagner, ab. Sobald die Unterlagen dort vorliegen, wird geprüft, ob Ihr Vorhaben steuerlich absetzbar ist und im positiven Falle die Modernisierungsvereinbarung erstellt. Diese legt die Verwaltung dann Ihnen und der Ortsgemeinde zur Unterzeichnung vor. Haben Sie und der Ortsbürgermeister die Modernisierungsvereinbarung unterzeichnet, dürfen Sie mit Ihrem Vorhaben starten.

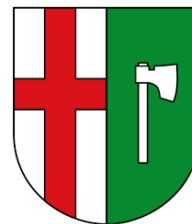
Die Beantragung der Modernisierungsvereinbarung sollte mittels beigefügtem Formular erfolgen.

### **3. Vorgehen nach Durchführung der Maßnahmen**

Nach Durchführung der Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten reichen Sie als Bauherr (=Grundstückseigentümer) die gesammelten Rechnungen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Daun ein. Die Verbandsgemeinde prüft die Rechnungen und stellt Ihnen dann eine Bescheinigung aus, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Ortsgemeinde in diesem Sanierungsgebiet entsprechen. Diese Bescheinigung können Sie dann im Rahmen Ihrer jährlichen Steuererklärung beim Finanzamt einreichen.

Es gelten zusätzliche die vom Land Rheinland-Pfalz erlassenen Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10 f und 11 a des EStG, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz vom 31.03.2016. Hiernach ist die Ausstellung der Bescheinigung kostenpflichtig. Die Gebühr beträgt 30 EUR.

An die Ortsgemeinde Mehren  
d.d. Verbandsgemeindeverwaltung Daun  
Leopoldstraße 29  
54550 Daun



**Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 7i, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 Einkommensteuergesetz (EStG), § 82g Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV)**

**Anlagen:**

1. Pläne Bestand
2. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
3. Vereinbarung
4. **Originalrechnungen**

**Antragsteller**

Name, Vorname
Anschrift
Telefon

- Eigentümer       sonstiger Bauberechtigter       Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten (Vollmacht ist beigelegt)

1. **Die Maßnahmen sind durchgeführt an einem Gebäude** (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

- in einem Sanierungsgebiet       in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objektes, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

## 2. Bezeichnung der Maßnahme

in Übereinstimmung mit Anlage 2

## 3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

### 3a. Wohn- und Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen:      Wohnfläche \_\_\_\_\_ qm      Nutzfläche \_\_\_\_\_ qm

Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnfläche \_\_\_\_\_ qm      Nutzfläche \_\_\_\_\_ qm

#### 4. Aufstellung der Kosten

Die Kosten nach Gewerken oder Bauteilen (zum Beispiel Einbau Zentralheizung) geordnet. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechn.-datum	Firma/Rechnungssteller	Gewerk/ Leistung	Rechnungs-summe in EUR	Zahlbetrag in EUR	Anerkannter Betrag (Prüfvermerk der Gemeinde)

#### 5. Funktionsträgergebühren im Sinne des BMF-Schreibens vom 20. Oktober 2003 (BStBI I 2003, S. 546)

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlung von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objektes oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				

## 6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (zum Beispiel Städtebauförderung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten:

Zuschussgeber	Datum der Bewilligung	Betrag EUR
	Gesamt	

Summe der Kosten (Nummer 4)

abzüglich Summe der Zuschüsse (Nummer 5)

Insgesamt


Ort, Datum	Unterschrift
------------	--------------