



Stadt Ahrensburg

Fachdienst Stadtplanung, Bauaufsicht
und Umwelt
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Sanierungsgebiet
Innenstadt/Schlossbereich
der Stadt Ahrensburg
(gemäß 142 Baugesetzbuch (BauGB)
förmlich festgelegt)

Sonderabschreibung in Sanierungsgebieten

nach §§ 7h, 10f
Einkommenssteuergesetz
(EStG)

Worum geht es?

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

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Ahrensburg benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist **vor Maßnahmenbeginn** eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Ahrensburg abzuschließen.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder Steuerfachmann einzuholen.

Die Stadt Ahrensburg übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.

Die wichtigsten Voraussetzungen

- (1) Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein:
 - Gebäude
 - Gebäudeteile
 - Eigentumswohnungen
 - im Teileigentum stehende Räume
- (2) Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein.

(3) Bescheinigungsfähig sind:

- Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln oder Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und
- funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulicher Bedeutung erhalten bleiben sollen.

(4) Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass

- vor Beginn der Maßnahme zwischen dem Eigentümer und der Stadt Ahrensburg eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde oder die baulichen Maßnahmen entweder ein Modernisierungsgebot (Anordnung von Beseitigung von Missständen) oder Instandsetzungsgebot (Anordnung von Behebung von Mängeln) zu Grunde lag.

(5) Nach Durchführung der Baumaßnahmen muss die Ausstellung einer Bescheinigung vom Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt Ahrensburg beantragt werden. Antragsformulare liegen bei der Stadt Ahrensburg – Bauamt – aus oder online unter www.ahrensburg.de (Bauen & Umwelt/ Stadtplanung/Städtebauförderung/Aktuelle Informationen und Dokumente).

(6) Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung nachzuweisen.

(7) Die Bescheinigung (Verwaltungsakt) ist gebührenpflichtig gemäß der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren (Verwaltungsgebührenverordnung – VerwGebVO) GS Schl.-H. II, GI.Nr. 2013-2-58 (26.9.2018). Die Höhe der Verwaltungsgebühr beträgt 0,25 % der bescheinigungsfähigen Kosten, jedoch mindestens bei 25 EUR.

Wichtige Hinweise:

(Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen Sie daher frühzeitig auf die Stadt Ahrensburg zu.

Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder Genehmigung einer Tekturänderung ersetzt.

Es können nur Maßnahmen bescheinigt werden, die mit der Stadt Ahrensburg abgestimmt wurden. Sie müssen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen. Sollten Änderungen an den vereinbarten Maßnahmen durchgeführt werden, sind diese erneut mit der Stadt Ahrensburg abzustimmen mit der Folge, dass die Vereinbarung zu berichtigen oder zu ergänzen ist.

Maßnahmen müssen vor Aufhebung des Sanierungsgebietes begonnen sein. Sollten Maßnahmen erst nach Aufhebung eines Sanierungsgebietes durchgeführt werden, sind diese nicht mehr bescheinigungsfähig.

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.