

Steuerbegünstigung für Baumaßnahmen an Objekten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten



Anlage 3

Vereinbarung

über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsvertrag) im Sinne von § 177 BauGB als Grundlage für die Erteilung einer Bescheinigung nach §§ 7h, 10f und 11a EStG

zwischen

Vor- und Zuname
- nachstehend "Eigentümer" genannt -

und der

Stadt Mörfelden-Walldorf
vertreten durch den Magistrat

- nachstehend "Stadt" genannt -

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers

Gemarkung: _____

Flur: _____ Flurstück _____

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Okrißfelder Straße / nördlich Festplatz" der Stadt Mörfelden-Walldorf. Das auf dem genannten Grundstück befindliche Gebäude:

(Straße , Hausnummer)

das im beiliegenden Lageplan (Anl. 1) gekennzeichnet ist, weist Missetände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf und soll deshalb durch bauliche Maßnahmen der neuzeitlichen Entwicklung entsprechend den Zielen der klimagerechten Sanierung angepasst werden (Modernisierung und Instandsetzung).

Als Voraussetzung zur Geltendmachung von Steuervergünstigungen gemäß § 7h EStG wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt nachfolgende Vereinbarung geschlossen:

Über den Umfang und die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt, als Voraussetzung zur Geltendmachung von Steuervergünstigungen gemäß § 7h EStG, folgendes vereinbart:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude auf dem oben genannten Grundstück die aus den Plänen zum Bauantrag (soweit erforderlich), der Baubeschreibung sowie der Kostenermittlung (Anlage 2) ersichtlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Die Anlage ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages. Die beabsichtigten Maßnahmen sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1, Satz 1 EStG.
2. Für die Durchführung der in Absatz 1 vereinbarten Maßnahmen werden voraussichtlich bescheinigungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von brutto rund

_____ €

in Worten: _____ Euro

veranschlagt. Dieser Betrag ergibt sich aus Anlage 2.

3. Vertragsbestandteile sind:
 1. Lageplan (Anlage A)
 2. Baubeschreibung und Kostenermittlung (Anlage B)
 3. Formular Verwendungsnachweis/Rechnungsvorlage (Anlage C)

§ 2 Durchführung

1. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind unverzüglich zu beginnen und bis zum _____ abzuschließen.
2. Der Eigentümer versichert, dass mit den vereinbarten Maßnahmen noch nicht begonnen wurde. Dem Eigentümer ist bekannt, dass eine Bescheinigung i. S. der o. g. Vorschrift durch die Stadt nicht erteilt werden kann, wenn einzelne Baumaßnahmen bereits vor Vorliegen der Bescheinigungsvoraussetzung nach den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Hessen vom 03.07.1998 durchgeführt wurden.

Durch die Stadt können nur die Kosten derjenigen Maßnahmen bescheinigt werden, die während der Geltung der Sanierungssatzung entstanden sind. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung durchgeführte Baumaßnahmen sind nicht bescheinigungsfähig.

3. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten alle erforderlichen Genehmigungen einholen. Er verpflichtet sich, hinsichtlich der vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Festsetzungen der Baugenehmigung sowie die Bedingungen und Auflagen der Stadt zu beachten.
4. Die erforderlichen Maßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst, des Denkmalschutzes und der sonstigen baurechtlichen Anforderungen und Bestimmungen durchzuführen.
5. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchzuführen.

§ 3 Kostentragung und Förderung

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung.
2. Der Eigentümer verpflichtet, die Inanspruchnahme sonstiger Fördermittel gegenüber der Stadt anzugeben.

§ 4 Änderungen bei der Durchführung

Beabsichtigt der Eigentümer, von den in § 1 Abs. 1 vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, den diesen zugrundeliegenden Planunterlagen oder den Festsetzungen der Baugenehmigungen abzuweichen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt. Willigt die Stadt ein, werden die Vertragspartner den Vertrag - soweit erforderlich - entsprechend anpassen.

§ 5 Kündigung

Kommt der Eigentümer den ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 6 Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und Nachweis der Kosten

1. Die Beendigung der Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahme ist der Stadt durch den Eigentümer zur Vereinbarung eines Abnahmetermins anzuzeigen. An der Abnahme haben teilzunehmen:
 - die Stadt und/oder ggf. deren Beauftragte
 - der Eigentümer

Über die Abnahme wird von der Stadt oder deren Beauftragte ein Abschlussprotokoll gefertigt.

2. Nach Abschluss der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme sind der Stadt innerhalb von drei Monaten die tatsächlich entstandenen Kosten durch Vorlage von Rechnungen nachzuweisen. Die Kosten sind auf der Grundlage der Verwendungsnachweise (Anlage 3) darzustellen. Die Richtigkeit der Kostennachweise ist durch das beauftragte Architektur-/Ingenieurbüro zu bestätigen. Hilfsweise genügt die Bestätigung durch einen Steuerberater.

§ 7 Bescheinigung nach §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG

Die Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen durch den Eigentümer ist Voraussetzung für die Erteilung der Bescheinigung für die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG). Die durch die Stadt erteilte Bescheinigung dient der Vorlage bei den Finanzbehörden.

Die Finanzbehörden haben ein über die Prüfung auf ordnungsgemäße Durchführung und Abrechnung der Baumaßnahme durch die Stadt hinausgehendes eigenständiges Prüfungsrecht dahingehend,

1. ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Gemeindebehörde ausgestellt worden ist,
2. ob die bescheinigten Aufwendungen steuerlich dem Gebäude zuzuordnen sind,
3. ob die vereinbarten Maßnahmen während der Geltung der Sanierungssatzung durchgeführt wurden (Urteil des BFH vom 25.02.2014 – AZ: X–R–4/12).
4. ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten (an einem bereits bestehenden Gebäude) oder den nach § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,
5. ob Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,
6. ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude, wie Sonderausgaben, berücksichtigt werden können und
7. in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug, wie Sonderausgaben, erstmals in Anspruch genommen werden können.

§ 8 EDV / Datenschutz

Der Eigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass die sich aus diesem Vertrag und den hierzu einzureichenden Unterlagen ergebenden persönlichen Daten in einer Datei gespeichert, verändert oder gelöscht werden.

Die Stadt/Gemeinde verpflichtet sich, die Bestimmungen des Datenschutzes zu gewährleisten.

§ 9 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen zu ersetzen.
3. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mörfelden-Walldorf.

§ 10
Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in 2 Exemplaren ausgefertigt.

Der Eigentümer und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Mörfelden-Walldorf, den

.....
Bürgermeister

Mörfelden-Walldorf, den

.....
(Unterschrift Eigentümer)