

Ergänzender Hinweis

Neben den hier geschilderten Steuervergünstigungen bestehen gegebenenfalls weitere Förderungsmöglichkeiten.

Hier ist insbesondere auf das Hof- und Fassadenprogramm der Stadt hinzuweisen.

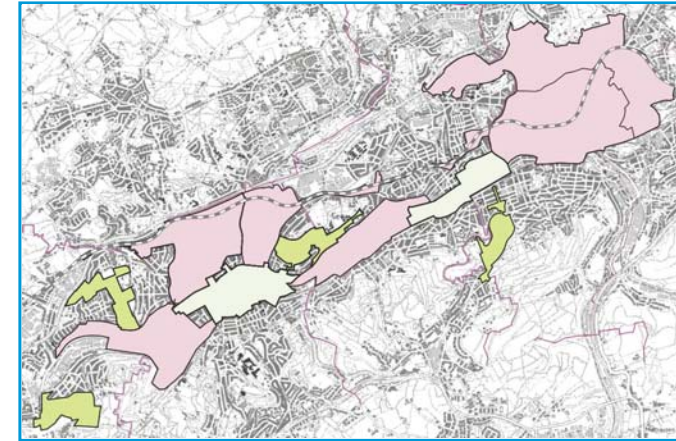
Näheres unter www.wuppertal.de im Bereich "Wirtschaft und Stadtentwicklung" unter "Stadtteilprojekte".



Ihr Ansprechpartner im Rathaus

Ulrich Lange
Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau
Zi. A 204
Stadt Wuppertal
Johannes-Rau-Platz 1
Tel.: 0202 / 563-6966

e-mail: ulrich.lange@stadt.wuppertal.de



Steuervergünstigungen im Bereich von Sanierungsgebieten in Wuppertal

Informationen

für Hauseigentümer
Grundstückskäufer
und Interessenten

Impressum:

Herausgeber: Stadt Wuppertal,
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Redaktion: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Kartographie: Ressort Vermessung, Katasteramt u. Geodaten
Stand Februar 2010

Die Stadt Wuppertal hat in den vergangenen Jahren größere Bereiche des Stadtgebietes als so genannte Sanierungsgebiete nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt. Dadurch konnten, gefördert durch Landes- und Bundesmittel, vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation ausgeführt werden.

In Sanierungsgebieten haben Grundstückseigentümer deshalb die Möglichkeit, für die Sanierung ihrer Gebäude **Steuervergünstigungen** zu erhalten. Auf diese bislang in Wuppertal wenig genutzte Fördermöglichkeit möchte dieses Falblatt aufmerksam machen.

Rechtliche Grundlagen für die Gewährung von Steuervergünstigungen sind neben den Vorschriften des Baugesetzbuches die so genannten Bescheinigungsrichtlinien und Paragraphen aus dem Einkommenssteuergesetz. Grundvoraussetzung ist in jedem Fall, dass die Maßnahmen vorher mit der Stadt abgestimmt werden müssen.



Gegenstand der Steuervergünstigung

Steuerpflichtige Eigentümer von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind grundsätzlich berechtigt,

- für Herstellungs- und Anschaffungskosten von Gebäuden erhöhte steuerliche Absetzungen geltend zu machen,
- den Erhaltungsaufwand an Gebäuden auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig zu verteilen oder
- die Aufwendungen an selbst genutzten Gebäuden als Sonderausgaben geltend zu machen.

Voraussetzung ist grundsätzlich eine schriftliche Bescheinigung der Stadt darüber, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Vorschriften durchgeführt werden. Steuerbegünstigt sind zum Beispiel nur Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des erhaltenen Gebäudes nach objektiven Gesichtspunkten notwendig sind. Hierunter fällt ausdrücklich nicht die „Luxusmodernisierung“ wie zum Beispiel der Einbau einer Sauna oder eines Kamins. Auch reine Instandhaltungsmaßnahmen (im Sinne von laufenden Reparaturen) werden nicht anerkannt.

Voraussetzungen für die Steuervergünstigung

Die Höhe der möglichen Steuervergünstigung ergibt sich im Einzelnen aus den Paragraphen 7 h, 10 f und 11 a des Einkommenssteuergesetzes. Danach sind „Aufwendungen für Baumaßnahmen zur Erhaltung oder Modernisierung eines Gebäudes oder Gebäudeteils, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist“, besonders steuerlich begünstigt. Neubauten oder bautechnisch neue Gebäude sind demnach nicht steuerbegünstigt. Das ist vom Finanzamt zu prüfen.

Weitere wesentliche Voraussetzung für die Vergünstigung ist, dass sich der Grundstückseigentümer der Stadt gegenüber vertraglich verpflichtet, die Baumaßnahme auch tatsächlich umzusetzen. Das erfordert eine enge und frühzeitige Abstimmung zwischen allen Beteiligten.

Denn: Modernisiert ein Eigentümer in Eigenregie und ohne sich vorher abzustimmen, ist die Baumaßnahme nicht steuerbegünstigt.

Antragsverfahren

- Zunächst sollten die geplanten Maßnahmen detailliert mit der Stadt erörtert werden (Ansprechpartner siehe nächste Seite).

Danach müssen konkrete Pläne über Art und Umfang der baulichen Maßnahmen vorgelegt werden, dazu gehören auch Angaben über Kosten und die Finanzierung. Formblätter dafür sind vorab bei der Stadt erhältlich.

- Wenn die Unterlagen geprüft sind, werden die baulichen Maßnahmen zwischen Stadt und Bauherr vertraglich vereinbart. Danach kann mit der Realisierung begonnen werden.
- Wenn die Baumaßnahmen beendet sind, muss der Bauherr die Rechnungsunterlagen vorlegen, damit die Stadt bestätigt, welcher Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand angerechnet werden kann. Die Stadt erteilt dann den so genannten Grundlagenbescheid. Dieser Bescheid kann anschließend beim Finanzamt eingereicht werden und ist für diese Behörde verbindlich.
- Das Finanzamt überprüft die steuerrechtlichen Voraussetzungen und legt die Höhe der steuerlichen Vergünstigungen fest. Sie können im Jahr des Abschlusses der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen erstmals genutzt werden.