

Sanierungs-  
gebiete

Aachen Nord

Innenstadt

Aachen Ost

**Verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten durch  
Modernisierung in den drei Sanierungsgebieten:  
Aachen-Innenstadt, Aachen-Nord und Aachen-Ost.  
Weitere Infos unter  
[www.aachen.de/modernisierungsbescheinigung](http://www.aachen.de/modernisierungsbescheinigung)**

Weitere  
Fragen?



*Eckard Larosch, Leiter der Bauverwaltung, und Heike Ernst aus der Beitragsabteilung der Bauverwaltung helfen gern bei Fragen zu Modernisierungsbescheinigungen.*

Ihre Ansprechpartner:

**Stadt Aachen**  
Bauverwaltung  
Verwaltungsgebäude am Marschierort  
Lagerhausstr. 20, 52064 Aachen  
Fon: 0241 432-6009, Fax: 0241 432-6006  
[bauverwaltung@mail.aachen.de](mailto:bauverwaltung@mail.aachen.de)

altbau plus e.V.  
Aachen-Münchener-Platz 5, 52064 Aachen  
Fon: 0241 413 888-0, Fax: 0241 413 888-99  
[info@altbauplus.de](mailto:info@altbauplus.de)

altbau plus e.V. im Stadtteilbüro Aachen-Nord  
Ottostraße 39–41/Ecke Rehmplatz, 52070 Aachen  
Fon: 0241 475729-12, Fax: 0241 475729-19  
[vondensteinen@buero-aachennord.de](mailto:vondensteinen@buero-aachennord.de)



Gedruckt auf 100% Recyclingpapier

**Stadt Aachen**  
Der Oberbürgermeister  
Bauverwaltung  
Verwaltungsgebäude am Marschierort  
Lagerhausstr. 20, 52064 Aachen  
Fon: 0241 432-6009, Fax: 0241 432-6006  
[bauverwaltung@mail.aachen.de](mailto:bauverwaltung@mail.aachen.de)

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)



**Geld sparen  
mit Modernisierung**

**Steuervorteile für Wohneigentümer  
in Sanierungsgebieten**

[www.aachen.de/modernisierungsbescheinigung](http://www.aachen.de/modernisierungsbescheinigung)

**stadt aachen**

Redaktion: Fachbereich Presse und Marketing der Stadt Aachen, Axel Costard  
© Fotos: Sanierung: Sabine von den Steinen/Stadtteilbüro Aachen Nord



Wie es geht ...



Neue Fenster und neue Fassade für dieses Haus im Viertel um den Ungarnplatz.



vorher  
nachher



Vorher eine Baustelle – nachher ein saniertes Gebäude: ein Beispiel aus dem Rehmviertel.

## Viele Kosten werden angerechnet Modernisierungsvereinbarung ist Voraussetzung

Es gibt mehrere Voraussetzungen für die Nutzung der verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten. Zunächst muss mit der Stadt Aachen eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden. Vor Beginn der Sanierung sind ein Informationsgespräch und eine Sanierungsberatung erforderlich, um geplante und absetzbare Maßnahmen abzustimmen. Denn möglicherweise fallen nicht alle Aufwendungen, die vom Eigentümer geplant sind, unter den Modernisierungsbegriff im Sinne des Baugesetzbuches (vergl. § 177 BauGB). Kritisch sind insbesondere Umnutzungen – zum Beispiel der Ausbau eines Dachgeschosses, das bisher nicht Wohnzwecken diente.

Sind alle Maßnahmen, deren voraussichtliche Kosten sowie sonstige erforderliche Unterlagen beisammen, wird die Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen.

Nun sollen die vereinbarten Maßnahmen innerhalb von fünf Jahren umgesetzt werden. Falls sich in Planung oder Umsetzung Änderungsbedarf einstellt, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit der Sanierungsberatung bei der Stadt Aachen in Verbindung. Der Vertrag muss dann gegebenenfalls angepasst werden.

Nach der Umsetzung der Modernisierung, Sanierung oder Instandsetzung stellen Sie einen schriftlichen Antrag auf Ausstellung der Modernisierungsbescheinigung. Sie dient der Vorlage gegenüber dem Finanzamt. Neben einem speziellen Formblatt benötigen Sie die Pläne des Bestandes, die Pläne mit Eintragung der Maßnahmen, die Vereinbarung, eine Aufstellung der Originalrechnungen (in Excel-Datei zur elektronischen Übermittlung) sowie die Originalrechnungen.

Die Stadt Aachen prüft dann folgende Punkte:

- Liegt das Gebäude in einem festgelegten Sanierungsgebiet?
- Werden bzw. wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder Maßnahmen i. S. d. § 7h Abs.1 Satz 2 (Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung) durchgeführt?
- In welcher Höhe sind Aufwendungen angefallen?
- Sind öffentliche Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln gewährt worden bzw. werden nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt?

Es können auch Honorargebühren für Architekten und Ingenieure, Baunebenkosten, Genehmigungs- und Prüfgebühren anerkannt werden. Nicht anrechenbar sind in den meisten Fällen Kanalanschlussgebühren, Aufwendungen für Sauna, Bar oder Schwimmbekken, Markisen oder Ablöskosten für Stellplätze.



Vertrag

Auch der Blücherplatz gehört zum Sanierungsgebiet – bei Modernisierungsmaßnahmen wären Steuerersparnisse möglich.

Ist die Prüfung positiv, erhalten Sie eine Bescheinigung nach Bescheinigungsrichtlinie zur Vorlage beim Finanzamt. Die Stadt Aachen bescheinigt darin, dass die Maßnahme durchgeführt und die Kosten nachgewiesen wurden und dass die Maßnahme den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung entspricht.

Die Finanzbehörde wiederum prüft in eigener Zuständigkeit die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen. Es wird deshalb empfohlen, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Finanzamt in Verbindung zu setzen, um verbindliche Auskünfte zu erhalten.

**Wichtig: Die Modernisierungsvereinbarung muss vor Baubeginn abgeschlossen werden!**

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag ist gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der Höhe der zu bescheinigenden Summe und beträgt:

- 1,00 v. H. der zu bescheinigenden Aufwendungen bis 250.000 Euro
- 0,50 v. H. der zu bescheinigenden Aufwendungen über 250.000 Euro bis 500.000 Euro
- 0,25 v. H. der zu bescheinigenden Aufwendungen über 500.000 Euro bei einer maximalen Gebührenhöhe von höchstens 25.000 Euro.

Die Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ist gebührenfrei und ergeht in Form eines Grundlagenbescheides.

Weiteres Informationsmaterial unter [www.aachen.de/modernisierungsbescheinigung](http://www.aachen.de/modernisierungsbescheinigung)

## Steuern sparen mit Modernisierung und Instandsetzung

**Sie sind Wohnungs- oder Hauseigentümer? Sie möchten modernisieren, sanieren oder instand setzen? Ihr Wohneigentum liegt in einem Aachener Sanierungsgebiet, zum Beispiel in Aachen-Nord, Aachen-Ost, Rothe Erde oder in der Innenstadt? Möglicherweise können Sie in diesem Fall Steuern sparen – auch, wenn Sie das Gebäude für eigene Wohnzwecke nutzen. In dieser Broschüre erhalten Sie Hinweise und Anregungen, die Sie mit Ihrem Steuerberater besprechen sollten.**

In Wohnraum zu investieren ist sinnvoll. Denn wer modernisiert, spart nachweislich Geld, weil er durch verbesserte Dämmung und effizientere Technik Energiekosten senkt. Wer modernisiert, kann aber zusätzlich durch verbesserte Absetzbarkeit Geld sparen, weil der Gesetzgeber Modernisierung, Sanierung und Instandsetzung steuerlich fördert. Und ganz nebenbei handelt der, der modernisiert, auch noch umweltfreundlich und nachhaltig.

Die Paragraphen §§ 7h (Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen), 10f (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) und 11a (Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) des Einkommensteuergesetzes ermöglichen, dass bauliche Maßnahmen in ausgewiesenen Sanierungsgebieten unter bestimmten Bedingungen steuerlich begünstigt werden können.

Dabei geht es um

- erhöhte Absetzungen für Herstellungs- und Anschaffungskosten (im Jahr des Abschlusses der Maßnahmen sowie in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun Prozent und in den darauf folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent),
- die Möglichkeit des Abzugs als Sonderausgaben (zehn Jahre mit jeweils bis zu neun Prozent), wenn das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, und
- Erhaltungsaufwand, der steuerlich über zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden kann.

Modernisierung bezeichnet hierbei die Beseitigung von Missständen, um das Gebäude an heutige gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen, z.B. durch Einbau eines Bades oder neuer Fenster. Instandsetzung bedeutet demgegenüber die Behebung von Mängeln, damit das Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden kann – also z.B. der Ersatz defekter Bauteile. Mit Instandhaltung wiederum ist die laufende Wertsicherung eines Gebäudes gemeint. Im Einkommensteuergesetz sind in diesem Zusammenhang verschiedene Regelungen enthalten, die hier nur überblicksartig wiedergegeben werden können.

Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann von der Stadt Aachen nicht übernommen werden. Bitte informieren Sie sich bei Ihrem Steuerberater. Unabhängig hiervon sind die Vorschriften zur Modernisierung im Mietrecht zu beachten (Stichwort Modernisierungumlage).