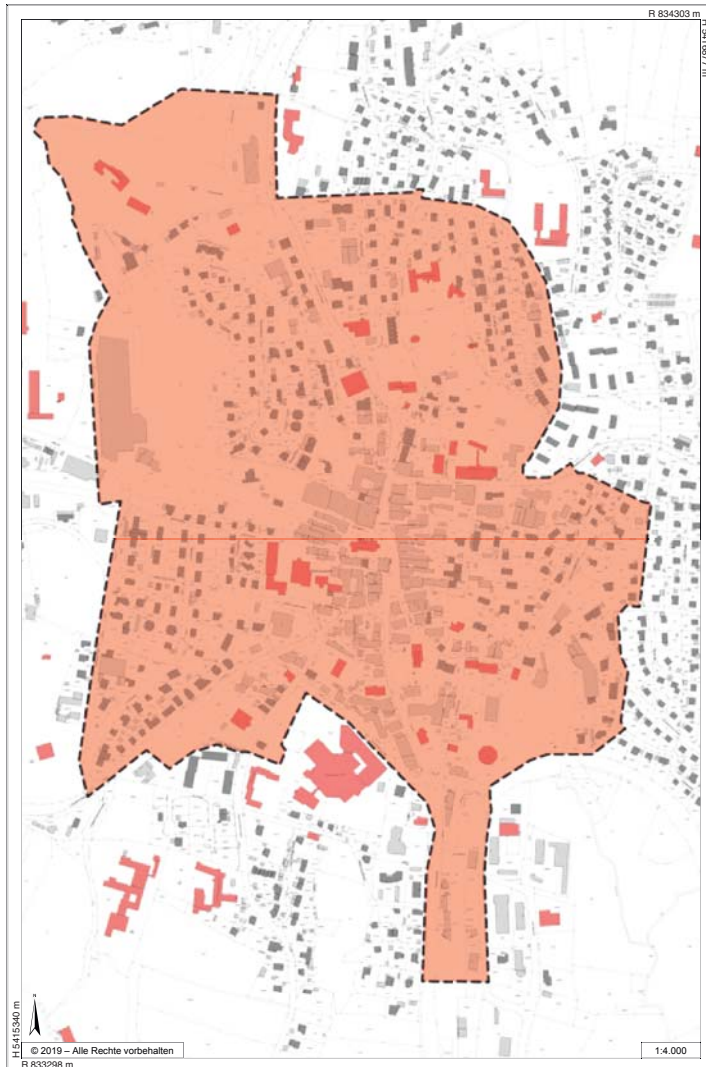


# 04 SANIERUNGSGEBIET „FREYUNG ALTSTADT I“

*Prüfen Sie hier, ob Sie in den Geltungsbereich des Förderprogramms fallen.*



## 1. Geltungsbereich

Die nebenstehende Karte zeigt den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Freyung-Altstadt I“. In diesem Geltungsbereich haben Eigentümer von Immobilien, neben den bereits aufgelegten Förderprogrammen, auch die Möglichkeit der Sonderabschreibung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten für Haus- und Wohneigentum sofern diese im Einklang mit der in dieser Broschüre hingewiesenen Vorgaben entsprechend durchgeführt werden. Nähere Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen finden Sie unter: [www.freyung.de/de/rathaus-und-buerger/staedische-foerderprogramme.html](http://www.freyung.de/de/rathaus-und-buerger/staedische-foerderprogramme.html)

## 2. Worum geht es?

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (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 Freyung benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Freyung abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10f und 11a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998 (AllMBI Nr. 19/1998).

## 3. Die wichtigsten Voraussetzungen

### 1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein

- Gebäude
- Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
- Eigentumswohnungen
- Im Teileigentum stehende Räume

### 2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.

### 3. Bescheinigungsfähig sind

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

### 4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass

- vor Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Freyung eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde (Regelfall) oder
- den baulichen Maßnahmen entweder ein Modernisierungsgebot (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder Instandsetzungsgebot (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt

5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt Freyung beantragt werden.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
7. Der Bescheid ist gebührenpflichtig gemäß Bay. Kostengesetz/Kostenverzeichnis. Je nach Höhe der bescheinigungsfähigen Kosten liegt die Gebühr zwischen 25 und 600 Euro.

*(Teil) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen sie daher frühzeitig auf uns zu. Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt. Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.*

*Bitte lesen Sie genau!  
Es besteht kein  
Rechtsanspruch auf  
die Förderung.*

## 4. Verfahrensablauf

### 1. INFORMIEREN SIE SICH GENAU UND HOLEN SIE SICH UNTERSTÜTZUNG!

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab. Auf den Internetseiten der Stadt Freyung ([www.freyung.de](http://www.freyung.de)) können Sie die erforderlichen Formularvordrucke herunterladen.

### 2. SCHLIESSEN SIE EINE SANIERUNGSVEREINBARUNG MIT DER STADT FREYUNG AB!

Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt Freyung ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
  - Bestandspläne des Objektes
  - Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
  - Auflistung aller geplanten Maßnahmen
  - Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume
- Bis auf die unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung können, je nach Umfang, alle Unterlagen grundsätzlich auch digital per Email eingereicht werden.

### 3. BEGINNEN SIE MIT DER MASSNAHME ERST NACH DER GEGENZEICHNUNG!

Die Stadt Freyung prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahmen beginnen. Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung hierüber nicht mehr erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Kommen Sie also frühzeitig auf uns zu!

### 4. BAUMASSNAHME FERTIG? BEANTRAGEN SIE JETZT DIE BESCHEINIGUNG!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen durchnummeriert und nach Gewerken sortiert ein:

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken

## 5. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

### NICHT BESCHEINIGUNGSFÄHIG SIND INSBESONDERE

- **Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie**  
(Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung)
- **Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum**  
(Disagio)
- **Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes**  
(z. B. Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports u. Garagenanlagen)
- **Gebühren/Beiträge**  
(z. B. Beiträge für Kanalanschluss oder Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser)
- **Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen**  
(Luxusaufwendungen)
- **Kamin- und Kachelofen, Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage**
- **Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä.**  
(sofern sie nicht zu historischen Ausstattung des Gebäudes gehören)
- **Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.**

- **Lautsprecher und Rundfunkanlagen**  
(z. B. für Cafés, Gaststätten usw.)
- **Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände**  
(z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
- **Waschmaschinen und Einbaumöbel**  
(z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke)
- **Reparatur- und Wartungskosten**  
(z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- **Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen**  
(für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung))
- **Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistung unentgeltlich Beschäftigter**  
(z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.)
- **Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung**  
(z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche)
- **Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteileabbrüche**

*Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt abklären.*

*Die wichtigsten Rechtsgrundlagen:*

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
- *Einkommensteuergesetz (ESTG)*
- *Bescheinigungsrichtlinie für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (ESTG)*

*Bitte lesen Sie genau!  
Es besteht kein  
Rechtsanspruch auf  
die Förderung.*

## 6. Nachweis der bescheinigungsbefähigten Aufwendungen

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür bezahlt wurde. Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Stadt Freyung prüffähige und vollständige Unterlagen, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

1. **Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen**  
und in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z.B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen.

### Nicht anerkannt werden:

- Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o.ä. zusammengefasst sind
- Abschlagszahlungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen
- Kostenvorschläge

### 2. Bei Pauschalrechnungen

ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.

### 3. Kassenzettel,

z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.

### 4. Den Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen,

die jede Einzelrechnung enthalten muss. Ein Muster liegt dem Antragsformular auf Erteilung der Bescheinigung bei.

In die Spalte „Bezahlt“ dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die tatsächlich angefallen sind. Skonto oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.

Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge abzugeben.

Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form, als **BEARBEITBARE EXCEL-TABELLE** ein. Eine entsprechende Musterdatei kann von der Stadt Freyung zur Verfügung gestellt werden.

### 5. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

sind separat aufzulisten.

### 6. ZUWENDUNGEN (ZUSCHÜSSE) AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN

(kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.

### 7. ALLE ORIGINALBELEGE

werden nach der Prüfung zurückgegeben.

## KONTAKT



Sollten Sie weitere Fragen zu diesen Themen haben, wenden Sie sich gerne an:  
Mail: [poststelle@freyung.de](mailto:poststelle@freyung.de) | Telefon: 08551/588-0 | [www.freyung.de](http://www.freyung.de)

*Gerne helfen  
wir Ihnen  
auch persönlich  
weiter.*