

# Bürgerinformation

## Inhalt

1. Sanierungsvermerk im Grundbuch  
gem. § 143 Absatz 2 Baugesetzbuch
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge  
gem. § 144 Baugesetzbuch
3. Information zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
4. Gesetzliche Bestimmungen
5. Erhöhte Steuerabsetzungsmöglichkeiten  
gem. § 7 h Einkommenssteuergesetz

## **1. Sanierungsvermerk im Grundbuch gem. § 143 Absatz 2 BauGB**

Nach Beschluss des Sanierungsgebietes durch den Rat der Hansestadt Lüneburg und der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg wird ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher, der in den Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücken, eingetragen. Das Amtsgericht Lüneburg versendet dann an alle Eigentümer eine Mitteilung, in der Sie als Eigentümer darüber informiert werden, dass für Ihre im Sanierungsgebiet gelegene Immobilie ein Hinweis (Sanierungsvermerk) im Grundbuch aufgenommen wird. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass Ihr Grundstück in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegt, in dem Erneuerungen geplant sind und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – hier das besondere Städtebaurecht – gemäß § 136 ff BauGB zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk ist nur ein Hinweis für alle (im Grundbuch) einsichtsberechtigten Personen und hat keine belastende Wirkung.

## **2. Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge gem. § 144 Baugesetzbuch**

Für Ihr Grundstück in einem Sanierungsgebiet brauchen Sie die Genehmigung der Hansestadt Lüneburg für:

- Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und den baulichen Anlagen (Durchführungen von Baumaßnahmen)
  - Veränderungen von Öffnungen für Fenster und Türen
  - Austausch von Fenstern und Türen innerhalb vorhandener Öffnungen
  - Einbau von Fensterläden und Rollläden
  - Veränderungen von Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz
  - Veränderungen und Erneuerung von Dacheindeckungen
  - Veränderungen im Grundriss (Raumaufteilung) des Gebäudes
- die Teilung Ihres Grundstückes
- Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstückes oder des Gebäudes (Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit oder Kündigungsfrist von mehr als 1 Jahr
- die Veräußerung des Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- Grundschul- und Hypothekenbestellungen

Zweck des Genehmigungsverfahrens ist es zu verhindern, dass Rechtsvorgänge oder bauliche Veränderungen von Grundstücken, die sich erschwerend auf den Ablauf der Sanierung auswirken könnten, vorgenommen werden.

Der Gesetzgeber will durch den Genehmigungsvorgang der Hansestadt Lüneburg die zentrale Steuerung aller Rechtsvorgänge ermöglichen, die irgendwie die Sanierung beeinflussen können.

Außerdem haben die Bestimmungen insofern eine Schutzfunktion, als Sie als Betroffene/r keine rechtlichen Handlungen in Bezug auf Ihr Grundstück vorbereiten und vernehmen, die sich als Hindernis für eine zukünftige Sanierung erweisen würden.

### **3. Information zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**

Dieses Informationsblatt soll allen interessierten Eigentümern und Bewohnern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet den Ablauf einer privaten Modernisierungsmaßnahme erläutern. Es sollen auch Kaufwillige angesprochen werden, die wissen möchten, welche Förderungsmittel sie als künftige Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet erwarten können.

Ihr Ansprechpartner ist als Sanierungsträger der Hansestadt Lüneburg die

BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Frau Vorwerk (Tel.: 0421/32901-55)  
Frau Tegeler (Tel.: 0421/2390-37)  
oder Herr Hobbie (Tel.: 0421/32901-24)  
Anne-Conway-Straße 1  
21359 Bremen.

Es wäre hilfreich, wenn Sie dem Sanierungsträger zunächst die Lage des zu modernisierenden Gebäudes, den Eigentümer, möglichst das Baujahr des Gebäudes sowie die Bauweise, sowie die Nutzung mitteilen könnten. Auch etwa noch vorhandene Baupläne sowie Fotos des Gebäudes, insbesondere aus früheren Jahren und Zuständen, sind nützlich.

Wahrscheinlich haben Sie als Eigentümer auch schon überlegt, welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme nach Ihrer Ansicht besonders dringend sind. Als Beispiele nennen wir Instandsetzung oder Neueindeckung des Daches, Modernisierung von Fassaden, Fenstern und Türen, der Heizung, der Bäder, der Sanitäreinrichtungen, der elektrischen Installation, der Fußböden, der Wände, der Decken. Aber auch erforderliche Grundrissänderungen sind förderungsfähig, wenn beispielsweise ein großes Haus künftig zwei Wohnungen aufnehmen soll oder fehlende Räume, wie beispielsweise Bäder, einzurichten sind.

Nach einer Hausbesichtigung werden die rechtlichen Grundlagen, Förderungsvoraussetzungen, Verfahrensabläufe erläutert und diskutiert; aber auch bereits für individuelle Probleme wird nach Lösungen gesucht.

Vielfach gibt es im Hofbereich von Gebäuden nicht mehr oder kaum genutzte Nebengebäude, die im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen der Sanierung auf Kosten des Sanierungsvermögens abgebrochen werden können. Zwei Wege führen zu einem Modernisierungsvertrag zwischen Ihnen, der Hansestadt Lüneburg und dem Sanierungsträger:

1. Wenn nur zwei oder drei Gewerke durchzuführen sind, reichen Sie je nach Kostenhöhe zwei oder drei Angebote auf Basis eines gleichen Leistungsverzeichnisses ein.

2. Sind die Arbeiten umfangreicher oder tiefgreifender, raten wir zu einer Modernisierungsvoruntersuchung durch einen Architekten Ihres Vertrauens. Diese Untersuchung kann auch zu Lasten des Sanierungsvermögens gehen. Der Architekt soll – falls keine Baupläne vorhanden sind – ein Aufmaß des Gebäudes vornehmen, mit dem Ergebnis, dass uns Grundrisse, Ansichten, Schnitte, sowie Berechnung der Wohn- und Nutzfläche und des Rauminhaltes zur Verfügung stehen. Ferner hat der Architekt die Mängel des Gebäudes festzustellen und Vorschläge über deren Beseitigung zu machen. Es ist seine Aufgabe, im Rahmen eines Vorentwurfes die künftige Nutzung der Räume festzulegen und zwar in Abstimmung mit dem Eigentümer. Schließlich hat er die durch die Modernisierung und Instandsetzung entstehenden Kosten gewerksweise zu schätzen.

Es ist auch möglich, fehlendes Bar- oder Baugeld durch Eigenleistungen sprich Selbsthilfe zu ersetzen. Die hierzu erforderlichen Materialkosten werden gefördert.

Aufgrund der Modernisierungsvoruntersuchung und der Kostenschätzung für das zu modernisierende Gebäude wird eine Zuschussberechnung durch den Sanierungsträger durchgeführt, um die Höhe des Modernisierungszuschusses zu ermitteln, der aus Städtebauförderungsmitteln gezahlt werden kann.

Der Sanierungsträger sucht dann das Gespräch mit dem Eigentümer, um beispielsweise zu überlegen, ob die Maßnahme in einem Zuge durchgeführt werden soll oder in zeitlichen oder baulichen Abschnitten. Kurz gesagt: um den Modernisierungsvertrag konkret vorzubereiten. Sollte es zum Vertrag kommen, werden die Kosten für die Modernisierungsuntersuchung den Gesamtkosten zugeschlagen und auch gefördert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Steuerpflichtige von den durch den Modernisierungszuschuss nicht gedeckten Herstellungskosten steuerlich abschreiben kann. Gem. § 7 Einkommenssteuergesetz können bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren und bis zu 7 % in den darauf folgenden 4 Jahren abgeschrieben werden. Im konkreten Fall sollte der Modernisierungswillige Informationen über die zu erwartenden Steuervorteile bei einem Steuerberater oder dem zuständigen Finanzamt einholen.

Über die Gewährung der Fördermittel entscheidet die Hansestadt Lüneburg entsprechend den zur Verfügung stehenden Sanierungsmitteln.

Beachten Sie bitte:

Die im Rahmen der Stadtsanierung gezahlten Zuschüsse sind nicht zurückzuzahlen.

Bei der Durchführung der Modernisierung bietet eine qualifizierte örtliche Bauüberwachung durch den von Ihnen gewählten Architekten am ehesten Gewähr für einen reibungslosen Ablauf.

Auch wenn Sie keine Zuschüsse in Anspruch nehmen, sind Bauanträge für folgende Maßnahmen beim Bauamt zu stellen:

- Öffnungen für Fenster und Türen in fertig gestellten Wohngebäuden und fertig gestellten Wohnungen
- Fenster und Türen innerhalb vorhandener Öffnungen
- Fenster und Rollläden
- Außenwandverkleidung, Verblendung und Verputz fertig gestellter baulicher Anlagen, auch wenn sie kein sichtbares Holzfachwerk haben
- Dacheindeckungen

Auch während der Bauphase stehen Ihnen der Sanierungsträger und die Hansestadt Lüneburg weiterhin beratend zur Seite.

Zum Schluss noch einmal die Bitte, vor Beginn jeglicher Umbaumaßnahmen bei der Hansestadt Lüneburg vorzusprechen oder sich mit dem Sanierungstreuhänder in Verbindung zu setzen, damit die Möglichkeit einer Genehmigung gemäß § 144 BauGB und eine eventuelle Förderung geprüft und die erforderlichen Unterlagen beschafft werden können.

#### **4. Gesetzliche Bestimmungen**

Der Abschluss der Sanierung erfolgt durch Aufhebung der Sanierungssatzung. Die Aufhebung für ein Teilgebiet ist möglich. Sobald die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich ist, ersucht die Hansestadt Lüneburg das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

Für einzelne Grundstücke kann die Sanierung als abgeschlossen erklärt werden, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung

- das Grundstück bebaut oder genutzt wird oder
- das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist.

Die Abschlussklärung für einzelne Grundstücke erfolgt durch Bescheid der Hansestadt Lüneburg an die Eigentümer.

Einen Ausgleichsbetrag zur Mitfinanzierung der Sanierung hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes nach Abschluss der Sanierung an die Stadt zu zahlen. Der Ausgleichsbetrag soll der Bodenwertsteigerung entsprechen, die durch die Sanierungsmaßnahme herbeigeführt wurde. Auf Antrag des Eigentümers ist unter bestimmten Voraussetzungen die Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen möglich.

Auskunftspflicht besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes oder Gebäudes Berechtigte sowie ihren Beauftragten. Sie müssen der Hansestadt Lüneburg oder dem Sanierungsträger Auskünfte erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit erforderlich sind.

Baumaßnahmen wie beispielsweise die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden oder die Neubebauung bleiben den Eigentümern überlassen. Die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen übernimmt die Hansestadt Lüneburg.

Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen und Kaufpreise sind so zu bemessen, dass sanierungsbedingte Wertsteigerungen nicht berücksichtigt werden, es sei denn, dass der Betroffene diese Werterhöhung durch eigene Aufwendungen zulässigerweise herbeigeführt hat. Der Gutachterausschuss des Landkreises hat auf Antrag der Stadt bzw. des Sanierungsträgers ein Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken (einschließlich Gebäuden) zu erstellen. Der Gutachterausschuss ist völlig unabhängig. Vorsitzender des Ausschusses ist ein Beamter des Katasteramtes. Ihm stehen vereidigte Sachverständige zur Seite. Über den Verkehrswert hinaus können unter bestimmten Voraussetzungen Entschädigungsleistungen, z.B. für den Umzug und die Verlagerung von Betrieben gewährt werden.

Mit Erhaltungssatzungen kann die Hansestadt Gebiete bezeichnen, in denen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Erörterungen der Sanierungsmaßnahmen und Beratungen sind möglichst frühzeitig durchzuführen.

Ersatz- und Ergänzungsgebiete außerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes kann die Stadt ebenfalls mit einer Sanierungssatzung festlegen, wenn sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung ergibt, dass solche Flächen für Ersatzbauten oder sanierungsbedingte Gemeinbedarfseinrichtungen benötigt werden.

Erschließungsbeiträge sind für Grundstücke im Sanierungsgebiet für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung folgender Anlagen nicht zu erheben:

- öffentliche Straßen, Wege, Plätze
- Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind
- Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gebote (Baugebot, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Rückbau-Entsiegelungsgebot) kann die Hansestadt Lüneburg nach Erörterung mit den Betroffenen erlassen. Sie soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen. Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen zu dulden. Der Eigentümer kann unter Umständen Entschädigung oder die Übernahme eines Grundstückes seitens der Hansestadt verlangen. Gebote werden seitens der Hansestadt Lüneburg durch schriftlichen Bescheid an den Eigentümer erlassen.

Genehmigungsfreie Vorhaben und Rechtsvorgänge sind z.B. Verträge zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge, unbefristete Miet- und Pachtverträge und Miet- und Pachtverträge mit geringerer Laufzeit als einem Jahr sowie Unterhaltungsarbeiten.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Hansestadt Lüneburg. Dazu zählen u.a.:

- Verträge zur Veräußerung eines Grundstückes oder eines Erbbaurechtes
- Die Belastung von Grundstücken im Grundbuch
- Baumaßnahmen und wertsteigernde Maßnahmen
- Die Teilung eines Grundstückes
- Bestimmte Miet- und Pachtverträge
- Beseitigung von baulichen Anlagen
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

Härteausgleich nennt man eine Geldzahlung für einen Betroffenen, der durch Sanierungsmaßnahmen wirtschaftliche Nachteile- auch im sozialen Bereich – erfährt, die für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten. Ein Härteausgleich wird auf Antrag gewährt. Voraussetzung ist, dass dem Betroffenen für die entstehenden Nachteile kein Entschädigungsanspruch zusteht, bzw. eine Entschädigung nicht ausreicht. Antragberechtigt sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte.

Miet- und Pachtverhältnisse können unter bestimmten Umständen aufgehoben oder verlängert werden, wenn es die Sanierungsmaßnahmen erfordern. Entstehen einem Betroffenen hierdurch Vermögensnachteile, ist eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

Die Mitwirkung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Beteiligten bei der Sanierung und Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen soll angeregt werden.

Die Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (z.B. Bund, Land, Deutsch Post AG, Deutsche Bahn AG, Energieversorgungsunternehmen) soll die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

In Modernisierungsverträgen regeln die Eigentümer und die Hansestadt unter Mitwirkung des Sanierungsträgers die durchzuführenden Maßnahmen und die Finanzierung.

Ordnungsmaßnahmen sind Aufgabe der Hansestadt. Hierzu gehören:

- Der Erwerb von Grundstücken
- Der sanierungsbedingte Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Abbruchmaßnahmen
- Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Hansestadt kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen.

Das Sanierungsgebiet wird von der Hansestadt Lüneburg durch Ratsbeschluss mit einer Sanierungssatzung festgelegt. Das Gebiet ist so zu begrenzen, dass die Sanierung zweckmäßig durchgeführt werden kann.

Die Sanierungsgenehmigung im Sinne von § 144 BauGB ist bei der Hansestadt zu beantragen. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann diese Frist um drei Monate verlängert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Hansestadt Lüneburg eine Versagungspflicht.

Der Sanierungsträger soll der Hansestadt Lüneburg bei der Durchführung der Sanierungsaufgaben unterstützen. Durch Ratsbeschluss wurden wesentliche Teilleistungen auf den Sanierungsträger übertragen. Die Hansestadt besitzt gegenüber dem Sanierungsträger Weisungsbefugnis. Er verwaltet für die Hansestadt auch das Treuhandvermögen.

Der Sanierungsvermerk muss im Grundbuch eines jeden Grundstückes eingetragen werden, das sich im Sanierungsgebiet befindet. Dieser Sanierungsvermerk soll jeden darauf hinweisen, dass bei diesem Grundstück die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts zu beachten sind.

Steuerbefreiungen oder –Vergünstigungen können im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen gewährt werden. Entsprechende Hinweise erteilen auf Anfrage Finanzämter bzw. der Sanierungsträger.

Vorbereitende Untersuchungen werden vor der Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich. Dabei sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Zusammenhänge zu untersuchen und die anzustrebenden Ziele der Sanierung zu erarbeiten. Auch nachteilige Auswirkungen sind zu ermitteln, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung

unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben.

## **5. Erhöhte Steuerabsetzungsmöglichkeiten gem. § 7 h Einkommenssteuergesetz**

Bescheinigungen gem. § 7 h des Einkommenssteuergesetzes (EStG) über erhöhte Absetzungen an Gebäuden in einem entsprechend § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die Vergünstigungen dieses Gesetzes können nur in Anspruch genommen werden, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:

### **I. Voraussetzungen**

- Die erhöhten Absetzungen nach § 7 h EStG kommen für Maßnahmen bei Gebäuden und Gebäudeteilen in Betracht, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt gelegen sind. Begünstigt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung und Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Ohne Bedeutung ist, ob das Gebäude zum Betriebs- oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder Wohnzwecken dient.

Die erhöhten Absetzungen können erstmals im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Das bedeutet, dass die Baumaßnahme abgeschlossen sein muss. Wird eine Baumaßnahme in mehreren Abschnitten durchgeführt, so müssen diese jeweils abgeschlossen sein. Bei der Bemessung der erhöhten Absetzung ist von der Summe der Herstellungskosten auszugehen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind.

Ausgeschlossen ist ein gleichzeitiger Abzug der geltend gemachten Aufwendungen nach anderen steuerlichen Richtlinien, z.B. Fördergebietsgesetz

- Bauliche Maßnahmen bedürfen in der Regel einer Baugenehmigung. Der entsprechende Antrag ist bei der Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lüneburg zu stellen
- Der Inhalt der durchzuführenden Maßnahmen ist vor Baubeginn mit der Hansestadt Lüneburg bzw. dem Sanierungsträger abzustimmen. Die Durchführung ist in einer vertraglichen Vereinbarung zu sichern.

### **II. Nachweis der entstandenen Kosten**

Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür leisten musste.

Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. § 7 h EStG benötigt die Hansestadt prüfbare Unterlagen. Hierbei ist folgendes zu beachten:



- Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Firmen zu ordnen. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind außerdem noch nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben. Über die Rechnungen ist eine Aufstellung beizufügen, in der die laufende Nummer, Firma und Kurzbezeichnungen von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum, Rechnungsbetrag in € und Raum für den Vermerk des Prüfers enthalten sein muss. Die geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen (z.B. durch quittierte Rechnungen oder Kontoauszüge).
- Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. „Rechnungs-Pakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder Ähnliches zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
- Die Rechnungsbeträge sind entweder stets als Nettobeträge (ohne) oder stets als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen. Die gewählte Berücksichtigungsart ist anzugeben. In der erteilten Bescheinigung ist dann ein Hinweis enthalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.
- Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden.
- Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Skontoabzüge, anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
- Genehmigungs- und Prüfgebühren werden den jeweiligen Kosten zugeschlagen. Abweichend von Ziffer 1 können hier Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden.
- Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. Hier wird in jedem Fall die Schlussrechnung benötigt.
- Kassenzettel, z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
- Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z.B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben bzw. auflisten
- Für Pauschalrechnungen (z.B. bei Elektro- Heizungs- und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Gebühren für Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baunebenkosten wie Baugenehmigungsgebühren gehören zu den begünstigenden Aufwendungen.
- Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (Kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahmen erhalten hat, sind anzugeben. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.
- Vom Eigentümer ist anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und die Option gem. § 9 UStG in Anspruch nimmt.

### III. Nicht anrechenbare Aufwendungen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen in der Regel keine Herstellungskosten sind und daher im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden können:

- Grundstücksvermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren
- Zinsen, Damnum
- Ablösung von Einstellplätzen, soweit nicht die Zahlung im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird
- Kosten für Kinderspielplätze, soweit sie nicht im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden
- Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Elektro, Gas, Wärme, soweit sie nicht im Rahmen der Modernisierungsdurchführung anfallen
- Ausbaukosten, die über den angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung eines Gebäudes
- Sauna, Bar, Schwimmbecken und anderes
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, offene Kamine u.ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
- Markisen
- Ausstellungsvitrinen u.ä.
- Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z.B. für Cafes, Gaststätten usw.)
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Regale, aber auch Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind)
- Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind
- Einbaumöbel, hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme einer Spüle einschl. Unterschrank in Standardausführung. Sonderausstattungen wie Mikrowellenherde usw. können nicht anerkannt werden
- Reparatur- und Wartungskosten (z.B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeuge usw.
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung)

- Kosten für Außen- und Gartenanlagen, soweit sie nicht eine Einheit mit einem Baudenkmal bilden und keine Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind. Anteilige Kosten der Außen- und Gartenanlagen können jedoch im Einzelfall in Höhe von 5-10 % des nachgewiesenen Gesamtaufwandes werden
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistung unentgeltlich Beschäftigter (z.B. Familienangehörige)
- Kosten für Ausbauten und Erweiterungen sowie Dachgeschossbauten, soweit sie zur sinnvollen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz nicht unerlässlich sind

Die v.g. Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten.

Die Hansestadt Lüneburg stellt die Bescheinigung gem. § 7 h EStG auf Antrag aus. Die erhöhten Absetzungen betragen bis zu 9% im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren und bis zu 7% in den darauf folgenden 4 Jahren der begünstigten Kosten.

Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann von der Hansestadt nicht übernommen werden.