

Stadt Ochtrup

Die Bürgermeisterin

Vereinbarung

über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten
oder von Maßnahmen auf Basis eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes
i.S.d. § 7h Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 EStG

Zwischen:

1.	
Herrn/Frau (Name, Vorname)	
geborene/r (Geburtsname)	
geboren am (Tag/Monat/Jahr)	
wohnhaft (Straße, Haus-Nr.)	
in (PLZ, Ort)	

nachfolgend -„Eigentümer“- genannt

und

2.	
der Stadt Ochtrup	
vertreten durch die Bürgermeisterin	
vertretungsberechtigte/r Bedienstete/r	
geschäftsansässig	

hier handelnd als Vertreter/Vertreterin mit/ohne Vertretungsmacht für die Stadt Ochtrup nachfolgend -„Stadt“- genannt.

wird der nachfolgende Vertrag geschlossen:

Präambel

Das auf dem Grundstück:

Straße, Haus-Nr., Ort

Gemarkung	
Flur	
Flurstück (e) - Nr (n)	
Grundbuch von	
Grundbuchblatt-Nr.	

aufstehende im Lageplan gekennzeichnete Gebäude liegen gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlichen „Sanierungsgebiet Innenstadt“ der Stadt Ochtrup.

Nach den Sanierungszielen soll das Gebäude nicht beseitigt werden, sondern erhalten bleiben. Das Gebäude weist Missstände im Sinne des § 177 Absatz 2 BauGB oder Mängel in Sinne des § 177 Absatz 3 BauGB auf, die entsprechend den Sanierungszielen durch Modernisierung und/oder durch Instandhaltung beseitigt werden sollen.

Das Datum der Rechtskraft der Sanierungssatzung, 1. Änderung ist der 18. Dezember 2014.

Ziele der städtebaulichen Sanierung:

- Oberziel: Sicherung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Funktionen des historischen Stadtkerns
- Bewahrung und Inwertsetzung der baukulturell wertvollen Bausubstanz und des historischen Stadtgrundrisses
- Stärkung und Belebung der Handels- und Gastronomienutzungen in der Fußgängerzone
- Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität durch Aufwertung der öffentlichen Räume und Gebäudefassaden
- Aufwertung der Wallanlagen als Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielangeboten
- Stärkung, Ausbau, Sicherung und Erhalt der innerstädtischen Wohnfunktion
- Funktionsgerechte Einbindung von Marktplatz und Umfeld
- Verbesserung der Orientierung im Parkraumangebot

- Energetische Sanierung des Quartiers unter Wahrung der historischen Bausubstanz
- Städtebauliche Anbindung der historischen Innenstadt an das FOC

Die städtebauliche Erneuerung soll die Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden, die Revitalisierung des Zentrums und die Verbesserung des Wohnumfeldes in dem betroffenen Gebiet ermöglichen. Ein Erneuerungsbedarf für die städtebauliche Grundstruktur besteht nicht, so dass das Erschließungsnetz, die Baufelder mit ihren Baukörpern und die Nutzungsstruktur im Wesentlichen beibehalten werden.

Durch die Anreize von Bund und Ländern waren und sind die Gemeinden in der Lage, diese Aufgaben zu bewältigen. Ziel war und ist es, den Bedeutungsverlust der Innenstädte aufzuhalten. Sie sind soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Städte. Durch Vielfalt und Funktionsmischung sollen sie Orte der Begegnung und Identifikation bleiben, so dass Stadtleben zum Stadterlebnis wird. Statt Einkaufen in nicht integrierten Ladenzentren sollen sich auch diese Aktivitäten in den Innenstädten besser entwickeln können. Durch den Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Stadtzentren kommt der städtebaulichen Erneuerung zu dem eine hohe ökologische Bedeutung zu.

Als Voraussetzung zur Geltendmachung der Steuervergünstigungen nach §§ 7h, 10f und 11a EStG wird nachfolgend zwischen dem Eigentümer und der Stadt folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Eigentümer verpflichtet sich an dem Gebäude/dem Gebäudeteil, der ein selbstständiges, unbewegliches Wirtschaftsgut ist/der Eigentumswohnung/den in Teileigentum stehenden Räumen auf dem o. g. Grundstück die aus den Antragsunterlagen ersichtlichen Baumaßnahmen (Anlage 1) durchzuführen.

Bei den Maßnahmen handelt es sich um (zutreffendes ankreuzen):

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB und i.S.d. § 7h Absatz 1 Satz 1 EStG.
- andere Maßnahmen, die der funktionsgerechten Verwendung des wegen seiner künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswerten Gebäudes i.S.d. § 7h Absatz 1 Satz 2 EStG dienen.
2. Für die Durchführung der unter Absatz 1 vereinbarten Maßnahmen werden voraussichtlich **Kosten in Höhe von insgesamt brutto**

_____ Euro

veranschlagt. **Die Kostenschätzung ist mit der Kostenzusammenstellung als Anlage beigelegt.**

3. Vereinbarungsbestandteile sind:

- ausgefüllte und unterschriebene Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsvereinbarung
- Kostenschätzung nach DIN 276 oder vergleichbarer Aufstellung mit zugehörigen Kostenvoranschlägen der ausführenden Firmen
- Lageplan 1:500
- Bestandspläne des Gebäudes
- Baubeschreibung der Maßnahme und Beschreibung zum geplanten Ausstattungsstandard
- Bauantrag (falls erforderlich)
- Eigentumsnachweis
- Antragsformular auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung i.S.d §§ 7h, 10f und 11a EStG (Anlage 1) mit Aufstellung der Rechnungen

§ 2 Durchführung

1. Mit den vereinbarten Maßnahmen ist umgehend nach Abschluss dieses Vertrages und Vorliegen der notwendigen baurechtlichen Genehmigungen zu beginnen.
2. Der Eigentümer versichert, dass mit den unter § 1 Absatz 1 bezeichneten Maßnahmen noch nicht begonnen worden ist. Dem Eigentümer ist bekannt, dass eine Bescheinigung nach EStG durch die Stadt nicht erteilt werden kann, wenn einzelne Baumaßnahmen bereits vor Abschluss dieser Vereinbarung durchgeführt worden sind.
3. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten alle erforderlichen Genehmigungen einholen. Er verpflichtet sich, hinsichtlich der vorgesehenen „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ die Festsetzungen der Bedingungen und der Auflagen der Stadt zu beachten.
4. Die erforderlichen Maßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der sonstigen baurechtlichen Anforderungen und Bestimmungen durchzuführen. Änderungen der Maßnahmen sind mit dem Fachbereich III - Planen, Bauen und Umwelt - vor Baubeginn abzustimmen.
5. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten den Abschluss einer Feuerversicherung (als gleitende Neuwertversicherung) für das zu modernisierende Gebäude nachweisen, damit im Schadensfall ein Wiederaufbau gewährleistet ist und keine neuen städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet entstehen.

6. Der Eigentümer benennt für die Durchführung der Maßnahmen als Beauftragten/Architekten:

Name, Vorname	
Anschrift	
Architektenkammer	

7. Die fehlende vertragliche Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt werden. Eine rückwirkende Steuerbescheinigung für nicht abgestimmte Maßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot/vertragliche Vereinbarung) kann nicht erteilt werden.

§ 3 Änderungen bei der Durchführung

Beabsichtigt der Eigentümer, von den im § 1 Absatz 1 vereinbarten Maßnahmen abzuweichen, bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt. Dem Eigentümer ist bekannt, dass baurechtlich nicht genehmigte Änderungen und die fehlende Vorabstimmung der baulichen Maßnahmen der Bescheinigungsfähigkeit im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a EStG entgegenstehen.

§ 4 Kostentragung

Der Eigentümer trägt die Kosten der Instandsetzung und Modernisierung.

§ 5 Abschluss der Maßnahme und Nachweis der Kosten

1. Die Beendigung der vereinbarten Maßnahme ist der Stadt zur Vereinbarung eines Abnahmetermins durch den Eigentümer anzuzeigen. An der Abnahme haben teilzunehmen:
 - die Stadt und/oder deren Beauftragte
 - der Eigentümer
 - der Beauftragte/Architekt.
2. Nach Maßnahmenabschluss ist die Ausstellung der Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a EStG unter Verwendung der **Anlage 1** bei der Stadt oder deren Beauftragten zu beantragen. Die tatsächlichen entstandenen Kosten sind durch Vorlage der Originalrechnungen und der Zahlungsbelege nachzuweisen. Die Richtigkeit der Kostennachweise ist durch das beauftragte Architektur-/Ingenieurbüro zu bestätigen. Hilfsweise genügt die Bestätigung durch einen Steuerberater.

§ 6 Funktionsträgergebühren

Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Funktionsträgergebühren (z. B. Baubetreuungskosten). Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten i.S.d. § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.

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

1. Das Bescheinigungsverfahren, insbesondere die Erteilung der Bescheinigung zur Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für die Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten, richtet sich nach Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG in der jeweils gültigen Fassung und nach der Bescheinigungsrichtlinie (Erlass) des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. September 2010.
2. Die Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen durch den Eigentümer ist Voraussetzung für die Erteilung der Bescheinigung nach dem Einkommensteuergesetz (EStG). Die durch die Stadt erteilte Bescheinigung dient der Vorlage bei den Finanzbehörden.
3. Die Finanzbehörden haben ein über die Prüfung auf ordnungsgemäße Durchführung und Abrechnung der Baumaßnahme durch die Stadt hinausgehendes eigenständiges Prüfungsrecht dahingehend,
 - ob die vorgelegte Bescheinigung von der Stadt Ochtrup ausgestellt worden ist,
 - ob die bescheinigten Aufwendungen steuerlich dem Gebäude zuzuordnen sind,
 - ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten (an einem bereits bestehenden Gebäude) oder den nach § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,
 - ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,
 - ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können und
 - in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können.
4. Die Bescheinigung dient zur Vorlage beim Finanzamt,
 - die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Steuervergünstigungen, kann nach Vorlage der Bescheinigung nur die Finanzbehörde feststellen und
 - die Bescheinigung beinhaltet lediglich die Höhe der Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Für die Prüfung der Unterlagen und die Ausstellung der Bescheinigung wird eine Verwaltungsbearbeitungsgebühr nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ochtrup vom 01.08.2003 erhoben.

§ 8 **Eigentümerwechsel vor und während der Maßnahme**

Im Falle eines Eigentümerwechsels vor und während der Baumaßnahme wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

Der Rechtsnachfolger ist darauf hinzuweisen, dass im Falle des Eigentümerwechsels dieser Vertrag unverzüglich einer vertraglichen Ergänzung bedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Klärung der steuerrechtlichen Konsequenzen im Vorfeld eines Eigentümerwechsels angeraten erscheint. Eine diesbezügliche Beratung kann nicht durch die Stadt erfolgen.

§ 9 Hinweise bei Baudenkmalern

Soweit es sich bei dem o. g. Objekt um eine Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i EStG hingewiesen; im Übrigen sind in diesem Fall die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW vom 11.03.1980) in der jeweils geltenden Fassung vom Eigentümer zu beachten.

**Informationen zur Datenerhebung gem. Art. 13 DSGVO:
Gemäß Artikel 13 Datenschutzgrundverordnung können Sie jederzeit Informationen über Ihre von uns gespeicherten Daten erhalten.**

Ochtrup, den _____

Unterschriften

Stadt Ochtrup

Eigentümer

Die Bürgermeisterin
Christa Lenderich