



## Vereinbarung

über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsvertrag) im Sinne von § 177 BauGB als Grundlage für die Erteilung einer Bescheinigung nach §§ 7h, 10 f und 11 a EStG

zwischen

Herrn  
Max Mustermann  
Mustermannstraße 123  
12345 Musterhausen

– nachstehend "Eigentümer" genannt –

und

der Stadt Bünde

vertreten durch die Bürgermeisterin oder einen vertretungsberechtigten Beamten gemäß § 64 GO NRW beide geschäftsansässig:  
Bahnhofstraße 13 -15, 05223 Bünde  
beide handeln als Vertreter mit Vertretungsvollmacht für die Stadt Bünde

– nachstehend "Stadt" genannt –

## Vorbemerkung

Das auf dem Grundstück Musterstraße 123, 12345 Musterhausen

Gemarkung: 012345

Flur: 00

Flurstück-Nr.: 000

Grundbuch: Amtsgericht 1234 Musterhausen

aufstehende, im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebäude liegt in gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Bünde-Innenstadt“.

Nach den Zielen der Stadtentwicklung soll das Gebäude erhalten bleiben. Das Gebäude weist Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, die entsprechend den Sanierungszielen durch Modernisierung beseitigt und durch Instandsetzung behoben werden sollen.

Als Voraussetzung zur Geltendmachung von Steuervergünstigungen gemäß § 7h EStG wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt nachfolgende Vereinbarung geschlossen:



## § 1

### Vertragsgegenstand

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude auf dem oben genannten Grundstück die aus der Baubeschreibung (Anlage 2) sowie dem Angebot vom \_\_\_\_\_, (Anlage 3), ersichtlichen Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Die beabsichtigten Maßnahmen sind Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1, Satz 1 EStG.
2. Für die Durchführung der in Absatz 1 vereinbarten Maßnahmen werden voraussichtlich bescheinigungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von insgesamt

**0,00 €**

in Worten: null 00/100 Euro

veranschlagt.

Dieser Betrag ergibt sich aus dem in Anlage 3 beigefügten Angeboten der Musterfirma vom XX.XX.XXXX.

3. Vertragsbestandteil sind:
  1. Lageplan (Anlage 1)
  2. Baubeschreibung (Anlage 2)
  3. Angebote (Anlage 3)
  4. Eigentumsnachweis (Anlage 4)
  5. Erklärung zum Vorsteuerabzug (Anlage 5)
  6. Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung (Anlage 6)

## § 2

### Durchführung

1. Mit den Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsmaßnahmen ist umgehend zu beginnen; sie sind bis zum XX.XX.XXXX abzuschließen.

Der Eigentümer versichert, dass mit den vereinbarten Maßnahmen noch nicht begonnen wurde. Dem Eigentümer ist bekannt, dass eine Bescheinigung i. S. der o. g. Vorschrift durch die Stadt nicht erteilt werden kann, wenn einzelne Baumaßnahmen bereits vor Vorliegen der Bescheinigungsvoraussetzungen nach den Bescheinigungsrichtlinien des Landes NRW vom 04.06.2016 durchgeführt wurden.

Durch die Stadt können nur die Kosten derjenigen Maßnahmen bescheinigt werden, die während der Geltung der Sanierungssatzung entstanden sind. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung durchgeführte Baumaßnahmen sind nicht bescheinigungsfähig.



2. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten alle erforderlichen Genehmigungen einholen. Er verpflichtet sich hinsichtlich der vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen deren Bedingungen und Auflagen zu beachten.
3. Die erforderlichen Maßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den sonstigen baurechtlichen Anforderungen und Bestimmungen durchzuführen.

### **§ 3**

#### **Kostentragung und Förderung**

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der Instandsetzung und Modernisierung.
2. Ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln zur Durchführung der Maßnahme wird nicht gewährt.
3. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Inanspruchnahme sonstiger Fördermittel gegenüber der Stadt anzugeben.

### **§ 4**

#### **Änderungen bei der Durchführung**

Beabsichtigt der Eigentümer, von den in § 1 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Maßnahmen, den diesen zugrundeliegenden Antragsunterlagen oder den Bedingungen und Auflagen abzuweichen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt. Willigt die Stadt ein, werden die Vertragspartner den Vertrag - soweit erforderlich - entsprechend anpassen.

### **§ 5**

#### **Abschluss der Maßnahme und Nachweis der Kosten**

1. Die Beendigung der Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahme ist der Stadt durch den Eigentümer zur Vereinbarung eines Abnahmetermins anzuzeigen. An der Abnahme haben teilzunehmen:
  - die Stadt und/oder deren Beauftragte
  - der Eigentümer.

Über die Abnahme wird von der Stadt oder deren Beauftragte ein Abschlussprotokoll gefertigt.

2. Nach Abschluss der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme sind der Stadt innerhalb von 3 Monaten die tatsächlich entstandenen Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachzuweisen. Die Kosten sind auf der Grundlage der Verwendungsnachweise (Anlage 6) darzustellen.



## § 6

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

Die Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen durch den Eigentümer ist Voraussetzung für die Erteilung der Bescheinigung für die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG). Die durch die Stadt erteilte Bescheinigung dient der Vorlage bei den Finanzbehörden.

Die Finanzbehörden haben ein über die Prüfung auf ordnungsgemäße Durchführung und Abrechnung der Baumaßnahme durch die Stadt hinausgehendes eigenständiges Prüfungsrecht dahingehend,

1. ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Stadt ausgestellt worden ist,
2. ob die bescheinigten Aufwendungen steuerlich dem Gebäude zuzuordnen sind,
3. ob die vereinbarten Maßnahmen während der Geltung der Sanierungssatzung durchgeführt wurden (Urteil des BFH vom 25.02.2014 – AZ: X–R–4/12).
4. ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten (an einem bereits bestehenden Gebäude) oder den nach § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,
5. ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,
6. ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude, wie Sonderausgaben, berücksichtigt werden können und
7. in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug, wie Sonderausgaben, erstmals in Anspruch genommen werden können.
8. Die Stadt führt keine steuerliche Beratung durch und übernimmt keine Haftung für den Eintritt bestimmter steuerlicher Auswirkungen, insbesondere nicht dafür, dass und in welcher Höhe die Finanzbehörde Kosten als steuerbegünstigt anerkennt.

## § 7

### **EDV / Datenschutz**

1. Der Eigentümer erklärt sein Einverständnis dazu, dass die Daten dieser Baumaßnahme und Förderung beim Sanierungsträger und der Stadt erhoben, verarbeitet und genutzt werden. Ferner erklärt er sein Einverständnis zur Veröffentlichung von Bildern und Datenmaterial durch die Stadt und den Sanierungsträger im Zuge der Berichtspflicht gegenüber Bundes- und Landesbehörden sowie der Öffentlichkeitsarbeit soweit dies erforderlich ist.
2. Weiterhin ist der Eigentümer damit einverstanden, dass die Daten, wie Namen, Anschrift, Bankverbindung etc. zum Zwecke der Abwicklung dieses Vertrages sowie zu Auswertungszwecken beim Sanierungsträger und der Stadt erhoben, verarbeitet und genutzt werden.



3. Stadt und Sanierungsträger verpflichten sich, alle im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellt Unterlagen ordnungsgemäß aufzubewahren und sicherzustellen, dass Dritte keine Einsicht nehmen können. Sie haben dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Schriftstücke sowie jedes Material, das Angelegenheiten des Eigentümers betrifft und sich im Besitz von Stadt oder Sanierungsträger befindet, unter Verschluss gehalten werden.
4. Vor Beendigung dieses Vertrages hat der Sanierungsträger sämtliche in seinen Besitz gelangte Unterlagen, Datenbestände und Materialien, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen und zu deren ordnungsgemäßer Aufbewahrung er verpflichtet ist, herauszugeben oder nach vorheriger Zustimmung datenschutzgerecht zu vernichten. Gleiches gilt für Test- und Ausschussmaterial. Ein Protokoll der Löschung ist auf Anforderung vorzulegen.
5. Der Sanierungsträger ist nicht berechtigt, an diesen Unterlagen ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.
6. Dokumentationen, die dem Nachweis der auftrags- und ordnungsgemäßen Datenverarbeitung dienen, sind durch die Stadt den Sanierungsträger entsprechend der jeweiligen Aufbewahrungsfristen über das Vertragsende hinaus aufzubewahren. Sie können zur Entlastung bei Vertragsende übergeben werden.
7. Es ist allen Seiten untersagt, die im Rahmen dieses Vertrages zugänglich gemachten Daten zu einem anderen, als der Aufgabenerfüllung dienendem Zweck zu verarbeiten oder zu offenbaren. Dieses Verbot besteht auch nach Beendigung des Auftrages unbefristet fort.
8. Sanierungsträger und Stadt sichern zu, dass sie die mit der Datenverarbeitung beauftragten Personen mit den für sie maßgebenden Bestimmungen des Datenschutzes vertraut machen und sie auf das Datengeheimnis verpflichtet. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.
9. Im Übrigen sind die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und andere Bestimmungen (z. B. Landesdatenschutzgesetz) zum Datenschutz einzuhalten.



§ 9

**Ausfertigung des Vertrages**

Der Vertrag ist in 2 Exemplaren ausgefertigt.

Der Eigentümer und die Stadt

erhalten je eine Ausfertigung.

....., den XX.XX.XXXX ..

.....  
Stadt

....., den XX.XX.XXXX ..

.....  
Eigentümer

MUSTER



**Anlage 1: Lageplan**

MUSTER



## **Anlage 2: Baubeschreibung**

Projekt: Musterprojekt

Bauherr: Max Mustermann

Bauort: Musterstraße 123, 12345 Mausterhausen

---

Beispiel: Herrichten und Gestalten von Dachflächen

- Eternitdach entsorgen
- neues Dach aus Blech

MUSTER



**Anlage 3: Angebot**

**Anlage 4: Eigentumsnachweis**

MUSTER



## Anlage 5: Erklärung zum Vorsteuerabzug

### Abschließende Erklärung zum Vorsteuerabzug

Bauvorhaben: .....

Eigentümer: .....

- Der Eigentümer bestätigt, dass er für die bei o. g. Bauvorhaben geförderten Maßnahmen zum Vorsteuerabzug gemäß § 15 Umsatzsteuergesetz (UStG) **nicht** berechtigt ist.
  
- Der Eigentümer bestätigt, dass er bei o. g. Bauvorhaben für die anteilig geförderten Baumaßnahmen im Bereich des Gewerbes zum Vorsteuerabzug gemäß § 15 UStG berechtigt ist.
  - Zu 100%
  - Zu ..... %

.....

Datum/Unterschrift Zuwendungsempfänger

.....

ggf. Datum/Unterschrift Steuerberater



## Anlage 6: Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung

Muster 1: Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Antrag bitte einsenden an:

Gemeindebehörde

### A N T R A G

auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Eigentümer/in/Bauträger

Name, Vorname

Anschrift

Telefon, E-Mail

Wohnsitzfinanzamt bzw. Finanzamt des Bauträgers, Steuernummer

Vertreter/in des Eigentümers/der Eigentümerin/des Bauträgers (Vollmacht ist beigelegt)

#### Anlagen zum Antrag:

Rechnungsaufstellung zu Nr. 4

In Bauträgerfällen/bei Generalübernehmerverträgen: Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weiterer Nebenkosten zu Nr. 5

In Bauträgerfällen/bei Generalübernehmerverträgen bzw. bei Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften: Aufteilung der Gesamtaufwendungen/Zuschüsse auf die Teilobjekte zu Nr. 8

Modernisierungs-/Instandsetzungsgebot oder Vereinbarung

Pläne des Bestands

Pläne mit Eintragung der Baumaßnahmen

Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



1. Die Maßnahmen wurden durchgeführt an einem Gebäude bzw. Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen

in einem Sanierungsgebiet.

in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Genauere Adresse des Objektes (Bei Gebäudeteilen zusätzlich Beschreibung)

2. Bezeichnung der Baumaßnahmen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahme:

Wohnfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nutzfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nach Beendigung der Baumaßnahme:

Wohnfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nutzfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

4. Aufstellung der Rechnungen (vgl. Anlage)

Die Originalrechnungen sind beigelegt. Die Kosten sind in der Rechnungsaufstellung nach Gewerken oder Bauteilen zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen.

Wegen der Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten einer/eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg der Insolvenz sind beigelegt).



- Die Antragstellerin/Der Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt und die Aufwendungen sollen ohne Vorsteuer bescheinigt werden.
- Für die in der Rechnungsaufstellung enthaltenen Aufwendungen wurde Umsatzsteuer nach § 13b UStG an das Finanzamt abgeführt (Nachweise sind beigelegt; die Umsatzsteuer ist als gesonderte Position in der Rechnungsaufstellung einzutragen).

5. In Bauträgerfällen/bei Generalübernehmerverträgen: Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weiterer Nebenkosten (vgl. Anlage)

Die in der Anlage eingetragenen Aufwendungen werden von der Gemeindebehörde nicht bescheinigt. Die Zuordnung zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes bzw. den Anschaffungskosten i. S. des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen, oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt das Finanzamt vor.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (z. B. Städtebauförderung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten:

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Bewilligungsdatum	Betrag in EUR	Auszahlungsdatum
Gesamt:				

7. Bauträgerfälle/Generalübernehmerverträge

Ein Bauträger/Generalübernehmer hat die Planungs-, Ingenieurs- und Ausführungsleistungen übernommen:

- Ja
- Nein

Wenn ja:

- Die Eigentümerin/Der Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung.
- Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung.
- Kauf einer Eigentumswohnung von einem Bauträger.



8. Bauträgerfälle/Generalübernehmerverträge/Wohn-/Teileigentumsgemeinschaften

Die durchgeführten Baumaßnahmen betreffen mehrere Teilobjekte/Wohn- oder Teileigentumseinheiten:

Ja

Nein

Wenn ja:

Für jedes Teilobjekt/jede Wohn- oder Teileigentumseinheit wird eine Einzelbescheinigung beantragt.

Für alle Teilobjekte/Wohn- oder Teileigentumseinheiten wird eine Gesamtbescheinigung beantragt.

In der Rechnungsaufstellung zu Nr. 4, der Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weiterer Nebenkosten zu Nr. 5 und der Aufstellung der Zuschüsse zu Nr. 6 sind die Gesamtaufwendungen bzw. alle Zuschüsse einzutragen. Die Eigentümerinnen/Eigentümer sowie die Aufteilung auf die Teilobjekte/Wohn- oder Teileigentumseinheiten sind auf einem gesonderten Blatt zu vermerken und zu erläutern (vgl. Anlage).

Ort, Datum	Unterschrift
------------	--------------



Anlage zu Nr. 5 des Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a EStG  
 Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weiterer Nebenkosten

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag in EUR	Zahlungsdatum	Zahlungsbetrag in EUR
Grunderwerbsteuer				
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlung von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				





Anlage zu Nr. 8 des Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a EStG  
 Aufteilung auf die Teilobjekte/Wohn- oder Teileigentumseinheiten

Teilobjekt (Wohn-/Teileigentum), Miteigentumsanteil, Größe	Eigentümer/in (Name, Anschrift, Steuernummer)	Auf das Teilobjekt entfallende Aufwendungen in EUR (ohne Funktionsträgergebühren/ Gemeinkosten)	Auf das Teilobjekt entfallende Zuschüsse in EUR	Vermerk zum Aufteilungsmaßstab	Prüfvermerk <sup>3</sup>
Gesamt:					
Übertrag aus weiteren Blättern:					
Gesamt: <sup>4</sup>					

<sup>3</sup> Von der Gemeindebehörde auszufüllen.

<sup>4</sup> Der Gesamtbetrag muss dem in der Rechnungsaufstellung zu Nr. 4 in der Spalte „Zahlungsbetrag“ bzw. dem in der Aufstellung zu Nr. 6 erfassten Gesamtbetrag der Zuschüsse entsprechen.

