



OFFENBURG UNSERE STADT

Richtlinien zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen



Inhalt

Vorbemerkung

- 1. Ziel der Erneuerungsmaßnahme**
- 2. Geltungsbereich der Förderung**
 - 2.1. Voraussetzungen
 - 2.2. Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten
 - 2.2.1. Gegenstand der Förderung
 - 2.2.2. Empfänger*in der Förderung
 - 2.2.3. Art und Höhe der Förderung
 - 2.3. Ordnungsmaßnahmen
 - 2.3.1. Gegenstand der Förderung
 - 2.3.2. Empfänger*in der Förderung
 - 2.3.3. Art und Höhe der Förderung
- 3. Verfahren**
 - 3.1. Zuständigkeit
 - 3.2. Antragsverfahren (siehe auch Anlage 1)
- 4. Erhöhte steuerliche Absetzung gemäß § 7h EStG (Sanierungsgebiet)**

Anlage 1: Checkliste

Anlage 2: Informationen für Haus- und Wohnungseigentümer*innen

Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen

Vorbemerkung

Ein wichtiges Ziel eines eingeleiteten öffentlichen Sanierungsverfahrens ist die Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnverhältnisse. Der Erfolg des Sanierungsverfahrens hängt entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft und der Mitwirkungsmöglichkeit der privaten Gebäudeeigentümer*innen ab.

Um diese Mitwirkungsbereitschaft zu wecken und zu fördern, gewährt die Stadt Offenburg im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen für Sanierungsgebiete und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanzielle Hilfen (Förderung) an.

Die Gewährung eines Zuschusses für private Erneuerungsmaßnahmen ist eine Freiwilligkeitsleistung der Stadt Offenburg. Durch diese Richtlinien wird kein Rechtsanspruch auf die Förderung begründet. Sie gibt aber erste Informationen und Hilfestellungen zu dem Geltungsbereich und dem Verfahren der Sanierung in Offenburg. Informationen zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von erhöhter steuerlicher Absetzung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind ebenfalls in der Richtlinie enthalten.

1. Ziel der Erneuerungsmaßnahme

Eine Erneuerung (**Instandsetzung und Modernisierung**) von Gebäuden oder abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten (Gewerbe nur Nahversorgung) ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Durch Erneuerungsmaßnahmen werden die Gebäude den technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen des aktuellen Standards angepasst.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms wird der energetischen Erneuerung von Gebäuden (bzw. der Energie optimierenden Erneuerung) besonders Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist eine **Erstberatung zu Fragen der energetischen Sanierung bei einer Energieagentur** z. B. bei der Ortenauer Energieagentur (info@ortenauer-energieagentur.de; Kostenanteil ca. 30 bzw. 40 Euro) **Voraussetzung** für die Antragstellung eines Modernisierungszuschusses.

2. Geltungsbereich der Förderung

2.1. Voraussetzungen

Lage

Eine finanzielle Förderung kann grundsätzlich nur gewährt werden, wenn sich das Gebäude in einem **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** befindet.

Modernisierungs-/ Ordnungsvertrag

Weiterhin muss die Stadt Offenburg mit dem/r Empfänger*in der Förderung (Eigentümer*in bzw. Erbbauberechtigten) **vor** der Vergabe von Planungs-, Bau- und sonstigen Leistungen eine **schriftliche Fördervereinbarung** (Modernisierungs- oder Ordnungsvertrag) über den Gegenstand, die Art und die Höhe dieser Förderung getroffen haben. Inhaltlich wird gegebenenfalls noch zwischen direkter Förderung und steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten nach §§ 7h, 10f, 11a EStG (bei Baudenkmal § 7i EStG) unterschieden.

Maßnahme

Das Vorhaben muss **umfassend** sein (vgl. 2.2.1) und hat den Anforderungen der allgemeinen Vorschriften u. a. dem Wärmegesetz des Landes Baden-Württemberg (EWärmeG) zu genügen.

Hierbei sei erneut auf die Voraussetzung eine Erstberatung bei einer Energieagentur (z.B. bei der Ortenauer Energieagentur) verwiesen.

Ein **Sanierungsfahrplan**, durch einen Energieberater erstellt, wird **empfohlen**. Die Stadt Offenburg gewährt eine **Kostenübernahme von bis zu 50%**.

Zeitraum

Die Durchführung der baulichen Maßnahmen muss **ausschließlich** im vertraglich vereinbarten zeitlichen Geltungsraum erfolgen. Vor der vertraglichen Vereinbarung dürfen noch keine Aufträge für die Erneuerung vergeben sowie kein Baumaterial gekauft worden sein, da diese Leistungen nicht für die Förderung berücksichtigt werden können.

Kostenrahmen

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes stets in einem wirtschaftlich angemessenen Rahmen zu halten. Durch die Vorlage einer **fachmännischen Kostenschätzung nach DIN 276** (u. a. durch Angebote belegt) soll dies **vor Beginn der Baumaßnahme** aufgezeigt werden.

Doppelförderung

Die Förderung einer Maßnahme mit Mitteln aus verschiedenen Förderprogrammen (Doppelförderung) **ist ausgeschlossen**. Die betroffenen Gewerke sind aus den Unterlagen für die Prüfung des städtischen Modernisierungszuschusses herauszurechnen. Zuwendungen Dritter, insbesondere anderer öffentlicher Zuschussgeber z. B. Bund und Land, sind vorrangig einzusetzen (Fachförderung geht vor).

Vorsteuer

Unternehmen die vorsteuerberechtigt sind, müssen ihre Rechnungsbeträge abzüglich Vorsteuer ausweisen.

2.2. Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten (nur Nahversorgung)

2.2.1. Gegenstand der Förderung

In die Förderung einbezogen sind alle privaten baulichen Erneuerungsmaßnahmen, die sowohl modernisierungs- als auch sanierungstechnisch den städtebaulichen Erneuerungszielen entsprechen.

Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung. Nicht förderfähig sind außerdem Neubaumaßnahmen sowie öffentliche Gebühren und Entgelte (z. B. Schornsteinfeger).

Gefördert wird nur ein umfangreiches Maßnahmenprogramm, lediglich punktuelle Maßnahmen erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht. Es dürfen nach der Modernisierung **keine Mängel mehr am Gebäude vorhanden sein**.

Förderfähig im Zusammenhang mit Erneuerungsmaßnahmen sind:

Haustechnische Verbesserungen

Zum Beispiel sanitäre, heizungs-, lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Gebäuden, abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten (nur Nahversorgung) sowie Einbau von Aufzügen, Müllschluckern, Telefonanschlüssen, Sprech- und Türöffnungsanlagen, Gemeinschaftsantennenanlagen, Breitbandverkabelung (nur reine Baukosten im Gebäude, keine Anschlussgebühren).

Wohntechnische Verbesserungen

Zum Beispiel Veränderungen der Raumnutzung der Größe und der Ausrichtung von Räumen, Vergrößerung oder Verlegung von Fenstern zur besseren Belichtung und Besonnung, Einbau von Wohnungsanschlüssen und Bädern, alten- bzw. behindertengerechter Ausbau sowie Anbau von Loggien und Balkonen.

Bautechnische Verbesserungen

Zum Beispiel Erhöhung der Wärmedämmung und des Schallschutzes an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen und Einbau von Blitzschutzanlagen.

Untergeordnete Anbauten bzw. Erweiterungen

Werden eigenständige Nutzungseinheiten zum Beispiel abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten bzw. Erweiterungen (bis zu 50 Prozent Nutzfläche beziehungsweise Kubatur) erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

2.2.2. Empfänger*in der Förderung

Empfänger*in der Förderung ist die Wohnungs- bzw. Grundstückseigentümer*in, -teileigentümer*in bzw. die/der Erbbauberechtigte.

2.2.3. Art und Höhe der Förderung für Modernisierungsmaßnahmen

Die Höhe des voraussichtlich maximalen Zuschusses wird auf der Grundlage des detaillierten Maßnahmenprogramms sowie der Kostenschätzung für die durchzuführenden Maßnahmen auf Grund von Angeboten für die einzelnen Gewerke oder einer fachmännischen Kostenschätzung nach DIN 276 ermittelt.

Die Förderung wird als Baukostenzuschuss gewährt. Der Zuschuss beträgt im **Regelfall 20 Prozent der förderfähigen Kosten** (vergebene Leistungen und Material und Eigenleistung). Die Stadt Offenburg hat jedoch eine Förderobergrenze von **maximal 20.000 Euro pro Wohnung** (maximal vier Wohneinheiten bzw. über vier Wohneinheiten Einzelfallentscheidung) festgesetzt. Für Gebäude von **besonderer Bedeutung kann ein Zuschlag von 10 Prozent bzw. maximal 7.500 Euro pro Wohnung** gewährt werden. Eigenleistungen des Bauherrn können maximal bis zu 15 Prozent der förderfähigen Kosten gefördert werden, wobei ein Stundensatz maximal in Höhe des Mindestlohns nach der jeweils aktuell geltenden Mindestlohn-anpassungsverordnung (*momentan 12,82 € - 2025*) zulässig ist.

2.3. Ordnungsmaßnahmen

2.3.1. Gegenstand der Förderung

Ordnungsmaßnahmen im Sinne dieser Richtlinien sind bauliche und sonstige Maßnahmen, die der Freilegung von Grundstücken dienen (zum Beispiel Abbruch oder Umgestaltung baulicher Anlagen).

2.3.2. Empfänger*in der Förderung

Empfänger*in der Förderung ist der/die Grundstückseigentümer*in, -teileigentümer*in beziehungsweise die/der Erbbauberechtigte.

2.3.3. Art und Höhe der Förderung für Ordnungsmaßnahmen

Die Förderung bzw. die Höhe der Förderung für Ordnungsmaßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen.

3. Verfahren

3.1. Zuständigkeit

Über die Höhe der Förderung entscheidet die Stadt Offenburg.

3.2. Antragsverfahren (siehe auch Anlage 1)

Grundlage jeder Förderung gemäß dieser Richtlinie ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen privater/m Eigentümer*in und der Stadt Offenburg. Um diese vertragliche Vereinbarung schließen zu können, werden rechtzeitig **vor Beginn der Arbeiten** folgende Unterlagen benötigt:

- Nachweis über das Erstgespräch mit einer Energieagentur (Unterlagen sowie dazugehörige Rechnung; Kostenübernahme Eigenanteil durch Stadt Offenburg)
- Nachweis anderer Fördermittelgeber
- Maßnahmenübersicht inklusive Lageplan (Auflistung nach DIN 276),
- Kostenschätzung der Maßnahmen (DIN 276), erstellt von Handwerkern/ Fachbetrieben oder Architekten (Firmen, die vorsteuerberechtigt sind, müssen die Beträge abzüglich Vorsteuer ausweisen),
- Bauzeitenplan ggf. mit Info/Nachweis Baugenehmigung bzw. Denkmalschutzgenehmigung inklusive Nachweis regenerative Energie
- **Empfehlung: Sanierungsfahrplan** durch Energieberater erstellt (Kostenübernahme bis 50% durch Stadt Offenburg möglich)
- Qualifizierter Mietspiegel (vor und nach der Modernisierung)
- bei Eigenleistung; geschätzte Materialkosten und geschätzte Arbeitskosten (Bautagebuch) nach dem aktuellen Mindestlohn.

4. Erhöhte steuerliche Absetzung gemäß § 7h, 10f, 11a EStG (Sanierungsgebiet)

Um die erhöhte steuerliche Absetzung gemäß § 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz in Anspruch nehmen zu können, ist eine Bescheinigung der Stadt Offenburg notwendig. Damit diese Bescheinigung ausgestellt werden kann, ist nach Abschluss der Maßnahme ein **Antrag auf Bescheinigung** bei der Stadt Offenburg, Sanierungsstelle (sh. Ansprechpartnerin) zu stellen. Die Ausstellung der Bescheinigung für ist gebührenpflichtig.

Voraussetzung dafür ist, dass **vor Beginn** der Modernisierung eine schriftliche Vereinbarung, ein so genannter **Modernisierungsvertrag**, mit der Stadt abgeschlossen wurde.

Anlage 1: Checkliste

1. Liegt das zu sanierende Gebäude im **Sanierungsgebiet**?
→ Sehe auch Homepage: www.offenburg.de/sanierungsgebiet-suedstadt bzw. www.offenburg.de/bahnhof-schlachthof
2. Welche Maßnahmen sollen durchgeführt werden / sind diese **förderfähig** (siehe auch 2.2.1)?
→ Unterlagen einer Erstberatung inklusive Rechnung einer Energieagentur z.B. bei der Ortenauer Energieagentur liegen vor?
3. Lassen Sie sich von einem Architekten (oder einer anderen fachlich qualifizierten Person) **Planskizzen und fachmännische Kostenschätzungen nach DIN 276** für Ihr Vorhaben erstellen.
4. Für das **Antragsverfahren** werden benötigt: Maßnahmenübersicht, fachmännische Kostenschätzung nach DIN 276, Bauzeitenplan, ggf. Sanierungsfahrplan, Angaben über den qualifizierten Mietspiegel, ggf. Kopie der Denkmalschutzgenehmigung oder Baugenehmigung inklusive Nachweis regenerative Energie etc.

Bei Eigenleistung: Geschätzte Materialkosten und geschätzte Arbeitsstunden (siehe auch 3.2.).
5. **Kontaktaufnahme** mit der Stadtverwaltung Offenburg – Sanierungsstelle.
6. Der **Durchführungszeitraum** der Maßnahme ist so zu wählen, dass die vertraglich vereinbarte Fertigstellung möglich ist.
7. **Nach Abschluss des Modernisierungs-/ Ordnungsvertrags** können Sie mit der Durchführung Ihres Bauvorhabens **beginnen**.
8. **Nach Abschluss** der Erneuerungsmaßnahmen sind folgende Unterlagen bei der Stadt Offenburg – Sanierungsstelle abzugeben:
 - Rechnungen im Original (Firmen, Handwerker), Beträge vorsteuerberechtigter Firmen müssen abzüglich Vorsteuer ausgewiesen werden,
 - Quittungen über Materialbeschaffung im Original.
 - Nachweis über Eigenleistungen (Bautagebuch)
 - Erklärung der Eigentümer*in/Architekt*in nach Abschluss der Baumaßnahme



Modernisieren und Steuern sparen in den Sanierungsgebieten in Offenburg -Informationen für Haus- und Wohnungseigentümer*innen-

Der Modernisierungsvertrag als Voraussetzung für eine Steuerbescheinigung

Nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Um derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich absetzen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Offenburg (nachfolgend Stadt genannt) benötigt.

Voraussetzung dafür ist, dass **vor** Beginn der Modernisierung eine schriftliche Vereinbarung, ein so genannter Modernisierungsvertrag, mit der Stadt abgeschlossen wurde.

Die nachfolgenden Ausführungen können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insofern ist es sinnvoll, dass Sie sich beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten noch zusätzlich informieren.

Die wichtigsten Voraussetzungen für Modernisierungsvertrag und Steuerbescheinigung

- Die Bescheinigung kann erteilt werden für Gebäude und Eigentumswohnungen.
- Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.
- Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln. Mängel liegen demgemäß vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entweder die Nutzung der baulichen Anlage erheblich beeinträchtigt wird und/oder die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild erheblich beeinträchtigt und/oder die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und sie wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

- Bevor nach Abschluss der Baumaßnahme die endgültige Steuerbescheinigung (auf Antrag) ausgestellt wird, ist es zudem möglich, eine Steuerzwischenbescheinigung (auf Antrag) auszustellen, beispielsweise wenn ein Bauabschnitt abgeschlossen wurde.
- Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind nachzuweisen, indem die Originalrechnungen und zudem eine nachvollziehbare Kostenaufstellung (Excel-Liste nach DIN 276) vorgelegt werden. Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
- Die Steuerbescheinigung ist gebührenpflichtig. Die Gebühr für eine Steuerbescheinigung oder Steuerzwischenbescheinigung richtet sich nach der aktuellen Verwaltungsgebührenordnung.

(Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss eines Modernisierungsvertrags durchgeführt wurden, können nicht berücksichtigt werden. In Abstimmung mit der Sanierungsbehörde (Abteilung Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe) können jedoch von den Eigentümern vorab beauftragte Planungsleistungen (wie beispielsweise Pläne oder Kostenschätzungen) anerkannt werden.

Ein fehlender Modernisierungsvertrag wird auch nicht durch eine andere Genehmigung (z. B. Bau- oder Modernisierungsgenehmigung) ersetzt.

Verfahrensablauf

- Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab.
- Stimmen Sie die geplanten Maßnahmen mit der Sanierungsbehörde ab. Im Rahmen eines Ortstermins wird diese den Modernisierungsbedarf feststellen und Sie entsprechend beraten.
- Schließen Sie einen Modernisierungsvertrag mit der Sanierungsbehörde ab.
- Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung des Vertrags. Denn falls einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann hierüber keine Bescheinigung mehr erteilt werden.
- Erst wenn die Baumaßnahme fertig ist, können Sie die Steuerbescheinigung beantragen. Hierbei ist es wichtig, dass Sie eine Kostenaufstellung (schriftlich und digital) beifügen, die im Einklang mit den ebenfalls beizufügenden Originalrechnungen steht.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen:

Baugesetzbuch (BauGB) <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

Einkommensteuergesetz (EStG) <http://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>

Folgende Arten von Investitionen gehören insbesondere nicht zur Modernisierung, weshalb die Kosten nicht von der Sanierungsbehörde bescheinigt werden dürfen:

- 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 wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.
- Gebühren, z. B. für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes wie Strom, Gas, Wärme und Wasser. Ausnahmen stellen jedoch städtische Gebühren dar, die direkt etwas mit der Modernisierung zu tun haben, wie beispielsweise Gebühr für Baustelleneinrichtung, Containeraufstellung oder Ähnliches.
- Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen).
- Kamin – und Kachelofen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist, sowie Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage.
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken, u. ä. sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.
- Markisen, Fliegengitter, Ausstellungsvitrinen u. ä.
- Fassade streichen, sofern sie nicht zu einem denkmalgeschützten oder städtebaulich bedeutsamen Gebäude gehört.
- Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.).
- Kosten für Einrichtungen von Telefon-, Internet- und TV-Anlagen
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten).
- Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel, hierzu gehören 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 Leistungen unentgeltlich Beschäftigter (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe usw.).

- Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.

Ausnahmen bezüglich An- und Ausbauten sind nur bei erhaltenswerten Gebäuden (i. S. von § 7h Abs. 1 Satz 2 EStG) denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen und funktionsgerechten Nutzung entsprechend den Sanierungszielen unerlässlich sind.

- Kosten für Gebäudeabbrüche beziehungsweise Gebäudeteilabbrüche. Hier besteht alternativ eventuell die Möglichkeit, einen Ordnungsmaßnahmenvertrag mit der Stadt abzuschließen.
- Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen.
- Ausländische Rechnungen für Baumaterial können von der Sanierungsbehörde nicht anerkannt werden.
- Für Maßnahmen, die bereits zu einem früheren Zeitraum (im selben Sanierungsgebiet) bezuschusst wurden, ist eine erneute Förderung ausgeschlossen.

Hinweis: Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit

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

Art und Weise, wie die bescheinigungsfähigen Kosten nachgewiesen werden müssen

Die/Der Eigentümer*in muss nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde.

Um die Bescheinigung ausstellen zu können, benötigt die Sanierungsbehörde prüffähige Unterlagen. Diese müssen beim Termin der Schlussabnahme der Modernisierung vorgelegt werden und folgenden Anforderungen entsprechen:

- Die vollständigen Originalrechnungen sind 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 beizufügen.
- Die/Der Eigentümer*in sollte nach Möglichkeit die Rechnungen selbst in digitaler Form als bearbeitbare Excel-Tabelle der Sanierungsbehörde zur Verfügung stellen.

Die Tabelle sollte folgende Spalten aufweisen:

KGR/ Gewerk	Laufende Rechnungs- nummer	Datum der Rechnung	Zahlungs- empfänger	Zweck der Zahlung	Rechnungs- betrag in EURO
332	1	16.02.2024	Firma AB	Putz- /Dämmschicht Fassade	1.000,00 EUR
...	2	22.03.2024	Firma XY	Elektro- installation	2.000,00 EUR

- Bei Pauschalrechnungen ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Kassenzettel, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
- Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als Bruttobeträge anzugeben.
- Wird die Ausstellung der Bescheinigung ohne Umsatzsteuer („netto“) beantragt, sind die Rechnungsbeträge in der Aufstellung als Nettobeträge anzugeben.
- Skonto- oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
- Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die die/der Bauherr*in für eine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.

Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.

Nicht anerkannt werden folgende Dokumente

- Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o.ä. zusammengefasst sind.
- Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistung.
- Kostenvoranschläge
- Firmenrechnungen, aus denen die erbrachten Leistungen nicht genau hervorgehen.
- Firmenrechnungen ohne Zahlungsbeleg (Firmenstempel, Originalkontoauszug oder Ähnliches).
- Firmenrechnungen, in denen die Käuferadresse oder auch die Lieferadresse nicht mit der/dem Eigentümer*in oder des zu sanierenden Objekts übereinstimmen. Hier ist gegebenenfalls eine schriftliche Erläuterung beizufügen.

Noch Fragen?

Sanierungsgebiet “Bahnhof-Schlachthof”

Jasmin Dufner

Telefon: 0781 82-2581; E-Mail: jasmin.dufner@offenburg.de

Sanierungsgebiet “Südstadt”

Sabine Göppert

Telefon: 0781 82-2338; E-Mail: sabine.goepfert@offenburg.de

Steuerbescheinigung

Karin Hofmann

Telefon: 0781 82-2641; E-Mail: karin.hofmann@offenburg.de

So erreichen Sie uns:

Zu finden: Friedenstraße 8
 (gegenüber dem Technischen Rathaus, Wilhelmstraße 12)

Postanschrift: Stadt Offenburg
 Fachbereich Bauservice
 Abt. 4.3 (Städtebauförderung, Liegenschaften und Vergabe)
 Wilhelmstraße 12
 77654 Offenburg

Hinweis FördermittelCheck:

Über diesen Link (wird regelmäßig aktualisiert) können Sie sich über die Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene informieren:
<https://www.co2online.de/service/energiesparchecks/foerdermittelcheck/>