



Agenda:

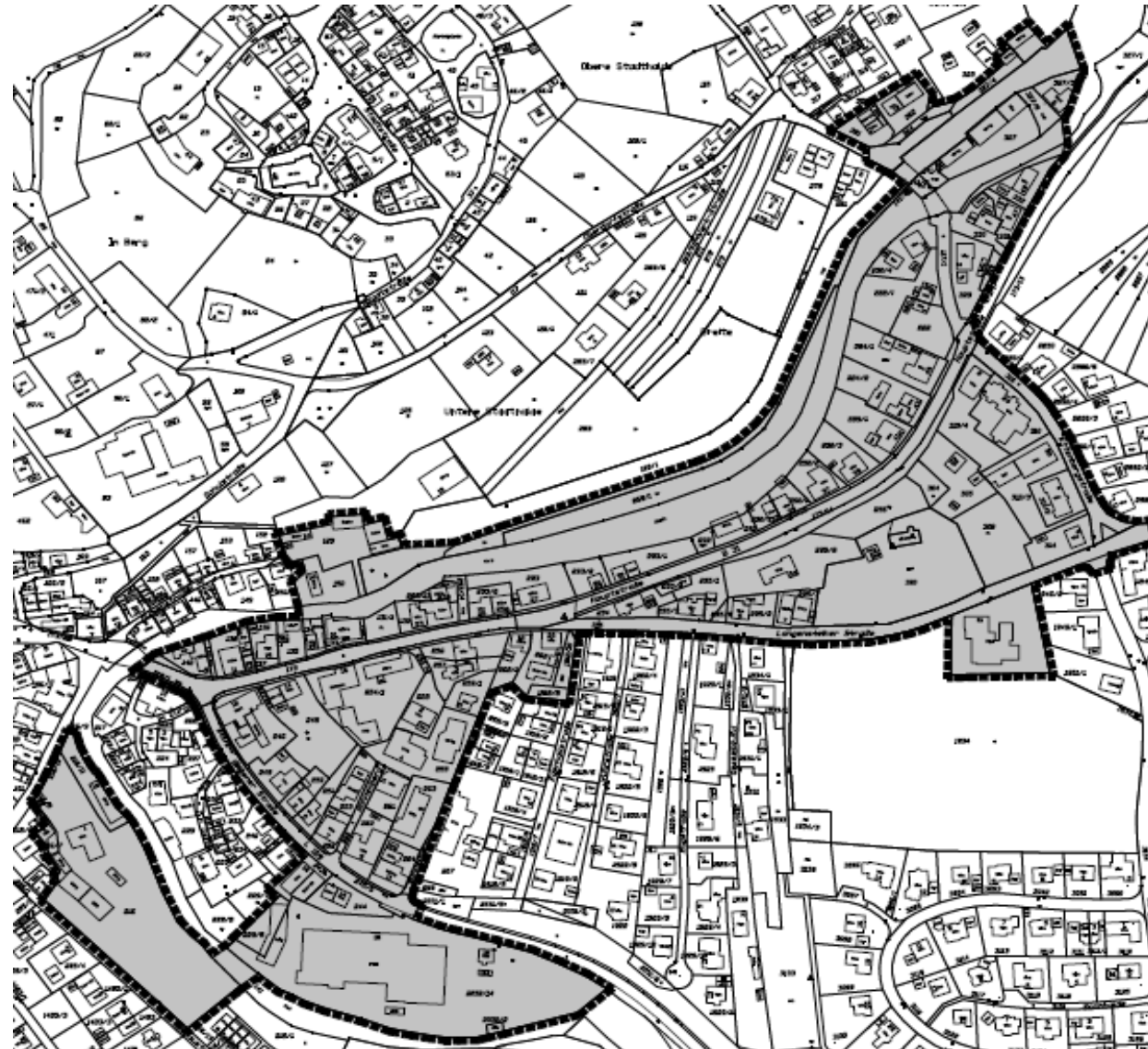
- **Sanierungsgebiet**
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen





Agenda:

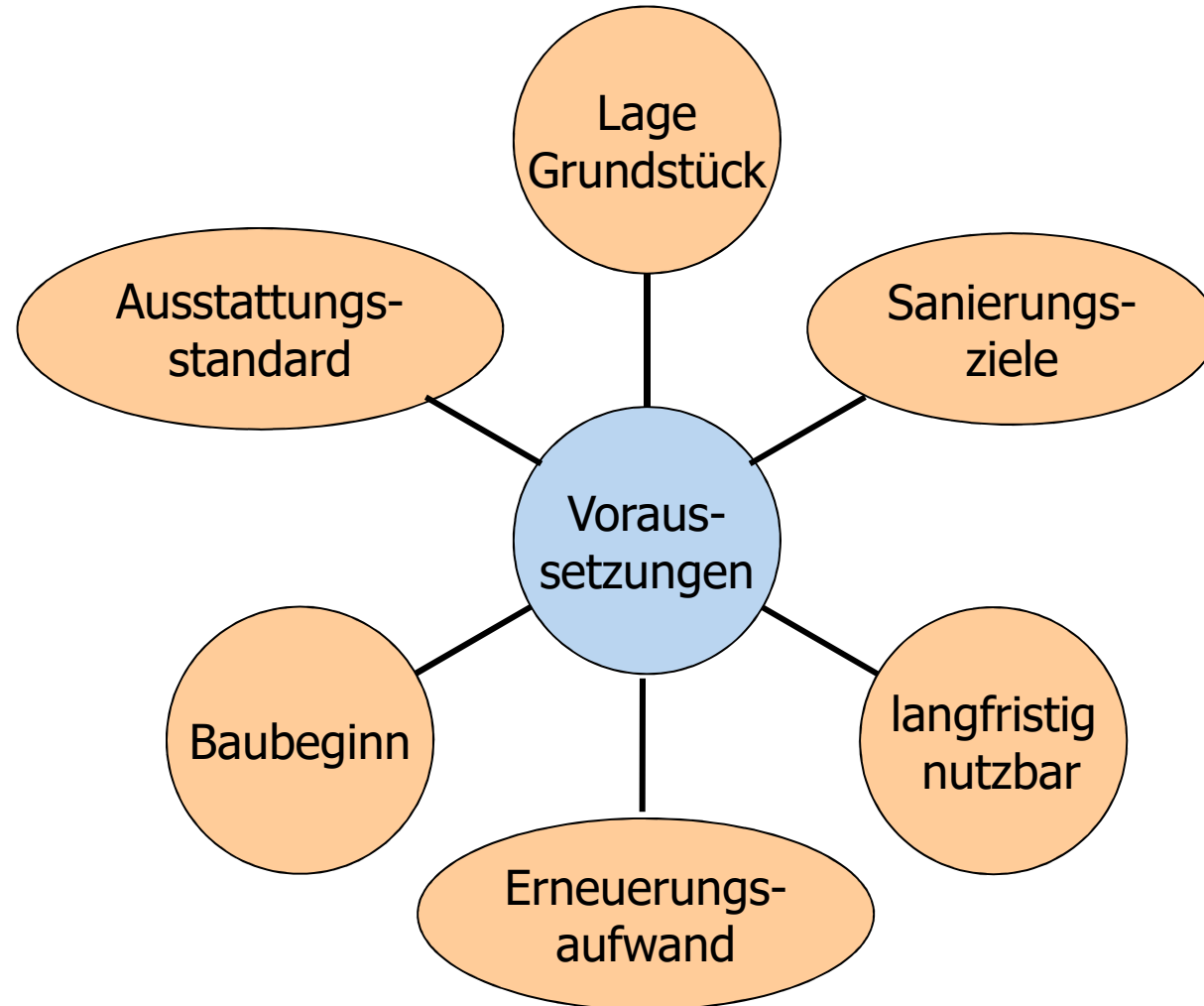
- **Sanierungsgebiet**
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen





Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
Voraussetzungen
Erneuerung
Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen



Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
Voraussetzungen
Erneuerung
Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen

➤ **Rechtsgrundlage ist § 177 Baugesetzbuch**

Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände und Mängel bspw. durch vertragliche Vereinbarung absichern.

Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Mängel bestehen, wenn durch Abnutzung, Alterung oder Witterung der bestimmungsgemäße Gebrauch nicht mehr gewährleistet ist oder das Ortsbild beeinträchtigt wird.



Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
Voraussetzungen
Erneuerung
Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen

Förderungsfähige Maßnahmen

➤ **Modernisierung**

Bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung bspw. ...

- des Wohnungszuschnitts
- der sanitären Einrichtungen
- der Belichtung und Belüftung
- des Schall- und Wärmeschutzes
- der Beheizung
- der Energieversorgung und Entwässerung
- der Funktionsabläufe (Grundrisse)
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt
- der Erschließung (Treppenhaus/Zugang)





Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
Voraussetzungen
Erneuerung
Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen

Förderungsfähige Maßnahmen

- **Ausbau oder Anbau**
bei Erweiterung von Wohn-/Geschäftsräumen
(bis zu max. 50 % des Bestandes)
- **Umnutzung**
unter Beachtung der Sanierungsziele
- Reine **Instandhaltung/Unterhaltung**
ist nicht zuwendungsfähig
- **Veränderungen des Gebäudeäußeren**
bedarf der Abstimmung mit der Gemeinde
bzw. dem Sanierungsträger, ggf. Denkmalamt





Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
Voraussetzungen
Erneuerung
Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen

Fördermodalitäten Grundlagen



➤ **Kostenerstattungsbetrag**

ist ein nicht zurückzuzahlender Zuschuss

➤ **„Luxussanierung?“**

Es gilt ein mittlerer Ausstattungsstandard
(keine Einrichtung, Ausstattung, Werkzeug, Skonti usw.)

➤ **Eigenleistungen**

max. 15% der Fremdkosten bei 8,- €/Std. (mit Nachweis)

➤ **Baubeginn**

Maßnahmen erst nach Vertragsabschluss förderfähig

➤ **Vorsteuererstattung**

Vorsteuer wird bei Abzugsberechtigung nicht gefördert



Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
Voraussetzungen
Erneuerung
Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen

Fördermodalitäten Zuschüsse



➤ Aufwand

bei Übereinstimmung mit den gemeindlichen Zielen und förderfähigen Kosten über 15.000 € (sonst: kein Zuschuss)

➤ Zuschuss

bei förderfähigen Kosten von 15.000,- € bis 120.000,- € wird ein pauschaler Zuschuss von 25 % gewährt, was der Spanne von 3.750,- € bis max. 30.000,- € entspricht

➤ Berechnung

nach Kostenschätzung; endg. Zuschuss bei Abrechnung

➤ Auszahlung

nach Baufortschritt 50%, 30%, 20% Abweichung möglich

➤ Steuer

Bescheinigung zur erhöhten Abschreibung (§ 7h/10f EStG)

§ 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
Voraussetzungen
Erneuerung
Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen

(1) ¹Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. ²Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. ³Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. ⁴Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. ⁵Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen.

(2) ¹Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. ²Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.



§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
- Voraussetzungen
- Erneuerung**
- Ordnungsmaßnahmen
- Verfahrensablauf
- Fragen

(1) ¹Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. ²Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat. ³Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h oder § 7i abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach Satz 1 in Anspruch nehmen. ⁴Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

(2) ¹Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 11a Absatz 1 in Verbindung mit § 7h Absatz 2 oder des § 11b Satz 1 oder 2 in Verbindung mit § 7i Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 vorliegen. ²Dies gilt nur, soweit der Steuerpflichtige das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und diese Aufwendungen nicht nach § 10e Absatz 6 oder § 10i abgezogen hat. ³Soweit der Steuerpflichtige das Gebäude während des Verteilungszeitraums zur Einkunftserzielung nutzt, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr des Übergangs zur Einkunftserzielung wie Sonderausgaben abzuziehen. ⁴Absatz 1 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(3) ¹Die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen. ²Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Absatz 1 vorliegen, können die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 bei insgesamt zwei Gebäuden abziehen. ³Gebäuden im Sinne der Absätze 1 und 2 stehen Gebäude gleich, für die Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe x oder Buchstabe y des Einkommensteuergesetzes 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657) in Anspruch genommen worden sind; Entsprechendes gilt für Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 7.

(4) ¹Sind mehrere Steuerpflichtige Eigentümer eines Gebäudes, so ist Absatz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Anteil des Steuerpflichtigen an einem solchen Gebäude dem Gebäude gleichsteht. ²Erwirbt ein Miteigentümer, der für seinen Anteil bereits Abzugsbeträge nach Absatz 1 oder Absatz 2 abgezogen hat, einen Anteil an demselben Gebäude hinzu, kann er für danach von ihm durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 oder 2 auch die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 in Anspruch nehmen, die auf den hinzuerworbenen Anteil entfallen. ³§ 10e Absatz 5 Satz 2 und 3 sowie Absatz 7 ist sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.

Agenda:

- Sanierungs-
gebiet
- **Allgem. Förder-
bedingungen**
Voraussetzungen
Erneuerung
- **Ordnungsmaß-
nahmen**
- Verfahrensablauf
- Fragen

Ordnungsmaßnahmen

a) Umfang

➤ **Abbrüche**

- von Gebäuden und Gebäudeteilen (keine Denkmale)
- bei Übereinstimmung mit den Sanierungszielen
- bei städtebaulich abgestimmter Folgenutzung/-bebauung

b) Entschädigung

➤ **Kostenersatz (Abbruch- und Architektenleistungen)**

100 % des billigsten von drei Angeboten ohne Obergrenze

➤ **Gebäuderestwerte**

keine Kostenerstattung, kein Wertersatz möglich

➤ **Auszahlung**

nach vertragsgemäß erfolgtem Abbruch



Agenda:

- Sanierungsgebiet
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- **Verfahrensablauf**
- Fragen

Informationen/Erstkontakt
über die Gemeinde:
Herr BM Ossola 07774/9309-11

Beratungstermin vor Ort

Vorlage der erforderlichen Unterlagen

Zustimmung seitens der Gemeindeverwaltung

Beginn der Maßnahmen **nach** Vertragsunterzeichnung

Abschlagszahlungen und Rechnungslegung nach Fertigstellung

Prüfung und Schlusszahlung mit Steuerbescheinigung

Vorzeitiger Baubeginn ist schädlich

Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht



Agenda:

- Sanierungsgebiet
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- **Verfahrensablauf**
- Fragen

Sanierungsfahrplan

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Grundinformation "Allgemeine Förderbedingungen" | <input type="checkbox"/> Baubeginn |
| <input type="checkbox"/> Erstkontakt Stadt, Hr. BM Ossola 07774/9309-11 | <input type="checkbox"/> Rechnungsvorlage / Bestätigung Baufortschritt |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerdaten mit Postadresse, Telefon, Email, Fax | <input type="checkbox"/> Prüfung / Freigabe 1. Abschlagszahlung |
| <input type="checkbox"/> Detail-Abstimmungen KE, Hr. Fock 0771/929186-16 | <input type="checkbox"/> Prüfung / Freigabe 2. Abschlagszahlung |
| <input type="checkbox"/> Besprechungstermin vor Ort mit KE / BMA / Arch. | <input type="checkbox"/> Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens |
| <input type="checkbox"/> - Kostenschätzung / Planunterlagen Architekt | <input type="checkbox"/> Abschließende, vollständige Rechnungslegung |
| <input type="checkbox"/> - Konkrete Angebote Handwerker / Material | <input type="checkbox"/> Eigenleistungsnachweis (KW, wer, was, wie lange) |
| <input type="checkbox"/> Umfang geplanter Eigenleistungen | <input type="checkbox"/> Abnahme der Maßnahme vor Ort |
| <input type="checkbox"/> Prüfung Vorsteuerabzugsberechtigung | <input type="checkbox"/> Fördertechnische Gesamtabrechnung |
| <input type="checkbox"/> Mitteilung Bankverbindung (Bank, IBAN, BIC) | <input type="checkbox"/> Schlusszahlung mit Steuerbescheinigung |
| <input type="checkbox"/> Angabe Durchführungszeitraum | |
| <input type="checkbox"/> Erarbeitung Vertragsentwurf durch KE | |
| <input type="checkbox"/> Zustimmung der Verwaltung | |
| <input type="checkbox"/> Vertragsunterzeichnung | |

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Donaueschingen
Schulstraße 4
78166 Donaueschingen

Karl-Christian Fock
Sanierung und Projektmanagement
Telefon 0771 929186-16
Telefax 0771 929186-20
karl-christian.fock@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de