

Sanierung "Innenstadt Nord-West"

Förderung privater Maßnahmen

Begriff „Modernisierung“

Unter Modernisierung versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Zur Modernisierung zählen beispielsweise Maßnahmen zur

- Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- Verbesserung oder der Neueinbau von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Erneuerung einer Heizungsanlage
- Erneuerung von Sanitäreinrichtungen
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Verbesserung des Schallschutzes
- Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung
- Verbesserung der Zugänglichkeit von Räumen

Begriff „Instandsetzung“

In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten). Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandsetzungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück/Gebäude muss im Sanierungsgebiet „Innenstadt Nord-West“ liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen.
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung **vor** Baubeginn.
- Vorrangige Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung.
- Wirtschaftliche Vertretbarkeit der Maßnahme.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d.h., die wesentlichen Mängel und Mängel müssen beseitigt sein.

Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

- Bauliche Maßnahmen aller Art müssen stadtbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen.
- Alle gestalterischen und städtebaulichen Belange einer Baumaßnahme müssen **vor** Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt werden.

Höhe der Zuschüsse

- 10 % der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist.

Obergrenze der Förderung

- 20.000 Euro für private, gewerbliche und gemischt genutzte Gebäude.
- Anerkennung von Eigenleistungen mit 8 Euro/Arbeitsstunde, beschränkt auf 15% der anerkannten Gesamtkosten.

Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme

1. Kontaktaufnahme

Der Eigentümer wendet sich mit seinen Modernisierungsabsichten an die Sanierungsstelle der Stadt Bruchsal.

In einem ersten Informationsgespräch werden

- der Ablauf und das Verfahren
- die Förderungsfähigkeit
- die Möglichkeit der Gewährung von Zuschüssen
- sowie die sich ergebenden Rechte und Pflichten aus dem Modernisierungsvertrag besprochen.
- Entschließt sich der Eigentümer zur Durchführung von Maßnahmen, beauftragt er einen Architekten mit der Planung und Kostenermittlung oder holt erforderliche Kostenvoranschläge selbst ein.

2. Absprachetermin

- Es wird eine gemeinsame Besichtigung des Gebäudes durchgeführt.
- Es werden anhand der Kostenaufstellung / Kostenvorabschläge alle erforderlichen Maßnahmen abgesprochen.
- Es werden die zeitliche wie auch gestalterische Abwicklung fixiert.

3. Modernisierungsvereinbarung

- Über die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bruchsal ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen.
- In diesem Vertrag werden Art, Umfang und Durchführung der Maßnahme, die Zahlung des Zuschusses und weitere Förderungsmodalitäten geregelt. Über die Gewährung der Förderungsmittel entscheidet die Gemeinde.

4. Baubeginn und Durchführung

- Der Eigentümer führt im Rahmen des vereinbarten Modernisierungsvertrages seine Maßnahme selbstständig durch. Die Sanierungsstelle steht ihm für Fragen jederzeit zur Verfügung.
- Der Eigentümer sammelt seine Rechnungsbelege.
- Der Eigentümer führt eine Liste mit selbst erbrachten Arbeitsleistungen.

5. Abrechnung des Zuschusses

- Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.
- Der Eigentümer legt Zwischenabrechnungen mit Kassenbelegen und Arbeitsnachweisen vor.
- Zur Schlussabrechnung werden nur noch die bisher nicht vorgelegten Kassenbelege und Arbeitsnachweise eingereicht.
- Der Zuschuss wird nach einer Schlussabnahme der Arbeiten durch die Sanierungsstelle endgültig ausbezahlt.
- Die Dokumentationen der Zwischenauszahlungen und der Schlusszahlung dienen als Vorlage für das Finanzamt.

Nicht gefördert werden:

- Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden.
- Baumaterial, das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde.
- Kosten der Ausstattung, die über den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen.
- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten.
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen.

- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind.
- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden.
- Neubauten.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1.- 8. Jahr zu 9%, und im 9.-12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden.

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

(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.

- Bei selbstgenutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1.-10. Jahr 9%, also insgesamt 90% abgeschrieben werden.

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

(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.

Genauere Auskünfte erteilt der Steuerberater oder das Finanzamt.

Bitte achten Sie darauf, dass für die Bescheinigungen Ihre Maßnahme mit der Sanierungsstelle vorab abgestimmt sein muss!

Begriff: Private Ordnungsmaßnahmen

sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u.a. die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist:

- die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption bzw. des Sanierungsbebauungsplanes,
- die Erforderlichkeit um das Sanierungsziel zu erreichen,
- die Klärung, dass Fehlinvestitionen nicht zu erwarten sind.

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen).
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials.
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind.
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten).

Fördermodalitäten

- Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.
- Eventuell Planung für die Folgenutzung
- Kostenübernahme ist nach Einzelfallentscheidung des Gemeinderates bis zu 100% möglich.

Ihr Ansprechpartner ist

Dieter Gohl
Stadtplanungsamt - Sanierungsstelle
Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz
Otto-Oppenheimer-Platz 5
76646 Bruchsal

Telefon: 07251 / 79 / 467
Telefax: 07251 / 79 / 11467
Email: dieter.gohl@bruchsal.de