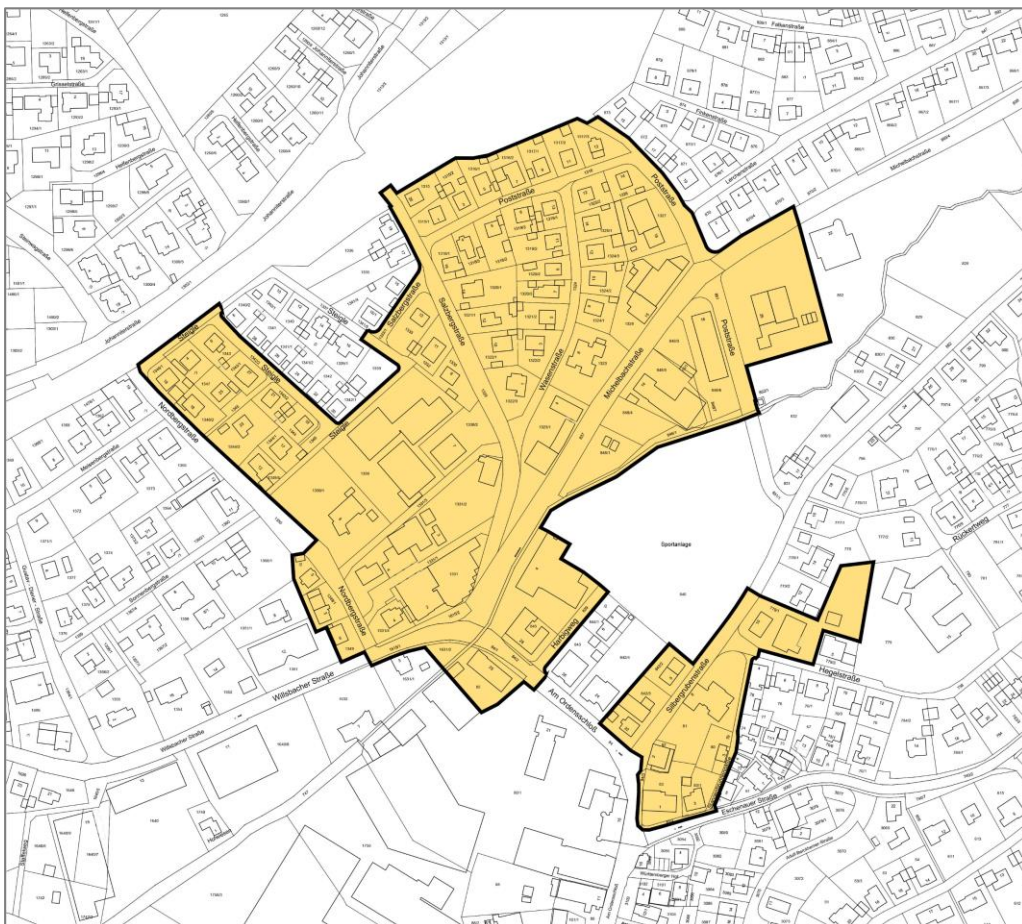




# Gemeinde Obersulm

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Post-/Michelbachstraße“

### Infobroschüre zur Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen



# Information zur Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Post-/Michelbachstraße“

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung am 07.07.2016 besteht für private Eigentümer, im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Post-/Michelbachstraße“ öffentliche Zuschüsse zur Modernisierung ihrer Gebäude zu erhalten.

Die nachfolgenden Ausführungen informieren über die diesbezüglichen Möglichkeiten und Voraussetzungen.

## 1. Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

### Formale Voraussetzungen

Es können grundsätzlich nur Erneuerungsvorhaben gefördert werden, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Post-/Michelbachstraße“ liegen und für deren Durchführung **vor Maßnahmenbeginn** zwischen Eigentümer und Gemeinde eine „Modernisierungsvereinbarung“ geschlossen wurde.

### Inhaltliche Voraussetzungen

Das geplante Vorhaben muss grundsätzlich im Einklang stehen mit den Entwicklungs- und Erneuerungszielen der Gemeinde Obersulm. Außerdem muss die geplante Maßnahme den Tatbestand einer **umfassenden** und **nachhaltigen** Erneuerung erfüllen – d. h. das Vorhaben muss geeignet sein, umfassend **alle** wesentlichen Mängel und Missstände des Gebäudes zu beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen. Grundsätzlich nicht förderfähig sind punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie turnusmäßige Unterhaltungsarbeiten und Renovierungen.

### Gestalterische Voraussetzungen

Mit Blick auf die Ortsbildgestaltung ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten in hinreichender Weise Rechnung zu tragen. Frühzeitig vor Maßnahmenbeginn hat deshalb eine Abstimmung des Vorhabens mit der Gemeinde bzw. der Landsiedlung zu erfolgen. Die in diesem Zusammenhang festgelegten konzeptionellen, gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben sind fester Bestandteil der zwischen Eigentümer und Gemeinde zu schließenden Modernisierungsvereinbarung.

## 2. Welche Maßnahmen sind förderfähig? (Auswahl)

Die folgende Aufstellung nennt – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – Beispiele förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen.

- **Haustechnische Verbesserungen** z. B. Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallationen, Einbau oder Erneuerung von zentralen Heizungsanlagen
- **Wohntechnische Verbesserungen** z. B. Verbesserung der Wohngrundrisse, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung

- **Bautechnische Verbesserungen** z. B. Maßnahmen zur Verbesserung des Energiehaushaltes und des Wärmeschutzes wie Erneuerung und Isolierung der Fassade, Erneuerung und Isolierung des Daches, Einbau neuer Fenster.

### 3. Wie errechnet sich die Förderung?

Die Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung sowie des Ausbaues von Gebäuden im privaten Eigentum erfolgt in Form eines verlorenen Zuschusses.

Unterhalb einer Grenze in Höhe von 100.000 € der als Erneuerungsaufwand anerken- nungsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zule- gende Förderquote 25 %. Für alle über dieser Obergrenze bis 200.000 € liegenden anerken- nungsfähigen Herstellungskosten beträgt die Förderquote 10 %.

Zur Veranschaulichung sind die zur Berechnung des Zuschusses heranzuziehenden Förderquoten in der nachfolgenden Aufstellung nochmals in der Übersicht dargestellt:

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten	Zuschuss- quote	Rechenbeispiel anerkannte Herstellungskosten 200.000 €		
		bis 100.000 €	25 %	100.000 € x 25 % =
über 100.000 € bis 200.000 €	10 %	100.000 € x 10 % =	10.000 €	
			<b>maximaler Gesamtzuschuss =</b>	<b>35.000 €</b>

Unterhalb einer Bagatellgrenze der anerkennungsfähigen Herstellungskosten in Höhe von 15.000 € kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht!

Eigenleistungen können im Umfang bis maximal 15 % der sonstigen, durch Rech- nungen belegten Kosten (i.d.R. Handwerker- und Materialkosten) anerkannt werden, wobei die Arbeitsstunde mit 8,00 € bewertet wird.

Rechenbeispiel: Fremdkosten (Material- und Handwerkerkosten) 50.000 €  
 mögliche Eigenleistungen 7.500 €  
 entspricht 937,5 anerkennungsfähigen Stunden

### 4. Erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet

In die Überlegung zur Finanzierung eines Erneuerungsvorhabens mit einzubeziehen ist neben der Möglichkeit einer direkten Förderung (Bezuschussung) die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung derjenigen Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind.

#### § 7h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren 7 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

## **§ 10f EStG (bei eigengenutztem Wohnraum):**

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren 9 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

Zu beachten ist, dass hier ein eigenständiges Prüfungsrecht der Finanzbehörden besteht. Gemeinde und Landsiedlung können daher keine Haftung für die Anerkennung steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten übernehmen.

Interessierten Eigentümern wird empfohlen, die Details vorab mit ihrem Steuerberater bzw. dem Finanzamt abzuklären.

## **5. Wie ist der Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme?**

Die geplante Maßnahme ist **vor** Maßnahmenbeginn mit dem Sanierungsberater der Gemeinde Obersulm, der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, abzustimmen.

**In die Förderung können nur Maßnahmen einbezogen werden, die im Rahmen dieser Modernisierungsvereinbarung schriftlich vereinbart wurden. Für Maßnahmen, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt bzw. begonnen wurden, kommt eine Förderung nicht mehr in Betracht!**

Der Eigentümer kann bereits während der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme Abschlagszahlungen abrufen. Der Sanierungsberater betreut die Maßnahme während der Laufzeit, überprüft die eingereichten Rechnungen und errechnet die jeweiligen Zuschuss-(Teil-)Beträge. Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

## **6. Was geschieht, wenn mein Gebäude nicht mehr modernisierungsfähig bzw. -würdig ist?**

Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen können erfolgen

- a) im Falle einer Wiederbebauung des Grundstücks gemäß den städtebaulichen / gestalterischen Maßgaben der Gemeinde in Form einer Entschädigung in Höhe von 100 % der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten
- b) in allen weiteren Fällen (Abbruch ohne Neubebauung zum Beispiel zum Zwecke der Entkernung oder Schaffung von Stellplatz- und Freiflächen) in Form einer Entschädigung in Höhe von maximal 50 % der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten.

Eine Förderung des Gebäuderestwertes findet in beiden Fällen nicht statt.

Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen ist an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Nutzung der neugeordneten Flächen gemäß den Entwicklungs- und Neuordnungsvorstellungen der Gemeinde Obersulm erfolgt.

## **7. Hier können sich interessierte Eigentümer beraten lassen.**

Gemeinde Obersulm, Hauptamt,  
Bernhardstraße 1, 74182 Obersulm  
Herr Jochen Dicht  
Telefon 07130 28-110  
[jochen.dicht@obersulm.de](mailto:jochen.dicht@obersulm.de)

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
Herzogstraße 6 A, 70176 Stuttgart  
Herr Wolfgang Mielitz  
Telefon 0711 6677-3264  
[wolfgang.mielitz@landsiedlung.de](mailto:wolfgang.mielitz@landsiedlung.de)