



Fördermöglichkeiten für private Vorhaben in Sanierungsgebieten

Bund-Länder-Programm ASP "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", Sanierungsgebiet "Tiengen Innenstadt - Süd"

Die Finanzhilfen im ASP sind bestimmt für Erneuerungsgebiete zur Stärkung der Zentren in Stadt und Land, also für die Aktivierung zentraler Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.



Bund-Länder-Programm DSP "Städtebaulicher Denkmalschutz", Sanierungsgebiet "Innenstadt Waldshut"

Die Finanzhilfen können eingesetzt werden, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Dabei dienen die Fördermittel insbesondere der Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, der Erhaltung oder Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses.

(Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg)*

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Mit diesem Begriff bezeichnet das Baugesetzbuch (BauGB) Maßnahmen, "durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird." Jene Defizite werden inhaltlich nochmals unterteilt in bauliche und funktionale Mängel, wie sie beispielsweise aus der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden (Wohnen, Arbeiten, Klimaschutz) bzw. aus der infrastrukturellen Ausstattung (Verkehr, Versorgung, Gemeinbedarfslflächen) im Stadtgebiet resultieren.

Hinsichtlich der angestrebten Baumaßnahmen in einem formell festgesetzten Sanierungsgebiet ist allerdings streng nach der Art von Vorhaben zu unterscheiden: Ziel und Zweck der städtebaulichen Erneuerung ist die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Strukturen, nicht deren Instandhaltung. Einfach ausgedrückt beziehen sich sogenannte ModInst-Maßnahmen auf solche, die den Gebrauchswert von Gebäuden wesentlich und nachhaltig erhöhen. Hierzu zählen meist Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen, die Erneuerung von Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallation, die Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes, die Verbesserung des Wohnungsgrundrisses sowie umfangreiche Verbesserungen aufseiten der Gebäudehülle.

Instandhaltungsmaßnahmen dienen hingegen der laufenden Pflege und (Bau-)Unterhaltung, obliegen dem jeweiligen Eigentümer oder Nutzer und sind, wie Neubauvorhaben, nicht förderfähig im Sinne des BauGB.

Förderung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen

Anders als bei den Sanierungsprogrammen früherer Jahre ist im Zuge der aktuellen Stadterneuerung vorrangig die Gemeinde Waldshut-Tiengen Empfänger von Städtebauförderungsmitteln. Somit sind fast ausschließlich nur kommunale Maßnahmen zuschussfähig, die sich auf die festgelegten Erneuerungsziele einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung im Ganzen beziehen. Per Abschluss eines Sanierungsvertrags sind u.U. auch Ordnungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Freilegung (Abbruch, Abräumung) privater Gebäude möglich. Ein Anspruch hierauf besteht jedoch nicht.

Alternativ zur Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln bieten Bund und Länder zahlreiche Förderprogramme rund um die Gebäudemodernisierung. Insbesondere im Hinblick auf energieeffizientes Sanieren und altersgerechtes Umbauen bietet z.B. die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verschiedene Kredite bzw. Investitionszuschüsse.

Weiterführendes

Verwaltungsvorschrift des Ministerium für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)

Ausschreibung des im Jahr 2015 vorgesehenen Programms für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung (Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg)

Förderdatenbank und Finanzhilfen des Bundes, der Länder und der EU; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (www.foerderdatenbank.de)

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Entfällt die Möglichkeit, Zuschüsse aus Sanierungsförderungsmitteln in Anspruch zu nehmen, stehen dem Eigentümer von Gebäuden, Gebäudeteilen sowie Wohnungs- oder Teileigentum die Geltendmachung erhöhter Absetzungen (AfA; § 7 ff. Einkommenssteuergesetz – EStG) zu. Voraussetzung für erhöhte Absetzungen (Sonderabschreibung) ist ein Nachweis über die Lage in einem Sanierungsgebiet und über die Höhe evtl. gewährter Zuschüsse.

Nach § 7 h EStG kann der steuerpflichtige Eigentümer von vermieteten Wohnungen und Gebäuden im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % sowie in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB absetzen. Desgleichen gilt für Eigentümer eines nach Landesrecht geschützten Baudenkmals, sofern die baulichen Herstellungskosten nach Art und Umfang zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind (§ 7i EStG). Sofern es sich nicht um ein Baudenkmal handelt, das Gebäude sich jedoch in einer geschützten Gesamtanlage (§ 19 DSchG) befindet, gelten jene erhöhten Abschreibungen für den erforderlichen Mehraufwand zugunsten des Gesamt-Erscheinungsbilds.

Im Falle einer reinen Eigennutzung von Gebäuden erlaubt darüber hinaus § 10 f EStG steuerbegünstigend im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % baulich bedingter Aufwendung als Sonderausgaben, wenn die v.g. Bedingungen der §§ 7h oder 7i erfüllt sind.

Im Falle der Geltendmachung einer steuerlichen Förderung gilt im Sanierungsgebiet der nachfolgende Verfahrensablauf (*Ansprechpartner/ zuständige Stellen in Klammern*).

§ 7h EStG - Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

- Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, ggf. in Verbindung mit der Baugenehmigung, sofern diese gemäß LBO erforderlich (*Fr. Oehl, Baurechtsamt Tiengen; RP Freiburg, Obere Denkmalschutzbehörde*)
- Aufstellung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen sowie Ermittlung der Kosten (*Architekt, optional*)
- Erörterung der baulichen Maßnahmen und Abstimmung im Rahmen eines Ortstermins (*Hr. Hecker*)
- erst nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme und Prüfung der bescheinigungsfähigen Kosten: Erstellung einer kostenpflichtigen Bescheinigung zur Vorlage beim Steuerberater bzw. zuständigen Finanzamt (*Hr. Hecker*)

Weiterführendes

§ 7i EStG - Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen: Die Prüfung der Kostenkalkulation sowie die Bescheinigung des daraus resultierenden finanziellen Mehraufwands erfolgt durch die Obere Denkmalschutzbehörde mit Sitz beim RR in Freiburg.

Herr Roland Hecker
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Habsburger Straße 125
79104 Freiburg

0761/ 217231-25
roland.hecker@lbbw.im.de

Stadtplanungsamt
Sulzerring 6
79761 Waldshut-Tiengen
www.waldshut-tiengen.de
© 2017



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR FINANZEN UND WIRTSCHAFT