

## ***Fördermöglichkeiten für private Vorhaben in Sanierungsgebieten***



*Sanierungsabgrenzung Sanierungsgebiet Innenstadt Waldshut*

### **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.

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurde zum 01.01.2024 aus programmtechnischen Gründen in das Landessanierungsprogramm (LSP) überführt. Die Umstellung hat keine förderrechtlichen Auswirkungen.

## **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, Gemeinbedarfsflächen) 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 dagegen 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 Städtebaulichen Vertrags (Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) sind unter Umständen auch Ordnungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Freilegung (Abbruch) von Gebäuden möglich. Ein Anspruch auf einen Zuschuss 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.

## **Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten**

Für Modernisierungsaufwendungen innerhalb der Sanierungsgebiete bestehen, vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen und der Anerkennung durch die Finanzverwaltung, verschiedene Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG):

- Bei vermieteten Wohnungen/ Gebäuden (§ 7h EStG) in den ersten 8 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der bescheinigten Sanierungskosten (= insgesamt bis zu 100 %).

- Bei Eigennutzung (§ 10f EStG) in den ersten 10 Jahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten (= insgesamt bis zu 90 %).

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.

Voraussetzung für die Geltendmachung erhöhter Absetzungen ist u.a. stets der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung, damit die zu bescheinigenden Kosten bzw. Aufwendungen dokumentiert und geprüft werden können (siehe nachfolgendes Schema).

Hinweis: Die hier beschriebenen Sachverhalte ersetzen nicht die Beratung durch einen Steuerberater und stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar.

### **Vorgehen erhöhte Absetzungen bei Gebäuden und Wohnungen in Sanierungsgebieten**

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

Andrea Gaede  
Projektleiterin  
Planung und städtebauliche Erneuerung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)  
Eisenbahnstraße 66  
79098 Freiburg im Breisgau

Telefon: 0761/ 217231-26  
Email: [andrea.gaede@lbbw-im.de](mailto:andrea.gaede@lbbw-im.de)

## **Weiterführendes**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums 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 BW)

Förderdatenbank und Finanzhilfen des Bundes, der Länder und der EU; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

([www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de))

§ 7i EStG – Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen: Die Prüfung von Kostenkalkulation und Bescheinigung des daraus resultierenden finanziellen Mehraufwands erfolgt durch die Höhere Denkmalschutzbehörde mit Sitz beim RP in Freiburg.