

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht :

- bei baulichen Maßnahmen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- bei längerfristiger Vermietung / Verpachtung auf feste Dauer (§ 144 Abs. 1 Nr. 2)
- bei der Veräußerung von Grundstücken (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 und 3)
- bei der Belastung von Grundstücken (§ 144 Abs. 2 Nr. 2)
- bei Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten und bei Grundstücksteilungen (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 und 5)

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen / Vorkaufsrecht:

Nach § 154 des Baugesetzbuches ist die Stadt zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichtet, wenn die Durchführung der Sanierung - marktentwicklungsbereinigt - zu Bodenwertsteigerungen führt.

Der Stadt steht im Sanierungsgebiet nach 24 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches ein Vorkaufsrecht zu.

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Welche Maßnahmen auf privaten Grundstücken werden gefördert?

- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (auch Maßnahmen zur Energieeinsparung)
- In besonderen Fällen die Umnutzung von Gebäuden, z. B. besonders erhaltenswerte Scheunen zu Wohnungen (Einzelfallentscheidung)
- Der Abbruch von Gebäuden, soweit dies den Zielen der Sanierung dient (im Regelfall mit anschließender Ersatz-Neubebauung)
- Die Neuordnung von Grundstücksgrenzen und die Aufhebung belastender Rechte

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Was ist unter dem Begriff „Modernisierung und Instandsetzung“ zu verstehen?

Definition nach den Städtebauförderrichtlinien:

Die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Konkret an Beispielen verdeutlicht (Modernisierung):

- der Einbau oder die Verbesserung der Haustechnik
- Heizungsanlagen
- Sanitäre Anlagen einschließlich neue Anschlüsse, z. B. in Bädern und Küchen (ohne Mobiliar / Einrichtungsgegenstände)
- Elektroversorgungsleitungen
- Wärme- und Schallschutz
- Sprech- und Türöffneranlagen
- Wohntechnische Verbesserungen:
 - Verbesserung der Wohngrundrisse
 - Erneuerung der Fenster zur besseren Belichtung und Besonnung
 - Einbau von Wohnungsabschlüssen
 - Verbesserung der Hauserschließung (Treppenhaus, Flure)
- sowie in bestimmten Fällen die Schaffung privater Stellplätze

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Konkret an Beispielen verdeutlicht (Instandsetzung):

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Einbau neuer Haus- und Garagentüren
- Ersatz alter, undichter Fenster durch neue gleicher Größe / Dämmwirkung
- Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhaften Außenputzes
- Instandsetzung von Balkonen, Loggien
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge
- Reparatur schadhafter Kamine
- Verbesserung der Dachkonstruktion

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Nicht förderfähig ist die Instandhaltung (laufende Bauunterhaltung)

Beispiele:

- Pflege und Erhaltung der Haustechnik (z. B. Wartung)
- Neuer Fassadenanstrich
- Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc.

Wesentliches Merkmal der Instandhaltung ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird.

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Ordnungsmaßnahmen:

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fällt vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen - auch unterirdisch - einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen.

Ordnungsmaßnahmen erfüllen keinen Selbstzweck, sondern dienen immer Zielsetzungen der Sanierung, z. B. der besseren Belichtung, der Entsiegelung von Flächen der Vorbereitung einer Neubebauung, etc.

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Vorgehensweise bei der Förderung privater Vorhaben

- Kontaktaufnahme mit dem Bauamt
- Es wird ein Termin mit dem Sanierungsberater vereinbart, der das Objekt bzw. die Maßnahme mit dem Eigentümer und ggf. dem Architekten besichtigt und bespricht
- Die Maßnahme wird vorbereitet (Angebotseinholung bei Handwerkern, ggf. Einschaltung eines Architekten oder Bautechnikers)
- Überprüfung der Angebote, Klärung der Finanzierung, evtl. Einarbeitung von Änderungsvorschlägen und Absprache der Gestaltung
- Vorbereitung der Fördervereinbarung und Genehmigung im Gemeinderat oder Ausschuss

Ein Baubeginn vor Abschluss der Vereinbarung führt zum Ausschluss der Förderung !

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Art der Förderung bei Modernisierung privater Gebäude:

- Bei der Modernisierung von Gebäuden wird im Regelfall bei der Erlangung steuerlicher Vorteile durch erhöhte Abschreibung mitgewirkt; diese Abschreibung gilt auch bei eigengenutzten Gebäuden. In Sonderfällen wird ein nach einer Ertragsberechnung ermittelter Zuschuss auf die anerkannten Baukosten gewährt.

Höhe der Förderung bei privaten Ordnungsmaßnahmen:

- Die Abbruchkosten und entstehende Abbruchfolgekosten werden anteilig ersetzt. Gleichzeitig wird der voraussichtliche Ausgleichsbetrag im Wege der Aufrechnung abgelöst.
- Der Restwert der untergehenden Gebäudesubstanz wird im Regelfall nicht entschädigt.

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Berechnungsbeispiele für die Modernisierung privater Gebäude:

Beispiel 1:

Gesamtaufwand:	80.000,00 €
Darin enthalten: Lampen, Vorhänge, Einbauküche:	6.000,00 €
Somit zuwendungsfähiger Aufwand:	74.000,00 €
Verlorener Zuschuss gemäß gesonderter Ertragsberechnung:	3.700,00 €*
Vom Bauherrn insgesamt zu tragende Investition:	76.300,00 €

Beispiel 2:

Gesamtaufwand:	240.000,00 €
Darin enthalten: Anbau Wintergarten:	50.000,00 €
Somit zuwendungsfähiger Aufwand:	190.000,00 €
Verlorener Zuschuss gemäß gesonderter Ertragsberechnung:	28.500,00 €*
Vom Bauherrn insgesamt zu tragende Investition:	211.500,00 €

* Eventuelle Zuschussbeträge werden individuell nach Ertragsberechnungsvorgaben ermittelt. Die genannten Beispiele dienen nur der Anschauung und lassen keinen Schluss auf die Höhe eines Zuschusses im Einzelfall zu.

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Steuervorteil:

Der anerkannte Modernisierungsaufwand (ohne Eigenleistung) abzüglich des erhaltenen Zuschusses kann über einen Zeitraum von

- 10 Jahren bei Eigennutzung in Höhe von 10 x 9 % (gesamt 90 %)
- 12 Jahren bei Vermietung in Höhe von 8 x 9 % + 4 x 7% (gesamt 100 %)

vom zu versteuernden Einkommen abgesetzt werden.

(§§ 7h und 10 f des Einkommensteuergesetzes)

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Berechnungsbeispiel 1 Steuervorteil:

Modernisierungsbaukosten incl. Eigenleistung gesamt:	80.000,00 €
abzüglich nicht berücksichtigungsfähiger Aufwand (z. B. Einbauküche, Lampen Vorhänge)	- 6.000,00 €
abzüglich Wert erbrachter Eigenleistung (200 Stunden)	- 1.600,00 €
Zu berücksichtigender Aufwand:	72.400,00 €
Abzüglich erhaltenem Zuschuss (vgl. Beispiel Blatt 11):	- 3.700,00 €
steuerlich abzugsfähiger Betrag:	68.700,00 €
davon 90 % <u>bei Eigennutzung:</u>	61.830,00 €
Abschreibungsbetrag pro Jahr (10 Jahre lang)	6.183,00 €

(Bei einem durchschnittlichen Spitzensteuersatz von 25 % beträgt die jährliche Steuerentlastung somit 1.545,75 €)

Nach diesem Berechnungsbeispiel verbleibt beim Bauherrn eine finanzielle Belastung in Höhe von 59.242,50 €!

(Ohne Bezuschussung, dadurch aber erhöhten Abschreibungsbetrag, läge der Eigenanteil des Bauherrn bei 62.110,00 €)

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Berechnungsbeispiel 2 Steuervorteil:

Modernisierungsbaukosten (ohne Eigenleistung) gesamt:	240.000,00 €
abzüglich nicht berücksichtigungsfähiger Aufwand (z. B. Anbau Wintergarten)	- 50.000,00 €
Zu berücksichtigender Aufwand:	190.000,00 €
Abzüglich erhaltenem Zuschuss (vgl. Beispiel Blatt 11):	- 28.500,00 €
steuerlich abzugsfähiger Betrag:	161.500,00 €
davon 100 % <u>bei Fremdnutzung (Vermietung):</u>	161.500,00 €
Abschreibungsbetrag pro Jahr (8 Jahre lang = 9 %)	14.535,00 €
Abschreibungsbetrag pro Jahr (4 Jahre lang = 7 %)	11.305,00 €

(Bei einem durchschnittlichen Spitzensteuersatz von 30 % beträgt die jährliche Steuerentlastung im Mittel 4.037,50 €)

Nach diesem Berechnungsbeispiel verbleibt beim Bauherrn eine finanzielle Belastung in Höhe von 163.050,00 €!

Ohne Bezuschussung, dadurch aber erhöhten Abschreibungsbetrag, läge der Eigenanteil des Bauherrn bei 183.000,00 €

Städtebauliche Erneuerung "Altstadt" Osterburken

Ihre Ansprechpartner:

Bauamt Osterburken:

Matthias Steinmacher Tel.: 06291 / 40125

E-✉: matthias.steinmacher@osterburken.de

Kommunalentwicklung GmbH:

Paul Keßler Tel.: 0721 / 35454-230

E-✉: paul.kessler@LBBW-im.de



Beispiele für
Modernisierungsmaßnahmen
außen und
innen

