



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN



Sanierung „Ortsmitte Breitenholz“ in Ammerbuch

Fördermöglichkeiten für Private

Modernisierungsmaßnahmen

Zuwendungsfähig sind bauliche und energetische Maßnahmen, die im Rahmen einer umfassenden Modernisierung dafür sorgen, dass das Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird und in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind.

Folgende Erneuerungsmaßnahmen sind z. B. zuwendungsfähig: Wärmedämmung an Dach und Fassade, Heizungsanlage, Fenster, Elektroinstallation, Sanitär.

Nicht zuwendungsfähig sind u. a.: reine Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Fassade oder Fenster streichen), Reparaturarbeiten, Luxusmodernisierungen, Teilmodernisierungen, Ausstattung und Möblierung.

Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude muss vor 1985 gebaut worden sein.
- Die Investitionskosten müssen mindestens 15.000 € betragen.
- Vor Vergabe der Bauleistungen muss zwischen Eigentümer und Gemeinde eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt werden. Hierzu wird eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder Handwerkerangebote benötigt.
- Die geltenden Gesetze und Verordnungen zum baulichen Wärmeschutz und der Anlagentechnik (z. B. Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) etc.) sind einzuhalten.

Höhe der Förderung

Für die Bezuschussung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Privatgebäuden hat der Gemeinderat einen pauschalen Fördersatz von 25 % beschlossen. Die Förderobergrenze beträgt dabei für eine Wohneinheit 20.000 €, für eine Gewerbeeinheit 15.000 €. Bei den Einheiten wird eine Nutz- bzw. Wohnfläche von mindestens 80 m² zu Grunde gelegt. Bei kleineren Einheiten erfolgt ein entsprechender Abschlag. Pro Gebäude beträgt die Förderobergrenze max. 50.000 €.

Eigenleistungen werden bis zur Höhe des Mindestlohns nach der jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde und bis max. 15 % der sonstigen Gesamtkosten anerkannt.

Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten, die durch vollständige Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise darzulegen sind. Während der Bauphase können Abschlagszahlungen gewährt werden.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können ggf. gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich geltend gemacht werden:

- § 7h EStG (bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der von der Gemeinde bescheinigten Kosten.
- § 10f EStG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Kosten.

Einzelheiten hierzu sind vom Eigentümer mit seinem Steuerberater und / oder dem zuständigen Finanzamt zu klären.

Die Ausstellung einer Steuerbescheinigung nach Sanierungsrecht ist kostenpflichtig. Die Berechnung erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Ammerbuch. Sollten darüber hinaus weitere Kosten durch das von der Gemeinde Ammerbuch beauftragte Sanierungsbüro anfallen, werden diese Kosten entsprechend weiterberechnet.

Gebäudeabbrüche

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so können dem Eigentümer die Abbruchkosten zu 75 % erstattet werden. Gebäuderestwerte werden nicht erstattet.

Fördervoraussetzungen

- Neubebauung des Grundstücks – ist im Einzelfall mit der Gemeinde zu klären.
- Vor Vergabe der Abbrucharbeiten muss zwischen Eigentümer und Gemeinde eine Vereinbarung abgeschlossen werden, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum etc. festgelegt werden. Hierzu werden mindestens drei vergleichbare Angebote von qualifizierten Abbruchunternehmen benötigt.

Grundsätzliche Regelungen

- Eine private Maßnahme muss den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Die Außengestaltung des Gebäudes ist mit der Gemeinde / KE abzustimmen. Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden
- Es müssen noch Förder- bzw. Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelregelungen zu treffen.

Ansprechpartner

Sanierungsbeauftragter:
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Wolfgang Fürst, Projektleiter
Tel. 0711 6454-2142, E-Mail: wolfgang.fuerst@lbbw-im.de

KE
Menschen
Ideen
Lösungen