

Förderung, Steuervergünstigungen und Grundbuch

Fördergrundsätze bei privaten Maßnahmen

Der Gemeinderat hat Fördergrundsätze bei privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet beschlossen. Grundsätzlich gilt, dass nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Umnutzungsmaßnahmen gefördert werden.

- Das Mindestinvestitionsvolumen (förderfähige Kosten) beträgt 15.000 Euro. Für Restmaßnahmen gilt ein Mindestinvestitionsvolumen von 10.000 Euro.
- Der Fördersatz für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden beträgt 25% der förderfähigen Kosten.
- Die Förderobergrenze liegt bei 40.000 Euro.
- Der Fördersatz für sanierungsbedingte Abbruchmaßnahmen beträgt bis zu 100% der förderfähigen Kosten.

Kombination mit anderen Förderprogrammen

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm z. B. mit Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) kombiniert werden. Das gleiche gilt auch für Zuschüsse der Denkmalbehörden. Es erfolgt eine Prüfung im Einzelfall durch die Kommunalentwicklung, um eine Doppelförderung auszuschließen.

Bescheinigungen zur Geltendmachung von Steuervergünstigungen

Das Geltend machen von Steuervergünstigungen gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) für Aufwendungen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ setzt eine Bescheinigung der Gemeinde Unterschneidheim voraus. Die Bescheinigung muss vom Eigentümer schriftlich beantragt werden. Sie ist gegenüber dem zuständigen Finanzamt Grundlage der Geltendmachung nach den §§ 7h, 10f und 11a EStG.

Ihr Steuerberater wird Sie gerne über die gültige Bescheinigungsrichtlinie und ihre Anwendung in Baden-Württemberg informieren.

Grundbucheintragung

Die Gemeinde hat gem. § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch beim Grundbuchamt den Eintrag des Sanierungsvermerks beantragt. Sobald der Eintrag des Sanierungsvermerks erfolgt ist, erhalten die Grundstückseigentümer des Sanierungsgebiets ein Schreiben des Grundbuchamts zur Kenntnisnahme.

Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge

Nach dem besonderen Städtebaurecht (§ 154 BauGB) haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen Ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungsbeiträge. Der Ausgleichsbetrag wird zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist zu gegebener Zeit mit den Eigentümern zu erörtern. Es gibt Möglichkeiten der Ratenzahlung und der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen.

Beim Ausgleichsbetrag handelt es sich um den Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt (Endwert).

Grundstückskaufverträge im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden unter Anwendung des § 153 BauGB auf die Höhe begrenzt, die sich ohne die Aussicht auf die Durchführung bzw. die konkrete Realisierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (d.h. ohne den sanierungsbedingten Mehrwert) ergeben würde. Darüber hinaus gehende Kaufpreisvereinbarungen sind nicht genehmigungsfähig. Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der Käufer möglicherweise durch Kaufpreis und Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird. Die Wertermittlung der „sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen“ übernimmt zu gegebener Zeit der Gutachterausschuss der Gemeinde Unterschneidheim.

Wir beraten Sie gerne!

Gemeinde Unterschneidheim

Martina Uhl
07966 181-12
uhl@unterschneidheim.de
www.unterschneidheim.de



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Marcel Mühlbauer
07131 20350-20
marcel.muehlbauer@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de



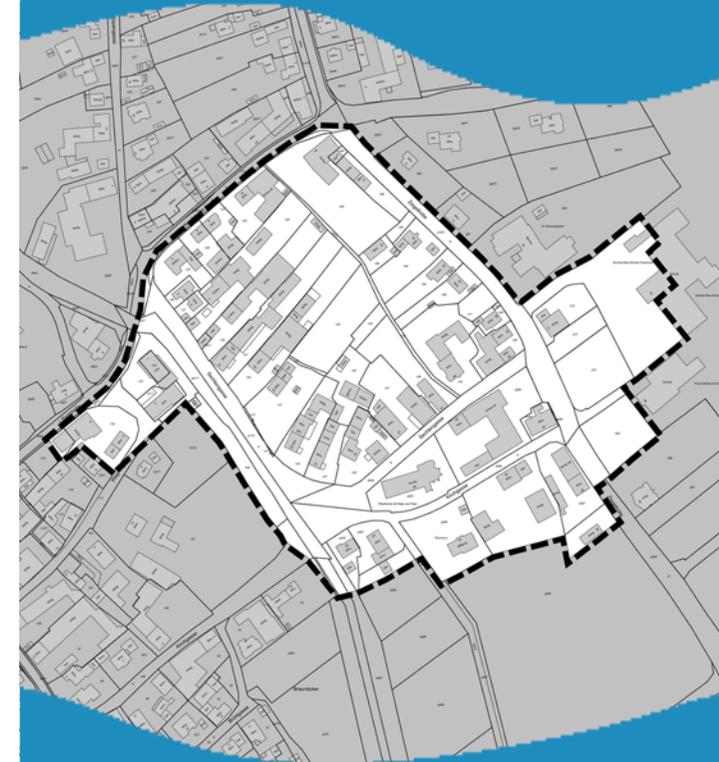
Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Stand: Juli 2018

Fördermittel

für private Erneuerungsmaßnahmen
im Sanierungsgebiet
„Neue Mitte“ in Unterschneidheim



Info - Broschüre

Wir beraten Sie gerne!

Vorwort

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

mit der Festlegung des Sanierungsgebietes „Neue Mitte“ im Juli 2018 beginnt die Ortskernsanierung in Unterschneidheim.

Zusammen mit Ihnen, den Eigentümerinnen und Eigentümern, möchten wir den Prozess starten eine "Neue Mitte" für Unterschneidheim zu entwickeln und zu gestalten. Mit Unterstützung des Bundes und des Landes Baden- Württemberg stehen uns in den nächsten 8 bis 10 Jahren Städtebauförderungsmittel für private und kommunale Maßnahmen zur Verfügung.

Mit diesem Flyer möchten wir Sie über die rechtlichen Auswirkungen aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes unterrichten, aber vor allem Ihnen die Fördermöglichkeiten näher bringen.

Wenn Sie Fragen haben, zusätzliche Informationen wünschen oder mit Ihren eigenen Ideen zur Entwicklung des Sanierungsgebietes beitragen möchten, wenden Sie sich bitte an das Rathausteam oder unseren Sanierungsträger LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE).

Nikolaus Ebert

Nikolaus Ebert
Bürgermeister



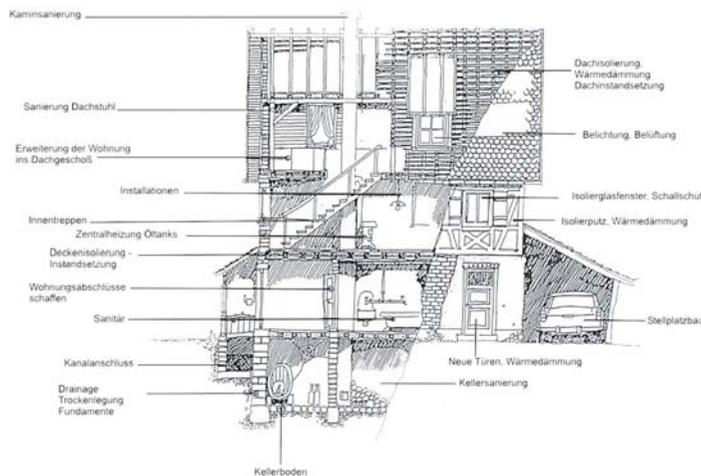
Maßnahmenplan - Ausschnitt
Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Fördervoraussetzungen

Die Gemeinde Unterschneidheim unterstützt Sie bei der Sanierung Ihres Hauses. Voraussetzung für die Förderung ist, dass mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen wurde und der Eigentümer sich vorher vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen. Eine rückwirkende Förderung ist ausgeschlossen. Verpflichtend werden Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, Leistungsumfang, Fassadengestaltung etc. in der Vereinbarung geregelt.

Grundsätzlich können alle Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen:

- Energetische Sanierungsmaßnahmen zur Wärmedämmung (Dach, Fassade, Wände, Fenster, Haustüren)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
 - Sanitäre Einrichtungen (Bad, Dusche, WC)
 - Elektroinstallation
 - Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom)
 - Heizung
- Erweiterung eigenständiger Nutzungseinheiten (z. B. Wohnungen)
- Umnutzung von Haupt- und Nebengebäuden zur Schaffung von Wohnraum
- Gebäudeabbrüche
- Nicht förderfähig sind:
 - Instandhaltung / Unterhaltung von Gebäuden
 - Neubaumaßnahmen
 - Einrichtungsgegenstände, Möbel und Werkzeuge



Förderablauf

1. Terminvereinbarung mit der Gemeinde und der Kommunalentwicklung (KE)
2. Einreichung einer Kostenschätzung eines Planungsbüros und / oder Handwerkerangebote
3. Abschluss der Modernisierungs- / oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung
4. Durchführung der vereinbarten Maßnahmen
5. Einreichung der Rechnungen
6. Schlussabnahme durch die Kommunalentwicklung und Auszahlung
7. Ausstellung einer Bescheinigung für das Finanzamt auf Antrag des Eigentümers

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen wertsteigernde Veränderungen an den Gebäuden der Genehmigung der Gemeinde entsprechend den §§ 144 / 145 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde Unterschneidheim nach § 145 BauGB ersetzt nicht eine ggf. notwendige Baugenehmigung.

Das Rathausteam und die Kommunalentwicklung unterstützen Sie gerne.



Leitbild Piktogramm
Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH