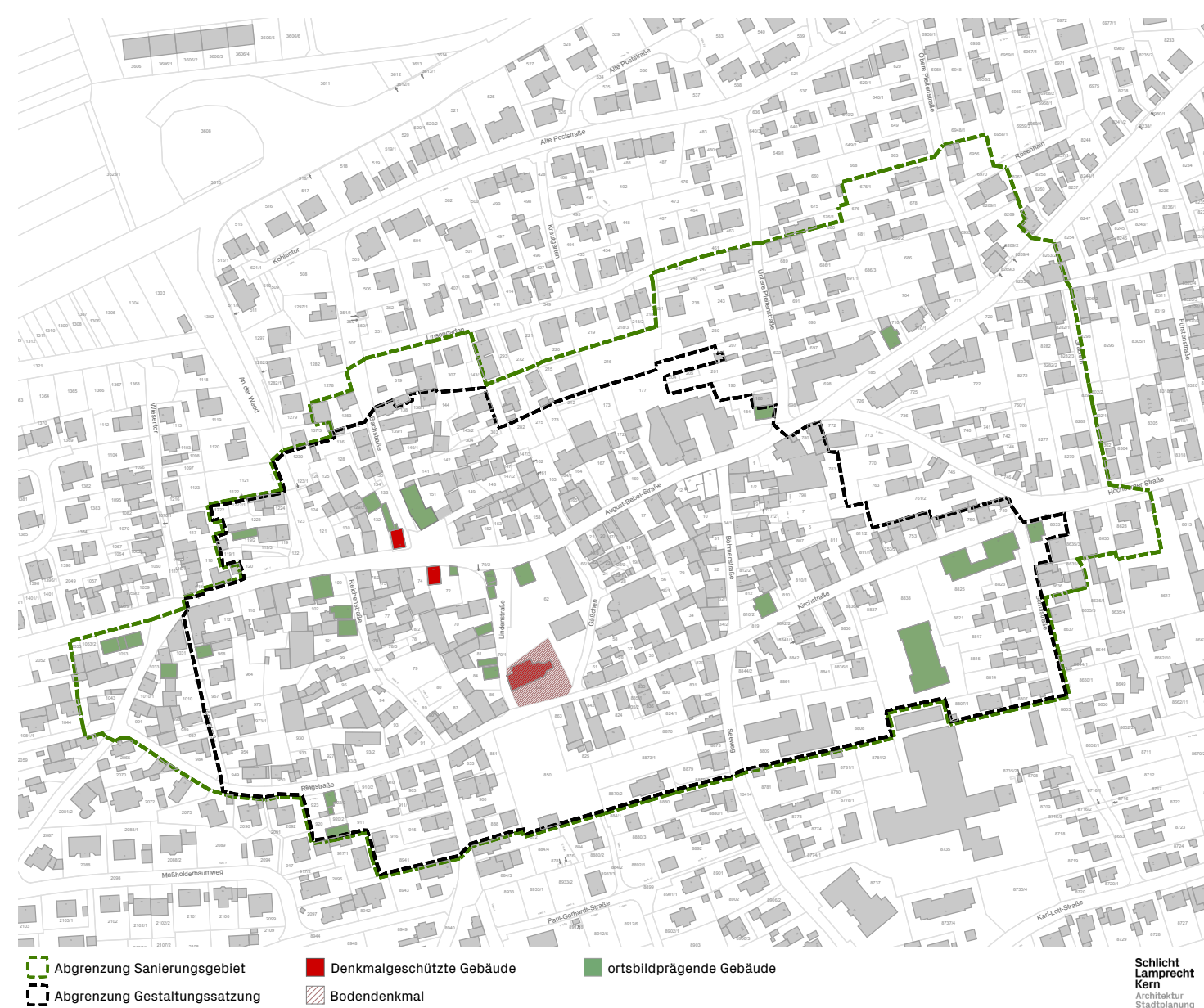




Gemeinde Waldbüttelbrunn

RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

INFORMATION

Diese Broschüre enthält Informationen zu der Gestaltungssatzung, dem Kommunalen Förderprogramm sowie der Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung bei Baumaßnahmen innerhalb der aufgezeigten abgegrenzten Gebiete. Weitere Informationen erhalten Sie bei der Gemeinde Waldbüttelbrunn im Rathaus oder im Internet.

SANIERUNGSGEBIET

Nach § 142 BauGB kann die Gemeinde ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet beschließen, dessen Ziel die Verbesserung der allgemeinen Lebensverhältnisse, sowie des Erscheinungsbildes durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ist. Weitere Informationen dazu erhalten sie in der Sanierungssatzung der Gemeinde.



Ansprechpartner vor Ort:

Gemeinde Waldbüttelbrunn
Herr Markus Ostwald (Bauamt)
Lindenstraße 3
97297 Waldbüttelbrunn

**Schlicht
Lamprecht
Kern**
Architektur
Stadtplanung

ZUSAMMENFASSUNG

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM		INANSPRUCHNAHME STEUERLICHER ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN
Fertigstellung abgestimmte Planung, Erhalt aller Genehmigungen		Fertigstellung abgestimmte Planung, Erhalt aller Genehmigungen
Einholung Angebote Fachfirmen		(Einholung Angebote Fachfirmen)
Antrag kommunales Förderprogramm: Unterstützung bis max. 50.000 € (Hülle)/100.000 € (Hülle und Kern; zusätzlich Abschluss Modernisierungsvereinbarung mit Gemeinde) bei der Gemeinde Waldbüttelbrunn		Abschluss Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde Waldbüttelbrunn
Prüfung der zuwendungsfähigen Kosten durch die Gemeinde Waldbüttelbrunn: vorläufiger Zuwendungsbescheid		(Vorprüfung der bescheinigungsfähigen Kosten auf Basis der Kostenberechnung bzw. entsprechen der Angebote)
Beauftragung Fachfirmen und Maßnahmenbeginn		Beauftragung Fachfirmen und Maßnahmenbeginn
Fertigstellung Maßnahme		Fertigstellung Maßnahme
Einreichung Verwendungsnachweis mit Rechnungsbelegen		Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung mit nach Gewerken getrennter Zusammenstellung der Aufwendungen
Prüfung der Endabrechnung und Ausschüttung Förderung		Prüfung der bescheinigungsfähigen Kosten, Ausstellung der Bescheinigung

Neben den oben beschriebenen direkten und indirekten Fördermöglichkeiten existieren zahlreiche weitere Möglichkeiten einer Förderung. Hierzu und zu weiteren Fördermöglichkeiten berät die Gemeinde Waldbüttelbrunn im Einzelfall.

Informationen zu Förderung von Denkmälern erhalten Sie u.a. bei der Regierung von Unterfranken, dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, dem Bezirk oder der Bayerischen Landesstiftung.

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Um das **Engagement der privaten Eigentümer** für die Ortsbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der gestalterische Mehraufwand für die ortsgerechte Gestaltung durch das **kommunale Förderprogramm** gemindert werden.

Folgende Sanierungsmaßnahmen können gefördert werden:

a) Kommunales Förderprogramm „Hülle“:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung vorhandener Gebäude, insbesondere an Fassaden, Fenstern, Türen, Dächern, Toren, Einfriedungen und Treppen
- Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung
- Umbau- oder Anbaumaßnahmen, Ersatzbauten, Neubauten

b) Kommunales Förderprogramm „Hülle und Kern“:

Bei der umfassenden Sanierung von leerstehenden oder von Leerstand bedrohten Gebäuden, wenn darin Wohnraum geschaffen wird, können bezuschusst werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung vorhandener Gebäude, insbesondere an Fassaden, Fenstern, Türen, Dächern, Toren, Einfriedungen und Treppen
- Maßnahmen im Gebäudeinneren wie die Änderung von Grundrissen, die Erneuerung von Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen. Vor Beginn der Maßnahme ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde erforderlich.

Die geplante Gesamtmaßnahme hat sich den Geboten der Gestaltungssatzung sowie den Inhalten des Beratungsprotokolls anzupassen.

Nicht zuwendungsfähig für beide o.g. Programme sind:

- Sämtliche Maßnahmen, die nicht der Gestaltungssatzung entsprechen, unabhängig von einer Befreiung von der Satzung. Darüber hinaus:
- Flachdächer, Außenkamine, Voltaireanlagen, Solaranlagen, Kunststofffenster, Holz-Alu-Fenster, Kunststofftüren, (Holz-)Alu-Türen, Rollläden, Raffstoren, u.ä., Wärmeverbundsysteme außenliegend, Tiefbaumaßnahmen, Grünpflanzungen

Nicht zuwendungsfähig für das Programm „Hülle“ sind darüberhinaus:

- Konstruktive Maßnahmen (Ausnahme im Bereich Dach)
- Sämtliche Maßnahmen im Inneren des Gebäudes (Ausnahme im Bereich Dach, Fassade/Außenwände)

Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10 % der reinen Bauleistungen berücksichtigt. Werden Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt, so sind lediglich die Materialkosten zuwendungsfähig.

HÖHE DER FÖDERUNG:

- a) 30% der förderfähigen Kosten bei Bestandsgebäuden und 10 % bei Neubauten, max. 50.000 € pro wirtschaftlicher Einheit
- b) 30% der förderfähigen Kosten, max. 100.000 € pro wirtschaftlicher Einheit

Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Förderung. Anträge sind vor Maßnahmenbeginn zu stellen.

GESTALTUNGSSATZUNG MIT GESTALTUNGSLEITFADEN

Die für Waldbüttelbrunn beschlossenen **Gestaltungssatzung ist örtlich sanierungsrechtlich zwingend einzuhalten**. Die Abgrenzung für den wirksamen Bereich sehen sie im Plan. Der Gestaltungsleitfaden hingegen ist eine Empfehlung. Beides stützt sich auf die Prinzipien der fränkischen Baukultur und den örtlich prägenden Elementen.

STEUERLICHE ABSCHREIBUNG

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerliche Abschreibungen möglich.

Welche Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung gibt es?

- Bei vermieteten Immobilien: erhöhte Absetzung von Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre) —> § 7h EStG
- Bei Nutzung eines Gebäudes zu eigenen Wohnzwecken: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen (9 % über 10 Jahre) —> § 10f EStG (einmalige Inanspruchnahme pro Person)
- Bei vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2 bis 5 Jahre —> § 11a EStG

Für Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gibt es grundsätzlich die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG - unabhängig davon, ob sie in einem Sanierungsgebiet liegen oder nicht. Falls Sie Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes sind, entscheiden Sie, ob Sie die Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG oder nach §§ 7h, 10f und 11a EStG vornehmen.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?

- Bescheinigungsfähig und damit steuerlich abschreibungsfähig sind:
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln (innen und/ oder außen) sowie
 - Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.

Vor der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune abzuschließen.

ALLGEMEINER HINWEIS:

Die Angaben in dieser Broschüre sind ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinn zu sehen. Es handelt sich lediglich um allgemeine Hinweise. Bitte holen Sie sich entsprechende fachliche Auskünfte bei Ihrem Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer.

