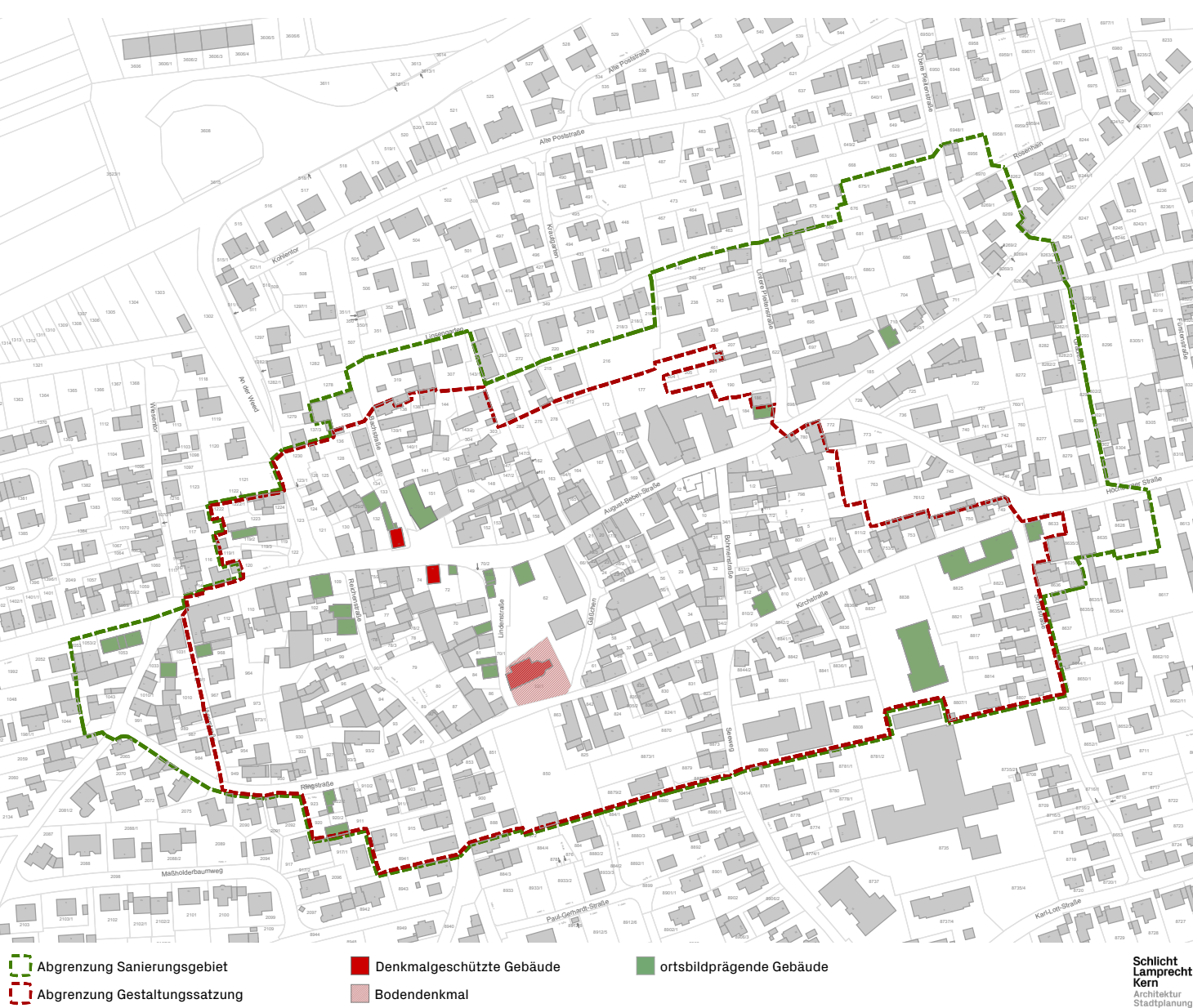




Gemeinde Waldbüttelbrunn

RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

IM SANIERUNGSGEBIET,
BZW. IM GELTUNGSBEREICH
DER GESTALTUNGSSATZUNG

INFORMATION

Diese Broschüre enthält Informationen zur Gestaltungssatzung, dem Kommunalen Förderprogramm bei Baumaßnahmen im Abgrenzungsgebiet der Gestaltungssatzung, sowie den Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung bei Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet. Weitere Informationen erhalten Sie bei der Gemeinde Waldbüttelbrunn im Rathaus oder im Internet. (www.waldbuettelbrunn.de)

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
Bauamt
Lindenstraße 3
97297 Waldbüttelbrunn
bauamt@waldbuettelbrunn.de

**Schlicht
Lamprecht
Kern**
Architektur
Stadtplanung

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, Solar- und Voltaikanlagen, Kunststoff-, (Holz-)Alu-Fenster, Kunststoff-, (Holz-)Alu-Türen, Rollläden, Raffstoren, u.ä., außenliegende Wärmeverbundsysteme, Tiefbaumaßnahmen, Grünpflanzungen

- Nicht zuwendungsfähig für das Programm „Hülle“ sind darüber hinaus:
- 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 FÖRDERUNG:**
- a) Bei **Bestandsgebäuden** 30% und bei **Neubauten** 10 % der förderfähigen Kosten, jedoch **max. 50.000 €** pro wirtschaftlicher Einheit
- b) Bei **umfassenden Sanierungen** 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 **Festsetzungen** der von der Gemeinde Waldbüttelbrunn beschlossenen **Gestaltungssatzung** sind im **räumlichen Geltungsbereich** (siehe Plan) **sanierungsrechtlich verbindlich**. Der Gestaltungsleitfaden hingegen stellt eine Empfehlung dar. Die Gestaltungssatzung als auch der -leitfaden basieren auf den Prinzipien der fränkischen Baukultur und orientieren sich an den örtlich prägenden Elementen. Es gilt diese zu erhalten und zu schützen. Weitere Informationen erhalten Sie in der Broschüre zur Gestaltungssatzung.

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 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.

Es muss vor Beginn der Maßnahme eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Waldbüttelbrunn abgeschlossen werden.

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 ein.

ZUSAMMENFASSUNG			
KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM		INANSPRUCHNAHME STEUERLICHER ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN	
(Geltungsbereich Gestaltungssatzung)		(Im Sanierungsgebiet)	
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 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. entsprechender 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.			