



Gemeinde Altlußheim Fördermöglichkeiten im Rahmen des Landessanierungsprogramms

Finanzierungshilfen für Private - Merkblatt

Im Sanierungsgebiet gibt es für Privatmaßnahmen unterschiedliche Förder- bzw. Entschädigungsmöglichkeiten. Im Folgenden werden diese überblickartig dargestellt:

Grundsätzlich gilt, dass nur Vorhaben gefördert werden, die dem Sanierungsziel entsprechen und im Sanierungsgebiet liegen. Vor Baubeginn muss auf jeden Fall eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Der Schwerpunkt bei der Förderung von Privatmaßnahmen liegt erfahrungsgemäß bei den privaten **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**.

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Beispiele für **Modernisierungsmaßnahmen**:

- ✓ Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Zentralheizungen
- ✓ Erneuerung von Fenstern durch Isolierverglasung
- ✓ Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
- ✓ Einbau und Verbesserung von Elektroversorgungsleitungen
- ✓ Verbesserung des Wärmeschutzes
- ✓ Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Sanitäreinrichtungen (Bad, WC, Küche)

Unter **Instandsetzungsmaßnahmen** fällt u. a. die Dacherneuerung.

Nicht gefördert werden jedoch reine Schönheitsreparaturen, Unterhaltungsarbeiten und geringfügige Aufwendungen, die dem Eigentümer zumutbar sind, sowie Luxusmodernisierungen. Für unterlassene Instandsetzung wird ein pauschaler Abzug von mindestens 10 % vorgenommen.

Förderfähig sind nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, d. h. es sollen zeitgemäße Wohnverhältnisse geschaffen werden. Somit dürfen nach Abschluss der Sanierung keine wesentlichen Mängel mehr bestehen. Die Restnutzungsdauer muss mindestens noch 30 Jahre betragen.

Förderhöhe

Der Gemeinderat hat für die Zuschussung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden einen pauschalen Fördersatz von **25 %** beschlossen. Die **Förderobergrenze** beträgt bei privaten Gebäuden **30.000,-- €** bzw. **40.000,-- €** für private Gebäude von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Eigenleistungen werden mit einem Stundensatz von **EUR 8** anerkannt. Sie



müssen durch genaue Stundennachweise belegt werden. Insgesamt dürfen Eigenleistungen jedoch 15 % des förderfähigen Aufwandes nicht übersteigen.

Abbruch von Gebäuden

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so werden dem Eigentümer bis zu **80%** der Abbruchkosten erstattet. Die Obergrenze der Kostenerstattung beträgt **30.000,-- € bzw. 40.000,-- €**, bei besonderer städtebaulicher Bedeutsamkeit des Neubauprojektes. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.

Weitere Fördervoraussetzungen

Wichtig ist, dass Sanierungsfördermittel nur gewährt werden können, wenn vor Baubeginn eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt werden. Hierzu werden Kostenvoranschläge benötigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass Haushaltsmittel zur Förderung von Privatmaßnahmen natürlich nicht in unbeschränktem Ausmaß zur Verfügung stehen. Eine Doppelförderung ist nicht zulässig.

Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten, die durch vollständige Rechnungs- und Zahlbelege nachzuweisen sind. Während der Bauphase können Abschlagszahlungen gewährt werden. Bei notwendigen baulichen Änderungen und Kostenüberschreitungen ist schnellstmöglich mit dem Sanierungsbeauftragten Kontakt aufzunehmen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1.-8. Jahr zu 9% und im 9.-12. Jahr zu 7% abgesetzt werden. Bei selbstgenutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1.-10. Jahr 9%, also insgesamt 90% abgeschrieben werden. Aber auch hier muss vorab eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Welche Auswirkungen hat die Sanierungssatzung sonst noch?

Im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sind bestimmte Vorhaben, wie z. B. die Veräußerung eines Grundstückes, genehmigungspflichtig. Diese Genehmigungspflicht soll verhindern, dass Investitionen erfolgen, die dem Sanierungsziel zuwiderlaufen.

Weitere Informationen und Kontakt:

- **Gemeinde Altlußheim, Herr Kuhn, Telefon: 06205/3943-12**
- **Herr Hildebrand, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Telefon: 0721/35454-244**