



# Merkblatt Sanierungsgebiet

## für die Bad Salzschlirfer Sanierungsgebiete Riedstraße und Bahnhofstraße

Die Gemeinde Bad Salzschlirf hat zur Förderung der Städtebaulichen Entwicklung in der Riedstraße sowie in der Bahnhofstraße Sanierungsgebiete im Sinne des § 144 Baugesetzbuch (BauGB) eingerichtet. Für die Riedstraße wurde die Geltung der Satzung in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.11.2020 nochmals um 10 Jahre verlängert.

Dies ermöglicht den Eigentümern von im Sanierungsgebiet gelegenen Immobilien eine steuerliche Begünstigung für auf die Immobilie bezogene Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben. Die Gemeinde fördert diese Maßnahmen nicht durch eigene Haushaltsmittel.

Das vorliegende Merkblatt möchte über diese Fördermöglichkeiten aufklären.

### **Voraussetzung der Förderung**

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen mit dem Ziel, den Gebrauchswert des Gebäudes zu verbessern und es den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen. Modernisierungsmaßnahmen sind z.B. der Einbau eines Bades, einer Heizungsanlage, Fenster, die Erneuerung von Elektroinstallationen oder die Verbesserung eines Wohnungsgrundrisses.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die eine bestimmungsgemäße Nutzung eines Gebäudes wiederherstellen. Zur Instandsetzung zählt die Beseitigung von Schäden, die sich durch das Alter und den Gebrauch des Gebäudes eingestellt haben. Instandsetzung ist also zum Beispiel die Erneuerung des Außenputzes, von Anstrichen und die aus Altersgründen notwendige Neueindeckung eines Daches.

Die Durchführung von derartigen Maßnahmen ist Voraussetzung für die genannten steuerlichen Begünstigungen.

### **Steuerliche Vergünstigung**

Das Einkommenssteuerrecht sieht Vergünstigungen (Steuervorteile) für nicht durch anderweitige Zuschüsse gedeckte Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen vor. Gemäß § 7h und § 10f Einkommenssteuergesetz können diese Kosten bei vermietetem Wohnraum zu 100%, verteilt auf 12 Jahre (8 Jahre zu je 9% und 4 Jahre zu je 7%) sowie bei selbstgenutztem Wohnraum zu 90 %, verteilt auf 9 Jahre zu je 10 %, abgeschrieben werden.

Im Vorfeld der Maßnahme muss mit der Gemeinde ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag abgeschlossen werden, in der sich der Bauherr verpflichtet die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen. Nach Abschluss der Arbeiten stellt die Gemeinde auf Basis der einzureichenden Handwerkerrechnungen eine Bescheinigung für das Finanzamt aus. Diese stellt fest, dass die vereinbarten Arbeiten durchgeführt worden sind.

### **Der Modernisierungsvertrag**

Für den Antrag auf steuerliche Vergünstigungen muss der Bauherr vor Beginn der Arbeiten mit der Gemeinde eine Modernisierungsvereinbarung abschließen. Hierdurch verpflichtet sich der Bauherr vertraglich gegenüber der Gemeinde, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Hier werden beispielhaft folgende Fragen geregelt: Umfang der Baumaßnahme, Fristen, ggfs. Gestaltung, Auflagen, Verfahrensfragen während der Bauausführung u.Ä.. Er ist formlos bei der Verwaltung zu beantragen.

### **Einzureichende Unterlagen**

Damit der Bauherr in den Genuss einer Förderung kommen kann, sind nachstehende Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen:

- Bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung:
  - Formloser Antrag
  - Bauantragsunterlagen
  - Kostenschätzung der Baukosten
  - Grundbuchauszug;
  
- Für die Bescheinigung nach Abschluss der Maßnahme:
  - Formloser Antrag
  - Nachweis der Durchführung und Abschluss der Arbeiten durch Handwerkerrechnungen

Im Einzelfall kann auf bestimmte Unterlagen verzichtet oder müssen weitere Unterlagen eingereicht werden. Dies ist mit der Gemeinde abzustimmen.

**Auf einen Blick:**

**Welche Maßnahmen fördert das Finanzamt**

Neues Bad, Heizungsanlage, Fenster,  
Elektroinstallationen, Neuer Außenputz, Anstrich,  
Dacheindeckung u.ä.m.

Hinweis: Bitte sprechen Sie die Verwaltung an, ob weitere Förderungen aus dem Städtebauförderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung für Ihr Vorhaben möglich sind.