

Förderung und Steuervergünstigungen

Fördergrundsätze bei privaten Maßnahmen

Der Gemeinderat hat Fördergrundsätze bei privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen beschlossen. Sie wurden im Amtsblatt am 29. März 2019 veröffentlicht.

- Abbruch von Haupt- und Nebengebäuden (Ordnungsmaßnahmen)
Während des Förderzeitraumes nur einmal pro Grundstück /wirtschaftliche Einheit

- Förderung bis zu 100 % der berücksichtigungsfähigen Kosten
 - o mit Neubebauung Wohnen bis zu 100 %
 - o mit Neubebauung überwiegend gewerblich genutzt bis zu 40 %
 - o ohne Neubebauung bis zu 20 %

Förderhöchstsatz 30.000,-- Euro

Keine Eigenleistungen

Drei vergleichbare Angebote von qualifizierten Fachfirmen

Restwertentschädigung erfolgt nicht

- Modernisierungsförderung (Wohngebäude und Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden)

Förderung bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten

Bagatellgrenze 30.000,-- Euro

Förderhöchstsatz 50.000,-- Euro

Förderung bis zu 35 % plus 15 % Erhöhung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei denkmalgeschützten, geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Gebäuden

Förderhöchstsatz 75.000,-- Euro

Eigenleistungen werden nicht gefördert, Material auf Nachweis

- Modernisierungsförderung (gemischt genutzte Gebäude)

Förderung bis zu 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten

Bagatellgrenze 30.000,-- Euro

Förderhöchstsatz 50.000,-- Euro

Förderung bis zu 25 % plus 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten bei denkmalgeschützten, geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Gebäuden

Förderhöchstsatz 75.000,-- Euro

Eigenleistungen werden nicht gefördert, Material auf Nachweis

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 im Einzelfall eine Prüfung durch die KE, um eine Doppelförderung auszuschließen.

Bescheinigung zur Geltendmachung von Steuervergünstigungen

Das Geltend machen von Steuervergünstigungen gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) für Aufwendungen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schwaigern Mitte“ setzt auch wenn keine Fördermittel eingesetzt werden einen Vertrag mit der Stadt Schwaigern voraus. Ihr Steuerberater wird Sie gerne über die gültige Bescheinigungsrichtlinie und ihre Anwendung in Baden-Württemberg informieren.

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. Der Gemeinderat der Stadt Schwaigern kann gemäß § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung dann absehen, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung ermittelt wurde oder der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

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 die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Eppingen.

Wir beraten Sie gerne!

Stadt Schwaigern

Bernhard Diehm

07138 2130

bernhard.diehm@schwaigern.de

www.schwaigern.de



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Thorsten Peper

07131 20350-19

thorsten.peper@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Stand: Mai 2019

Fördermittel

für private Eigentümer
im Sanierungsgebiet
„Schwaigern Mitte“



Info - Broschüre

Wir beraten Sie gerne!

Vorwort

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

Ihr Grundstück liegt im sädtebaulichen Erneuerungsgebiet „Schwaigern Mitte“. Die Stadt Schwaigern fördert Ihre Modernisierung, vorausgesetzt die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen. Zuschussfähig sind ausschließlich Modernisierungen, mit denen der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. Reine Instandhaltungsmaßnahmen (Renovierungen, Reparaturen) sind nicht förderfähig.

Der Abbruch von Gebäuden kann ebenfalls gefördert werden, um Möglichkeiten für neue Wohngebäude zu schaffen oder um das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten.

Es ist in jedem Fall der Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Schwaigern erforderlich. Auch wenn Sie keine Modernisierungsförderung, aber steuerliche Sonderabschreibungen in Anspruch nehmen möchten ist, ein Vertrag mit der Stadt abzuschließen. In allen Fällen gilt: Der Vertrag ist vor Maßnahmenbeginn abzuschließen!

Das Rathausteam und unser Sanierungsbetreuer KE unterstützen Sie gern.

Ihre

Sabine Rotermund,
Bürgermeisterin



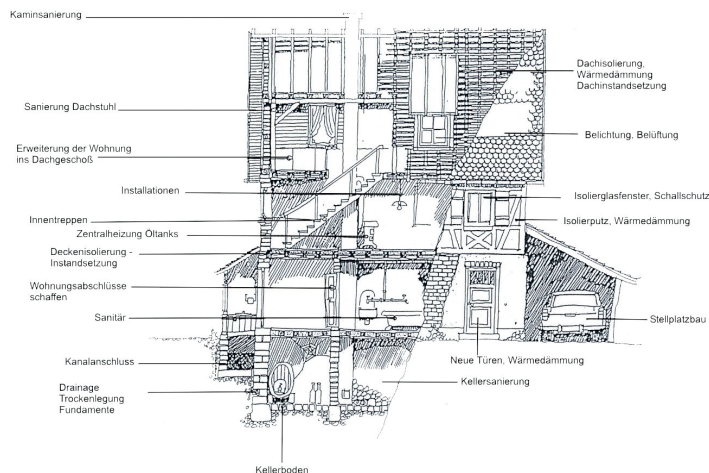
Fördervoraussetzungen

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

Die Stadt Schwaigern legt besonderen Wert auf eine stadtbildgerechte Gestaltung der Fassade.

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 Stadt 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 Stadt Schwaigern nach § 145 BauGB ersetzt nicht eine ggf. notwendige Baugenehmigung.

Das Rathausteam und die Kommunalentwicklung unterstützen Sie gerne.

