

Förderprogramm zur Schaffung von eigen genutztem Wohnraum

Zielsetzung: Erwerb von Wohnraumeigentum, um die historischen Ortskerne zu beleben.

Hier soll der Grunderwerb eine attraktive Alternative zum Neubau auf der „grünen Wiese“ sein.

Fördervoraussetzungen

- Grunderwerb, Selbstbezug als Hauptwohnsitz, kein sonstiges Wohneigentum, Einkommensgrenzen nicht überschritten.
- Abschluss einer **Fördervereinbarung**

Zuschuss nach Bezug des Wohnraumes, 5.000 € bei ledigen und 10.000 € bei verheirateten Personen, pro Kind unter 18 Jahren erhöht sich der Betrag um 5.000 €, insgesamt höchstens 30.000 €.

Seit dem Start im März 2011 wurden 62 Fördervereinbarungen abgeschlossen, 750.000 € Zuschüsse ausgezahlt, 6 weitere Anträge gestellt (Stand Dezember 2017).

Kommunales Förderprogramm

Ziel: Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden mit ortsbildprägendem Charakter. Die Bandbreite ist umfassend und deckt z.B. ab: Hauseingänge und Toranlagen, historische Dacheindeckungen, Fenster und Läden, Fassaden- und Sockelsanierung wie auch Hofentsiegelung und Begrünung.

- Zuschuss von bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, max. 6.900 € je wirtschaftlicher Einheit.
- für Gebäude mit Denkmaleigenschaft max. 16.000 €

Seit dem Programmstart 1998 hat der Markt insgesamt 169 Projekte mit insgesamt 361.000 € bezuschusst (Stand Dezember 2017).

Weitere Fördermittel für umfassende Sanierungen

Der Ortskern Großostheim ist im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Hier werden für umfassende Privatmodernisierungen die „unrentierlichen Kosten“ mit bis zu 60 % aus Mitteln der Städtebauförderung und zu 40 % durch Komplementärmittel der Gemeinde übernommen.

Dabei wird eine Beratung und Unterstützungsarbeit unentgeltlich für den Eigentümer angeboten.

Markt Großostheim, Herausgeber
Schaafheimer Str. 33 · 63762 Großostheim
Tel. 06026-5004 0

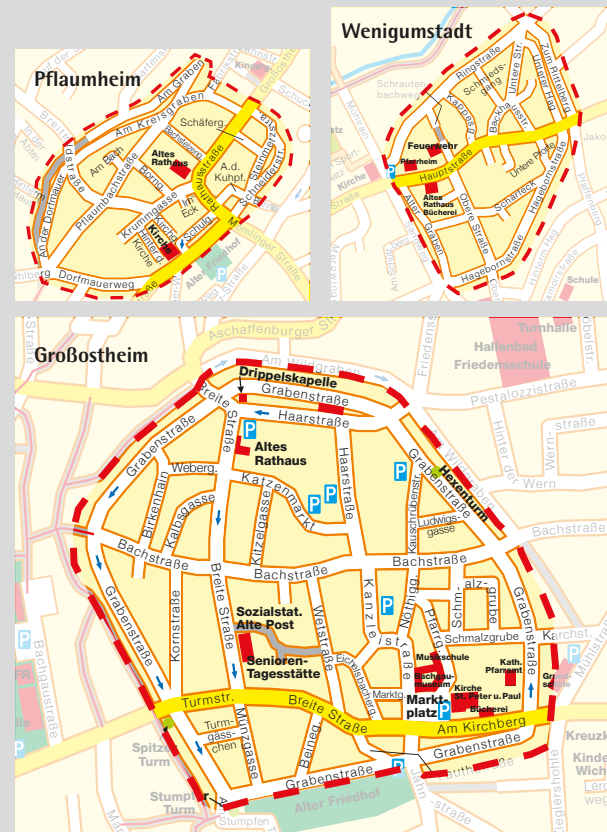
Michael Abb, Citymanager
Cityladen, Breite Str. 2 (Marktplatz)
Tel. 06026-5004 5610
city-manager@grossostheim.de

Weitere Informationen unter:
www.grossostheim.de/leben-wohnen/baueoerderung

Steuervorteile und Förderprogramme können zusammen genutzt werden.

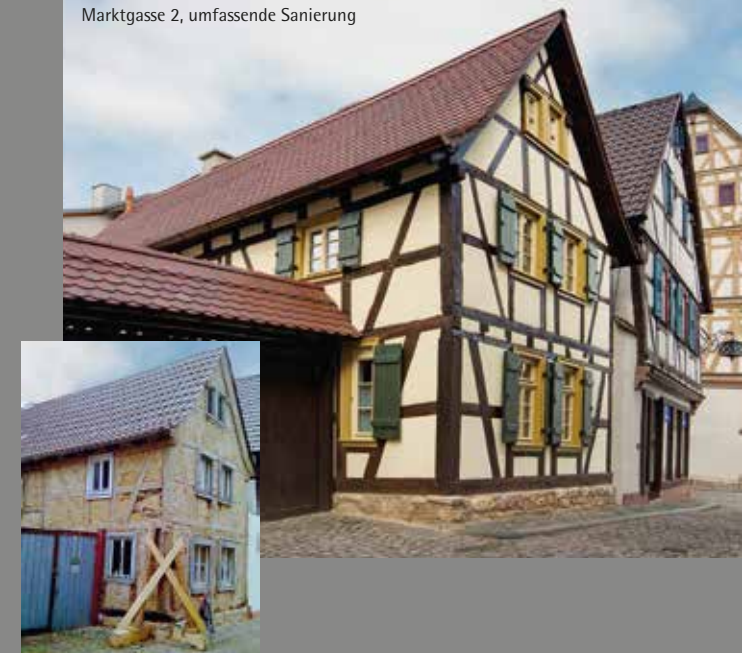
Der Flyer ist eine Erstinformation und ersetzt keine persönliche und steuerliche Beratung.

Geltungsbereiche der Förderprogramme, Ortskerne



Im Ortskern Modernisieren Instand setzen Umnutzen

Marktgasse 2, umfassende Sanierung



Steuerliche Begünstigungen
und
Kommunale Förderungen
nutzen

leben
findet
innen
stadt.de

Voraussetzungen für steuerliche Begünstigungen

Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** mit dem Ziel das Objekt zu modernisieren und instand zu setzen. Dies betrifft, neben Hauptgebäuden, auch selbständige Gebäudeteile und Eigentumswohnungen.

Begünstigt sind Aufwendungen, die für die **Erhaltung des Gebäudes oder seine funktionsgerechte Verwendung** erforderlich sind.

Inbegriffen sind auch anfallende Planungskosten.

Modernisierung: Beseitigung von Missständen an Gebäuden, z.B. mit dem Ziel, es den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen. Maßnahmen sind u.a. der Einbau eines Bades, Heizungsanlage oder Fenster, Erneuerung der Elektroinstallation, aber auch die energetische Sanierung des Gebäudes.

Instandsetzung: Behebung von baulichen Mängeln, um eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes zu erhalten, z.B. Erneuerung des Außenputzes, Ersatz schadhafter Dacheindeckung.

Umnutzung: Kann die ursprüngliche Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes nicht fortgeführt werden, dann ist es z.B. sinnvoll in eine Scheune Wohnungen einzubauen oder Garagen, die für eine Wohnnutzung erforderlich sind. Die den Erhaltungswert begründenden Eigenschaften des Gebäudes müssen dabei gewahrt bleiben.

Nicht begünstigt sind Herstellungskosten u. a. bei Arten der Luxussanierung, für Einbaumöbel und Photovoltaikanlagen.

Verfahren

Frühzeitiger **Kontakt mit der Gemeindeverwaltung** sowie die **Abstimmung der geplanten Baumaßnahme** bei einem Ortstermin schaffen die richtige Grundlage.

Falls erforderlich **Bau- / Sanierungsberatung** durch ein Fachbüro oder Architekten, Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen und erste Kostenschätzung.

Abschluss einer schriftlichen **Modernisierungs- und Instandsetzungs-Vereinbarung** zwischen Gemeinde und Eigentümer **vor Beginn der Baumaßnahme**.

Nach Abschluss der Maßnahme wird die **Ausstellung der Bescheinigung** gem. § 7h EStG über die durchgeführte Modernisierung und Instandsetzung beantragt.

In der Bescheinigung, die zur Vorlage bei der Finanzbehörde dient, wird die **Höhe der Herstellungskosten** für die durchgeführten Maßnahmen festgestellt.

Weitere Zuschüsse aus öffentlichen Förderprogrammen werden wegen evt. Anrechnung bescheinigt.

Für Finanzierungszwecke ist vorab aufgrund einer vorliegenden Kostenschätzung eine schriftliche **Zusicherung über die zu erwartende Bescheinigung** möglich.

Die Bescheinigung und Beratung sind beim Markt Großostheim **gebührenfrei**.

Die **Finanzbehörde hat ein eigenständiges Prüfungsrecht**, auch hinsichtlich der Prüfung weiterer steuerrechtlicher Voraussetzungen.

Steuervorteile nach EStG

Erhöhte Abschreibungen können **erstmalig im Jahr der Fertigstellung** geltend gemacht werden. Eine Durchführung der Baumaßnahme in mehreren Abschnitten ist möglich.

Die steuerlich begünstigten Herstellungskosten können auf 12 Jahre verteilt zu **100 % abgeschrieben** werden, gem. **§ 7h** acht Jahre lang je 9 % und vier weitere Jahre je 7 %. Dies gilt für **vermietete oder betrieblich genutzte Objekte**.

Bei vom Eigentümer **zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden** reduziert sich die Abschreibung auf 90 % der Aufwendungen, gem. **§ 10f** können zehn Jahre lang je 9 % abgesetzt werden.

Beispiel Einzelperson, Objekt wird vermietet:

zu versteuerndes Einkommen	50.000 €
Bescheinigte Herstellungskosten	100.000 €
gem. § 7h jährliche Sonder-AfA 9 %	9.000 €
verbleibendes zu versteuerndes EK	41.000 €
Steuerersparnis 8 Jahre lang p.a. ca.	3.700 €
weitere 4 Jahre lang p.a. ca.	2.900 €

Beispiel Ehepaar, selbst bewohntes Haus:

zusammen veranlagt,	
zu versteuerndes Einkommen	70.000 €
Bescheinigte Herstellungskosten	100.000 €
gem. § 10f jährliche Sonder-AfA 9 %	9.000 €
verbleibendes zu versteuerndes EK	61.000 €
Steuerersparnis 10 Jahre lang p.a. ca.	3.200 €

Anmerkung: Die steuerliche Behandlung orientiert sich an der individuellen Situation.



instand setzen



modernisieren



umnutzen