

# JETZT MODERNISIEREN!

## Sie besitzen Haus und Grund in einem Sanierungsgebiet?

Modernisieren Sie Ihr Gebäude jetzt oder im Zeitraum des gesamten Sanierungsverfahrens und nutzen Sie neben Steuervorteilen ggf. direkte Zuschüsse durch Städtebauförderungsmittel.

In der folgenden Zusammenstellung erhalten Sie grundlegende Informationen zu den Fördermöglichkeiten und den Weg zur Förderung.

### 1. Wer kann Förderungen beantragen?

Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Immobilie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt.

### 2. Was wird gefördert?

Gefördert werden die Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden,

- die aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht erhaltenswürdig sind,
- die Missstände und Mängel aufweisen, die beseitigt werden müssen und
- die im Hinblick auf die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht rentabel in einen sanierten Zustand gebracht werden können.

► Grundsätzlich muss es sich um eine nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswertes des Gebäudes handeln.

Dazu können insbesondere Maßnahmen zählen, wie beispielweise Dach- und Fassadensanierung, Energieversorgung, Beheizung, sanitäre Einrichtungen, Belichtung und Belüftung, Grundrissänderungen, elektronische Installationen usw.

Folgende Ausgaben sind **nicht** förderfähig: fehlende Instandhaltungsmaßnahmen, Außenanlagen, Ausstattung, Kunstwerke und Luxusmodernisierungen.

### 3. Wie wird gefördert?

Fördermöglichkeit 1: Es werden direkte Zuschüsse aus den Mitteln der Städtebauförderung gezahlt. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der unrentierlichen Ausgaben, dem sogenannten Kostenerstattungsbetrag (KEB). Eine Erklärung hierzu erhalten Sie auf Seite 2.

Fördermöglichkeit 2: Es werden Möglichkeiten zur steuerlichen Abschreibung gemäß § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG) gewährt.

## Ihr Weg zur Förderung

Beide Fördermöglichkeiten erfordern eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Rendsburg vor Beginn jeglicher Bautätigkeit und Rechnungsstellung. Ohne diesen „Modernisierungsvertrag“ und die vorangegangene Zustimmung des Fördermittelgebers MIB (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig Holstein) können weder eine Bescheinigung für die steuerliche Abschreibung erteilt noch Fördermittel ausgezahlt werden. Nachträgliche Förderungen bereits begonnener Maßnahmen sind nicht möglich.

Wir beraten Sie gerne und unterstützen Sie während des Förderverfahrens und bei der Antragsstellung. Nehmen Sie für die Erstberatung und bei Fragen gerne Kontakt zu dem unten genannten Ansprechpartner der Stadt Rendsburg oder zu dem Treuhänderischen Sanierungsträger der Stadt Rendsburg auf.

Innerhalb einer Erstberatung mit Ihrem Ansprechpartner bei der Stadt Rendsburg erläutern wir mit Ihnen gemeinsam:

- die Förderfähigkeit anhand des Gebäudezustandes
  - Ihre konkreten Modernisierungsvorhaben
  - den Ablauf und das Antragsverfahren
  - die möglichen Fördermittelprogramme
  - Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer, die sich aus dem Modernisierungsvertrag ergeben
- Vor Beantragung der Maßnahmen ist im nächsten Schritt von Ihrer Seite ein Architekturbüro mit einem Modernisierungsgutachten zu beauftragen.

### Ihr Ansprechpartner

Herr Thomas Siegel (Stadt Rendsburg)

Telefon: 04331 206 326; E-Mail: [Thomas.siegel@rendsburg.de](mailto:Thomas.siegel@rendsburg.de)



## Grundlagen der Förderungen Städtebauförderungsmittel für private Modernisierungsmaßnahmen

Voraussetzung für die Förderung ist die Lage des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Im Rahmen einer vorausgegangenen Untersuchung der Gebäude im Sanierungsgebiet muss Ihr Gebäude bereits als modernisierungsbedürftig eingestuft worden sein. Ob und in welchem Modernisierungs- und Instandsetzungsgrad Ihr Gebäude eingestuft wurde, erfahren Sie auf der Internetseite der Stadt Rendsburg und über Ihren persönlichen Ansprechpartner.

Die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung müssen angemessen sein. Das heißt die Ausgaben dürfen nicht höher als 70% eines vergleichbaren Neubaus sein.

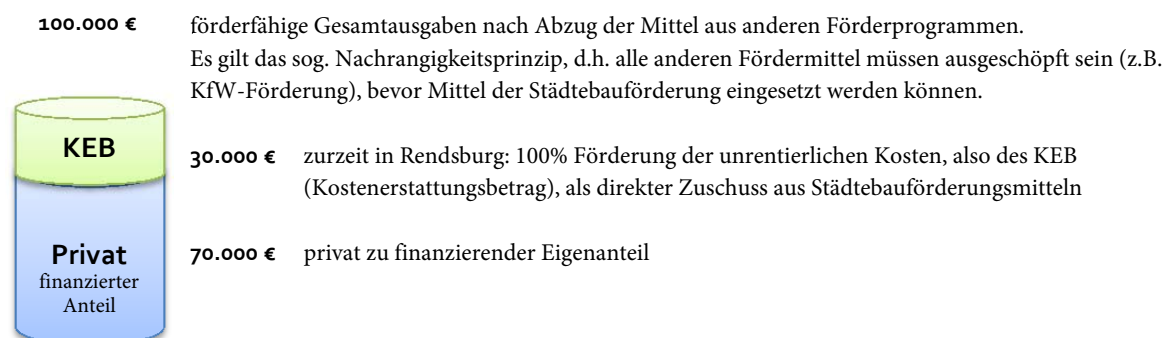
Der Kommune ist es vorbehalten, die maximale Förderhöhe je Gebäudekategorie festzulegen. Diese Festlegung wurde am 12. Mai 2015 öffentlich bekannt gegeben. Das können Sie ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Rendsburg nachlesen.

Die Gewährung von Zuwendungen erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Kommune im Rahmen der verfügbaren Fördermittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Städtebauförderungsmitteln besteht jedoch nicht.

### Fördermöglichkeit 1 Anteilsfinanzierung der Ausgaben aus Mitteln der Städtebauförderung

Die Grundlage für die Bemessung der Förderhöhe von Städtebauförderungsmitteln ist die individuelle Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (KEB). Der KEB weist die nicht rentierlichen Kosten für die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen aus. Das sind die Kosten, welche die Eigentümerin oder der Eigentümer über die nächsten Jahre nicht durch seine Immobilie refinanzieren kann, z.B. durch Mieteinnahmen. Die Berechnung des KEB übernimmt die Stadt Rendsburg und sie erfolgt gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015.

Die Kommune legt per Beschluss einen prozentualen Fördersatz des Kostenerstattungsbetrages für eine Gebäudekategorie fest. In Rendsburg werden zurzeit 100% des sogenannten KEB gefördert. Das gilt für die nächsten drei Jahre ab Beschlussfassung (bis Mai 2018). Eine Beispielrechnung könnte daher wie folgt aussehen:



### Fördermöglichkeit 2 Steuerliche Abschreibung gemäß § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für die Herstellungskosten oder Anschaffungskosten kann bei Gebäuden nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach § 7h des Einkommensteuergesetzes erfolgen.

Die erhöhten Absetzungen betragen im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren bis zu 9% der begünstigten Kosten. In den darauffolgenden 4 Jahren bis zu 7%. In der Gesamtsumme können damit 100% der angemessenen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten über einen Zeitraum von 12 Jahren „abgeschrieben“ werden. Dabei ist die Höherer steuerlichen Einsparung von den individuellen Steuersätzen der Eigentümerabhängig.

Ob und inwieweit die möglichen Steuereinsparungen Vorteile erbringen, sollte im Vorfeld des Bescheinigungsverfahrens unbedingt mit dem Finanzamt oder dem Steuerberater geklärt werden.

Die Abschreibungsmöglichkeit besteht:

1. sofern ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf für das Gebäude vorliegt.
2. wenn vor Beginn der Baumaßnahme eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt Rendsburg und der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abgeschlossen wurde, der u.a. die geplanten Baumaßnahmen mit Kostenaufstellungen und Plänen aufweist (Grundlage § 177 BauGB). Diese Vereinbarung erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner bei der Stadt Rendsburg.
3. die Stadt das Bestehen dieser Voraussetzungen gegenüber dem Finanzamt bescheinigt.