

*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

*eine positive städtebauliche Entwicklung unserer Gemeinde liegt uns allen am Herzen.*

*Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Kerngemeinde Birkenau“ im November 2016 hat unsere Gemeinde einen wichtigen Schritt zur Erhaltung und Entwicklung des schönen historischen Ortskerns von Birkenau vollzogen.*

*Ein wichtiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Aufwertung des Ortsbildes und Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktionen.*

*Der Modernisierung und Sanierung des privaten Gebäudebestandes kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.*

*Die vorliegende Informationsbroschüre möchte Ihnen einen Überblick darüber geben, wie wir Sie bei der Durchführung baulicher Maßnahmen an Ihrem Gebäude und bei der Beantragung von Fördermitteln unterstützen können.*

*Mit der Modernisierung und Sanierung Ihres Gebäudes leisten Sie nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes, sie erhöhen auch den Wert Ihrer Immobilie, verringern zumeist den Energieverbrauch und tragen damit zum Klimaschutz bei.*



*Ihr Bürgermeister*

*Helmut Morr*

## **Steuerliche Vorteile in Sanierungsgebieten**

Mit der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB können die erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch genommen werden:

- Für vermietete oder betrieblich genutzte Gebäude gilt §7h EStG: Erhöhte Absetzung der Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von bis zu 100% innerhalb eines Zeitraums von 12 Jahren.
- Für selbstgenutzte bzw. selbstbewohnte Gebäude gilt §10f EStG: erhöhter Abzug von Aufwendungen als Sonderausgaben bis zu 90% innerhalb von 10 Jahren.
- Gemäß §11 a EStG ist außerdem die Verteilung von Erhaltungsaufwand auf 2-5 Jahre möglich.
- Wichtig: Bei Baudenkmälern gelten besondere steuerliche Regelungen.

## **Welche Maßnahmen sind steuerlich begünstigt?**

Grundsätzlich können nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des §177 BauGB geltend gemacht werden. Das heißt bei den geplanten Maßnahmen muss es sich grundsätzlich um Vorhaben handeln, die eine nachhaltige Aufwertung der Bausubstanz und eine Nutzungsverbesserung bewirken.

Das zu modernisierende Objekt muss nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel und/oder Missstände i.S. des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung nur durch eine Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

## **Verfahren und Antragstellung**

Um die Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich geltend machen zu können, benötigen Sie eine Steuerbescheinigung der Gemeinde, die die Höhe der Modernisierungskosten bescheinigt.

### **Ablauf:**

- Formloser schriftlicher Antrag bei der Gemeinde oder beim Sanierungsbeauftragten.
- Feststellung der Modernisierungsbedürftigkeit des Gebäudes.
- Abschluss einer schriftlichen Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde.
- Nach Beendigung der Maßnahme: Beantragung und Ausstellung der Steuerbescheinigung.

### **Wichtig:**

Erst nach Abschluss der Vereinbarung darf mit dem Vorhaben begonnen werden!  
Als Maßnahmebeginn gelten bereits die Auftragsvergabe und der Materialeinkauf!  
Zuvor sind die geplanten Maßnahmen mit dem Sanierungsbeauftragten bzw. der Gemeinde abzustimmen.

## **Kombination mit der Förderung aus der Dorferneuerung**

Zur Förderung der Dorfentwicklung Birkenau gewährt das Land Hessen Zuwendungen für private Maßnahmen. Die Fördermittel können über die Gemeinde Birkenau beantragt werden. Eine Kombination mit den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet ist möglich!

Voraussetzung ist auch hier, dass die Bewilligung der Förderung vor Baubeginn vorliegen muss!

## Was kann gefördert werden?

- Wärmedämmung**  
z.B. Fassade, Fenster, Dach
- Heizungsmodernisierung,**  
z.B. zentrale Heizungsanlage,  
Warmwasserversorgung
- Änderung Wohnungsgrundriss**  
Verbesserung der Funktionsabläufe  
in der Wohnung
- Verbesserung der sanitären  
Einrichtungen,** z.B. erstmaliger Einbau  
von Bad und WC
- Modernisierung Elektroinstallation**  
z.B. Leitungsnetz
- Verbesserung Lärmschutz**  
z.B. Schallschutzfenster
- Instandsetzung der Gebäudesubstanz /  
Fassade / Dach**
- Wiederherstellung des städtebaulich  
gebotenen Zustandes,** z. B. Bau von  
Stellflächen, Garagen etc.

## Ihre Ansprechpartner

Zu allen Fragen in Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet und den privaten Fördermöglichkeiten stehen Ihnen die Vertreter der Gemeinde Birkenau und der Sanierungsbeauftragte Thomas Thiele zur Verfügung.

### Gemeinde Birkenau

Hauptstraße 119, 69488 Birkenau

### Frau Michaela Bauer

Tel. 06201 / 397-46

m.bauer@gemeinde-birkenau.de

### Frau Tina Meyer

Tel.: 06201/397-48

t.meyer@gemeinde-birkenau.de

### Sanierungsbeauftragter

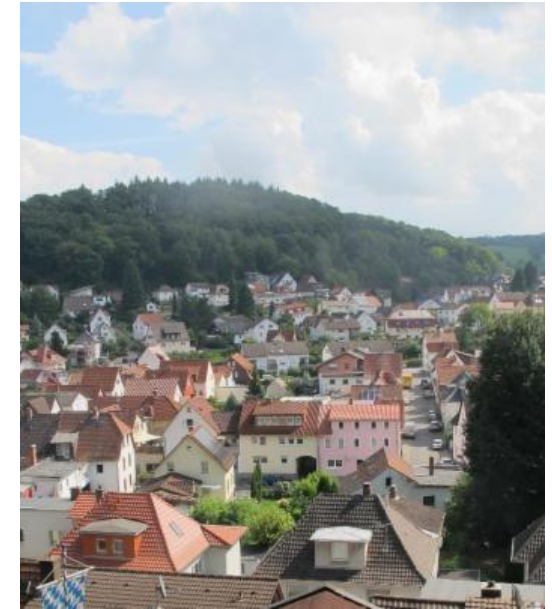
Architekturbüro Thiele

Herr Thomas Thiele

Engesser Strasse 4a, 79108 Freiburg

Tel. 0170 / 487 90 57

sanierung@architekturbuero-thiele.de



## SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE KERNGEMEINDE BIRKENAU“

## Förderung Privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen