



UM UNSERE IDENTITÄT ZU ERHALTEN ...

SEHR GEEHRTE GRUNDSTÜCKS- EIGENTÜMER

Unser aller Aufgabe ist es, sich unter anderem auch für den Erhalt der alten Dorfstruktur im Pfaffenwinkel zu engagieren. Ziel der Festsetzung eines Sanierungsgebietes ist das Ortsbild aufzuwerten und die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Das Vorliegen eines Sanierungsgebietes ermöglicht spürbare finanzielle Vorteile für Grundstückseigentümer.

Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen können nun durch Sonderabschreibungen – auch für privat genutzte Objekte – steuerlich geltend gemacht werden.

Wir möchten Sie als Eigentümer aufrufen, sich beim Erhalt und der Sanierung des alten Ortskerns aktiv zu beteiligen.

Mit diesem Falblatt wollen wir Ihnen die Möglichkeit aufzeigen, wie Sie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch steuerliche Begünstigungen profitieren können – unter der Voraussetzung, dass das zu sanierende Objekt im Sanierungsgebiet liegt.

Die jeweilige Gemeinde berät Sie gerne. Kommen Sie zu uns oder rufen Sie uns an, damit eine Sanierung mit Erfolg umgesetzt werden kann.

BEISPIEL

RECHNUNG

DIE SANIERUNG

Das vereinfachte Sanierungsverfahren zielt auf eine umfangreiche Renovierung/Sanierung und Modernisierung ab.

Beispiele dafür sind:

- Modernisierung von Heizungsinstallation, Sanitäreanlagen, Elektroinstallation, Fenstern, Fassaden, Dächern und Dämmungen
- Umbau
- Funktionsverbesserung des Grundrisses
- Behebung von Gestaltungsmängeln

IM FALL VON EIGENNUTZUNG

Die Modernisierungskosten für die eigengenutzte Wohnung können nach § 10f EStG steuerlich geltend gemacht werden. Innerhalb von 10 Jahren mindern jeweils 9 % der bescheinigten Kosten das zu versteuernde Einkommen.

Bei einer Gesamtinvestition von 50.000 € und einem Steuersatz von 26 % ergibt sich eine steuerliche Entlastung von 1.170 €/Jahr (insg. 11.700 € Ersparnis).

IM FALL VON VERMIETUNG/ FREMDNUTZUNG

Von der Gemeinde bescheinigte Herstellungskosten können nach § 7h EStG schneller steuerlich geltend gemacht werden. Innerhalb der ersten acht Jahre wirken sich jeweils 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 7 % steuerlich aus (anstatt Abschreibung auf 50 Jahre). Bescheinigte Erhaltungsaufwendungen können nach §11a EStG auf bis zu fünf Jahre verteilt werden (anstelle von Sofortabzug).

Bei einer Gesamtinvestition von beispielsweise 50.000 € und einem Steuersatz von 26 % ergibt sich eine steuerliche Entlastung von 1.170 €/Jahr in den ersten acht Jahren und eine Entlastung von 910 €/Jahr in den letzten vier Jahren (insg. 13.000 € Ersparnis).



**HERAUSGEBER
& KONTAKT**

Gemeinde Steingaden
Krankenhausstraße 1
86989 Steingaden
Tel. 08862.9101-0
Tel. 08862.9101-30
bauamt@vg-steingaden.de

VG Rottenbuch
Klosterhof 42
82401 Rottenbuch
Tel. 08867.9110-13
info@rottenbuch.de

Gemeinde Burggen
Schwarzkreuzstraße 2
86977 Burggen
Tel. 08860.251
gemeinde@burggen.de

KONZEPT
DIE STADTENTWICKLER

STAND
02/2022

GEFÖRDERT MIT

Das Projekt wird durch das Bayerische Staatsministerium mit Städtebaufördermitteln im Rahmen des interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die 7 Kommunen im Pfaffenwinkel gefördert.



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



SANIERUNGSGEBIET

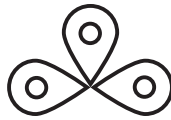
GEMEINDE STEINGADEN

GEMEINDE BURGGEN

GEMEINDE ROTTENBUCH

PFÄFFEN WINKEL

WERTERHALTEND.SANIEREN



VORTEILE IM SANIERUNGSGEBIET

SCHRIFTLICHE VEREINBARUNG

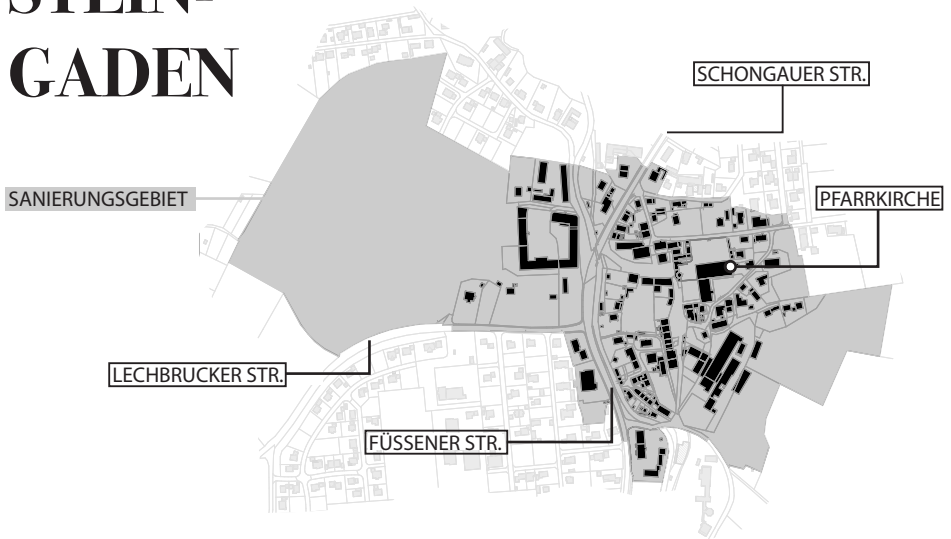
Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes ist die Möglichkeit geschaffen worden, Immobilienbesitzer bei der Modernisierung ihrer Immobilie finanziell über steuerliche Vorteile zu unterstützen. Damit eine steuerliche Begünstigung nach § 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz (EStG) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewährt werden kann, muss vor Beginn der Maßnahmen eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und der jeweiligen Gemeinde abgeschlossen werden. Dieser Flyer informiert Sie über die Voraussetzungen und über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Ein genereller Rechtsanspruch auf Gewährung und Auszahlung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht. Die Informationen im Flyer ersetzen keine steuerliche Beratung.

VORAUS- SETZUNGEN

1. Das zu sanierende Objekt liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der jeweiligen Gemeinde. Das Sanierungsgebiet umfasst den markierten Bereichen der nebenstehenden Karten.
2. Gefördert werden bauliche Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne § 177 des Baugesetzbuches, die zur Beseitigung von Missständen und Mängeln dienen. Zudem auch für Maßnahmen, die zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden beitragen, damit die städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Bedeutung der baulichen Anlage erhalten bleibt.

SANIERUNGSGEBIET

STEIN- GADEN



- 3.** Die Sanierungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde im Vorfeld abzustimmen. Es wird eine schriftliche Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Beginn der Maßnahme geschlossen. Diese Vereinbarung regelt den Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und enthält Angaben zu den Modernisierungskosten.

NOTWENDIGE UNTERLAGEN

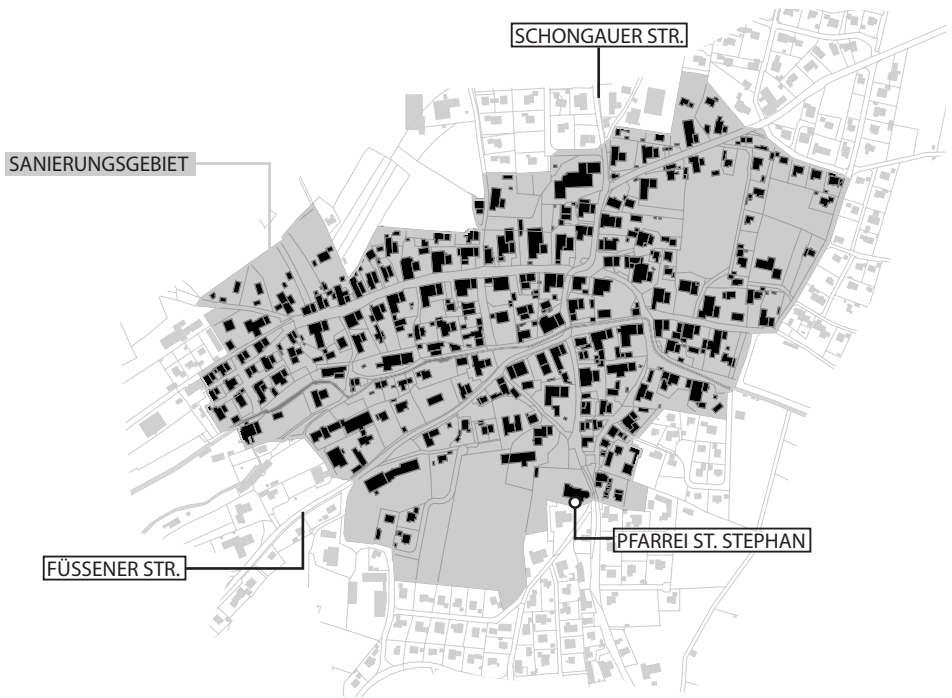
- Planungsunterlagen und Kostenermittlung
- Schriftliche Auflistung der geplanten Maßnahmen
- Aktuelle Bilder vom Gebäude und aller relevanten Räume, die den Sanierungsbedarf nachweisen
- Grundbuchauszug und Lageplan
- Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a EStG (Anlage 1 des EStGBeschr)

BESCHEINIGUNG FÜR DAS FINANZAMT

Nach Abschluss der Arbeiten reicht der Bauherr die Rechnungen bei der Gemeinde ein. Diese prüft die Rechnungen und stellt die Bescheinigung für das Finanzamt aus.

SANIERUNGSGEBIET

BURGGEN



WICHTIG

Sind Baumaßnahmen bereits durchgeführt worden, kann nachträglich keine Bescheinigung mehr ausgestellt werden (es gibt jedoch auch weitere steuerliche Begünstigungen).

STEUERLICHE BERATUNG

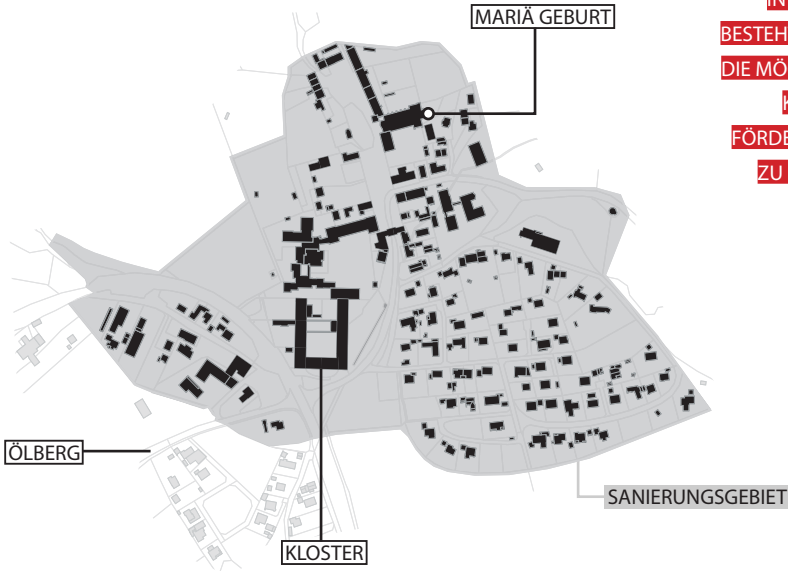
Die Höhe der möglichen Steuerersparnis durch bescheinigte Aufwendungen hängt von einer Vielzahl weiterer persönlicher Faktoren ab. Sollten Sie also eine Sanierung planen, lassen Sie sich hierzu bitte steuerlich beraten.

START DER MASSNAHMEN

Hat die Gemeinde Ihre Unterlagen geprüft und ist die Modernisierungsvereinbarung unterschrieben, können Sie mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beginnen!

SANIERUNGSGEBIET

ROTTEN- BUCH



IN ROTTENBUCH
BESTEHT ZUSÄTZLICH
DIE MÖGLICHKEIT EIN
KOMMUNALES
FÖRDERPROGRAMM
ZU BEANTRAGEN.



ICH MÖCHTE GERNE SANIEREN
UND DIE FÖRDERUNG ERHALTEN?
BEFINDET SICH IHRE IMMOBILIE IM
GRAU MARKIERTEN SANIERUNGS-
GEBIET IHRER GEMEINDE?

BEISPIELE FÜR »NICHT« BESCHEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN

- Aufwendungen für den Erwerb einer Immobilie
- Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes (beispielsweise Gartenanlagen)
- Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (z. B. Kamin- und Kachelofen, wenn Heizung vorhanden, außer sie gehören zur historischen Ausstattung)