

SANIERUNG „ORTSKERNE GERSTUNGEN/UNTERSUHL“

Mit dem Beschluss des Gemeinderates am 27.09.2007 zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskerne Gerstungen/Untersuhl“ und deren Veröffentlichung am 27.06.2008 ist die rechtliche Voraussetzung geschaffen, den Sanierungsprozess so zu steuern, dass die Sanierungsziele umgesetzt werden und das Ortsbild eine Aufwertung erfährt.

Grundsätzlich ist zu beachten:

Seit der Veröffentlichung am 27.06.2008 ist grundsätzlich für alle Sanierungsmaßnahmen und Veränderungen an baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen, ein formloser Antrag mit einer Kurzbeschreibung bei der Gemeindeverwaltung zu stellen. Daraufhin erhält jeder Antragsteller nach einer fachlichen Beratung im Sanierungsbüro und einem Ortstermin einen Bescheid der Gemeinde mit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Erst dann darf mit den Arbeiten begonnen werden.

Welche Möglichkeiten der Förderung bestehen:

Bund und Land (Freistaat Thüringen) stellen der Gemeinde auf Antrag jährlich Mittel zur Verfügung, von denen sie unter bestimmten Bedingungen einen Teil an Private/Dritte weitergeben kann.

Die Gemeinde unterstützt damit die Sanierung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf privaten Grundstücken im Sanierungsgebiet. Dies kann auf unterschiedliche Weise geschehen:

1. Förderung einer Gesamtsanierung
2. Förderung der Gebäudehülle
3. Förderung von Einzelmaßnahmen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms.

Was in diesem Programm und in welcher Weise der „3. Förderweg“ möglich ist, darüber gibt die Richtlinie zum Kommunalen Förderprogramm Auskunft.

Die kostenlose Beratung durch den beauftragten Sanierungsberater – WOHNSTADT, GS Weimar – sollte frühzeitig genutzt werden:

Termine für das nächste viertel Jahr jeweils dienstags von 14:30 bis 16:30 Uhr am:

09. Juni,

07. Juli.

aufgestellt: A. Freund

Weimar, 20.04.2009

Sanierung Gerstungen

Geld sparen durch Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen im Sanierungsgebiet!

Eigentümer von bebauten Grundstücken (älter als Baujahr 1949) in förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Gerstungen haben die Möglichkeit, Steuervergünstigungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen an ihren Gebäuden gemäß den §§ 7h, 10f Einkommensteuergesetz (EStG) geltend zu machen (Neubauten sind ausgeschlossen).

Voraussetzung dafür ist eine Bescheinigung der Gemeinde Gerstungen und des Sanierungsberaters, WOHNSTADT, GS Weimar. Dabei wird folgende Vorgehensweise erforderlich:

- Prinzipiell sind im Sanierungsgebiet alle baulichen und gestalterischen Veränderungen am Gebäude, alle Rechtsvorgänge bezüglich Veräußerung, Nutzung, Teilung und Belastung des Grundstückes sowie Baulasten beim Bauamt der Gemeinde zu beantragen und hierzu die **sanierungsrechtliche Genehmigung** einzuholen.
- Am Anfang einer geplanten Sanierungsmaßnahme steht das Gespräch im Sanierungsbüro (Sprechtag des Sanierungsberaters, WOHNSTADT, GS Weimar Dienstag, 1x monatlich im Rathaus). Die Sanierungsberatung soll klären, welche baulichen Maßnahmen am Grundstück beabsichtigt und entsprechend den Sanierungszielen der Gemeinde zulässig sind.
- Nach Vorliegen der sanierungsrechtlichen Genehmigung ist **vor** Beginn der Baumaßnahme eine steuerliche Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen, in der Art und Umfang der geplanten Sanierungsmaßnahmen festgelegt sind.

**Nur vor Sanierungsbeginn vertraglich vereinbarte Maßnahmen sind
bescheinigungsfähig und können steuerlich geltend gemacht werden!**

- Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme und Schlussabnahme durch den Sanierungsberater, WOHNSTADT, GS Weimar stellt die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers diesteuerliche Bescheinigung für die nachgewiesenen förderfähigen Aufwendungen aus.
- Die steuerlichen Vergünstigungen im Rahmen der §§ 7h, 10f Einkommensteuergesetz werden unabhängig vom Einsatz von Städtebaufördermitteln gewährt (Städtebaufördermittel werden den entstandenen Aufwendungen lediglich gegengerechnet).

Abschließend wird noch einmal darauf aufmerksam gemacht, dass jeder Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet das Angebot seiner Gemeinde nutzen sollte, sich bei allen das Grundstück betreffenden Problemen kostenlos im Sanierungsbüro beraten zu lassen und durch richtig vorbereitete und durchgeführte Sanierungen Städtebaufördermittel und zusätzlich steuerliche Vergünstigungen in Anspruch zu nehmen.

Gemeinde Gerstungen WOHNSTADT, GS Weimar

W. Hartung
Bürgermeister

A. Freund

I. Streichardt

Steuervergünstigungen nach den §§ 7h und 10f des Einkommensteuergesetzes (EStG) in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten/städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Voraussetzung:

- Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bzw. städtebaulichen Entwicklungsbereich
- Durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch auf Grundlage der vom Eigentümer beantragten und von der Gemeinde erteilten sanierungsrechtlichen Genehmigung **und** der zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen steuerlichen Vereinbarung
- Bescheinigung der Gemeinde (auf schriftlichen Antrag des Eigentümers), dass die durchgeführten Maßnahmen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 BauGB) oder Entwicklung (§ 165 BauGB) entsprechen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeit:

Förderfähige Aufwendungen durchgeführter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ./.abzüglich Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln (z. B. erhaltene Städtebaufördermittel als Zuschuss)

= Steuerliche Bemessungsgrundlage

- 1.) Erhöhte Absetzungen (AfA) für Mietwohngebäude in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten (§ 7h Abs. 1 Satz 1 EStG) . Baudenkmale (§ 7i Abs. 1 Satz 1 EStG)

erhöhte AfA bis zu 9 % der förderfähigen Aufwendungen im Jahr der Sanierung und in den folgenden sieben Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden vier Jahren

- 2.) **S o n d e r a u s g a b e n b e i e i g e n e n W o h n z w e c k e n** in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten/Baudenkmalen (§ 10f Abs. 1 Satz 1 EStG) förderfähige Aufwendungen können wie Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden.