

# C FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

---

## Fördergrundsätze

## ... zu beachten



- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- **Förderung eines prozentualen Anteils** der förderfähigen Kosten
- **Restmodernisierungen** möglich (falls vorangegangene Baumaßnahme)
- Maßnahme ist **wirtschaftlich** und **energetisch sinnvoll**

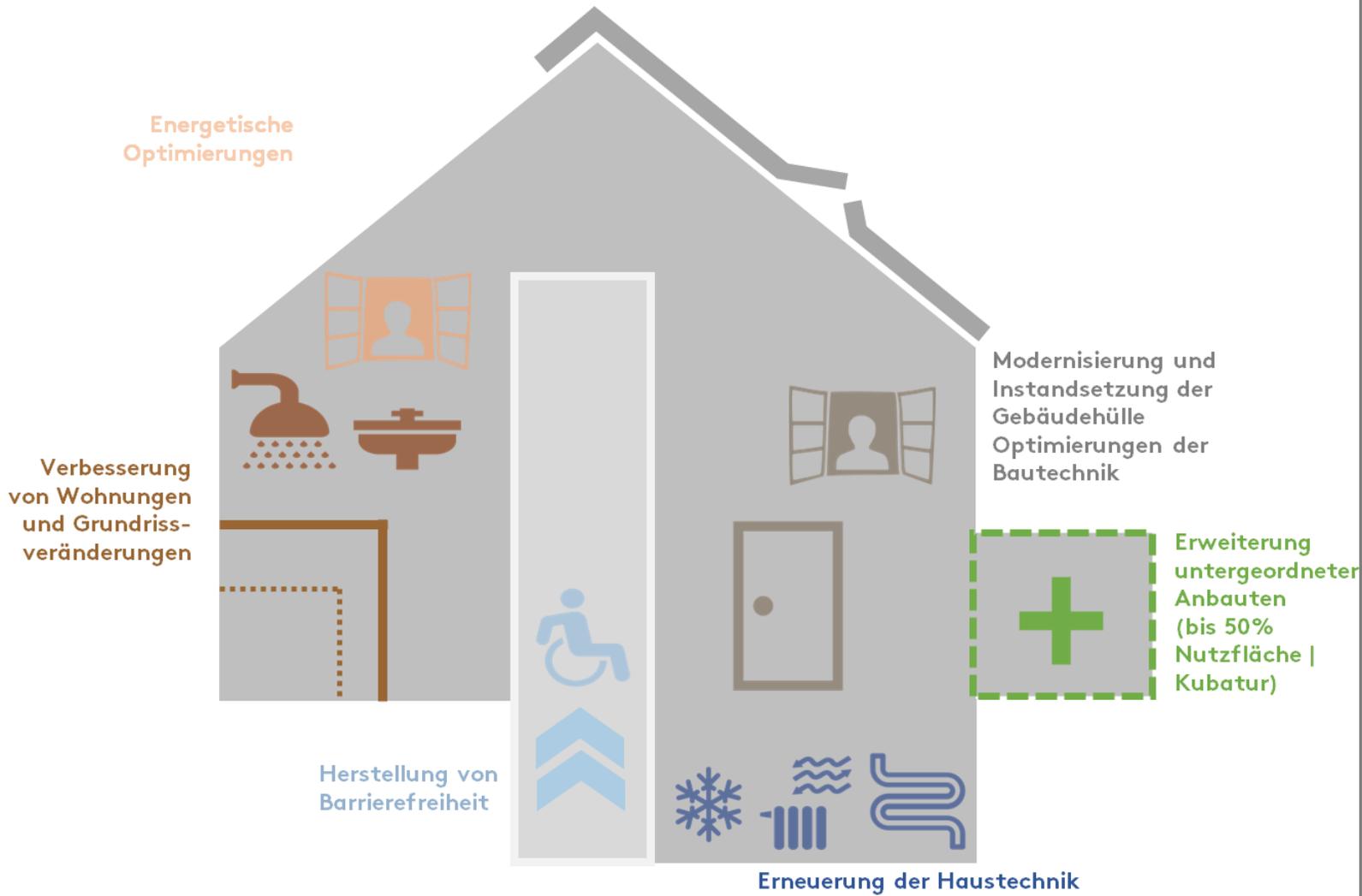
ABER  
**kein Rechtsanspruch**  
auf eine Förderung



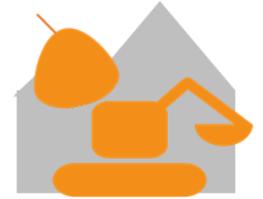
## ... nicht förderfähig

- Sanierungen vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Dekorative Maßnahmen bzw. „Schönheitsreparaturen“
- Luxuriöse Sanierungen
- Private Neubaumaßnahmen

Förderfähige Baumaßnahmen entsprechend der Sanierungsziele



## Private Abbrüche



## Planungsaufwendungen (Architekt | Bautechniker | Energieberater etc.)



## Eigenleistungen



## Förderfähige Maßnahmen

- **Abbruch und Entsiegelung**
- **Modernisierung und Sanierung:**
  - Verbesserung der Dämmung an Dach, Decken und Wänden
  - Erneuerung des Dachs, Fenster und Türen
  - Einbau neuer Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
  - Altersgerechter Ausbau des Sanitärbereichs
  - Veränderung der Raumzuschnitte/Wohnungsabschlüsse
  - Schaffung von notwendigen Stellplätzen (wo es keine Verordnung gibt)
  - Erneuerung der Haustechnik
  - Etc.

## Voraussetzungen

- Im Sanierungsgebiet
- Wirtschaftlich vertretbar (max. 70% eines vergleichbaren Neubaus)
- Ziele des Neuordnungskonzepts werden erfüllt
- Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein
- Kein Baubeginn vor Vertragsschluss mit der Gemeinde

## Ordnungsmaßnahmen

- Zwei Angebote vorlegen (günstigere Variante)
- Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Abbruchkosten und Neubauverpflichtung
- Ausschluss einer Restwertentschädigung
- Abbruchkosten bis zu 100% förderfähig
- Maximale Erstattung 40.000 € gedeckelt (max. Anteil Gemeinde: 16.000 €)

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Herstellungskosten 300.000 €	Herstellungskosten 150.000 €	Herstellungskosten 50.000 €
bis 100.000 €	<b>17,5 Prozent</b>	17.500 €	17.500 €	8.750 €
über 100.000 € bis 250.000 €	<b>20,0 Prozent</b>	30.000 €	10.000 €	-
über 250.000 €	<b>10,0 Prozent</b>	5.000 €	-	-
	<b>Max. Zuschuss</b>	<b>52.500 €</b>	<b>27.500 €</b>	<b>8.750 €</b>
	<b>Anteil Land (60%)</b>	<b>31.500 €</b>	<b>16.500 €</b>	<b>5.250 €</b>
	<b>Anteil Gemeinde (40%)</b>	<b>21.000 €</b>	<b>11.000 €</b>	<b>3.500 €</b>

Unterhalb einer Bagatellgrenze von 10.000 € kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht

Keine Deckelung des Zuschusses – besser Einzelfallentscheidung  
Max. 35 % der förderfähigen Kosten förderfähig (Kombination mit Bafa/KfW max. 50%)

## Eigenleistungen:

Von den gesamten, anerkennungsfähigen Kosten (alle Material und Handwerkskosten) der Gesamtmaßnahme können 15 % der Kosten als Arbeitsstunde für Eigenleistungen anerkannt werden. Die Arbeitsstunde bezieht sich auf den aktuellen Mindestlohn von 12,41 € (Stand 09/2024)

Rechenbeispiel:

Material/Handwerkerkosten: 30.000€

Mögliche Eigenleistung (15%): 4.500 €

Anerkennungsfähige Stunden: 362 Stunden

## Erhöhte steuerliche Abschreibung

- § 7h EStG (bei Vermietung) 100% der Herstellungskosten auf 12 Jahre
- § 10 f EStG (bei Eigennutzung) 90% der Herstellungskosten auf 10 Jahre

## Beispiel Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

Rechenbeispiel: Jahreseinkommen 40.000 € (21 % Steuersatz)

Investitionssumme: **100.000,- € (Vermietung)**

Abschreibung jährlich: 9 % (8 Jahre) + 7 % (4 Jahre) = 100%

Zeitraum	Abschreibung erhöht	Betrag	Steuersatz	Steuerersparnis	Abschreibung regulär 2%
1. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
2. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
3. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
4. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
5. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
6. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
7. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
8. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
9. Jahr...	7 %...	7.000 €...	<b>21 %...</b>	1.470 €...	378 €...
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>100.000 €</b>		<b>21.000 €</b>	<b>5.040 €</b>

- 1 Sie kontaktieren das Büro **Reschl Stadtentwicklung/Verwaltung** und vereinbaren einen Telefontermin zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch oder eines Vorort-Termins zur Begutachtung und Dokumentation
- 2 **Einholung von Kostenvoranschlägen/ einer Kostenschätzung nach DIN 276** bei umfassenden Maßnahmen oder **zwei Vergleichsangeboten bei Abbrüchen**
- 3 Abstimmung mit **der Gemeinde über die geplante Maßnahme**, bzw. erforderliche Baumaßnahmen und die Gestaltung
- 4 Unterzeichnung der **Vereinbarung mit der Gemeinde** über die geplanten Baumaßnahmen und Förderhöhe (Abbildung der Förderung im Haushalt)
- 5 Beginn der Baumaßnahme und **Beauftragung der Leistungen**
- 6 Nach **Abschluss der Maßnahme und Prüfung** der eingereichten Rechnungen, erhalten Sie die Fördermittel ausbezahlt und können einen Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung für das Finanzamt beantragen