

# Kommunale Förderprogramme

## Förderprogramm zur Schaffung von eigenem genutztem Wohnraum

Zielsetzung: Erwerb von Wohnraumeigentum, um die historischen Ortskerne zu beleben. Hier soll der Grunderwerb eine attraktive Alternative zum Neubau auf der „grünen Wiese“ sein.

### Fördervoraussetzungen

- Grunderwerb, Selbstbezug als Hauptwohnsitz, kein sonstiges Wohneigentum, Einkommensgrenzen nicht überschritten.
- Abschluss einer **Fördervereinbarung**

Zuschuss nach Bezug des Wohnraumes, 5.000 € bei ledigen und 10.000 € bei verheirateten Personen, pro Kind unter 18 Jahren erhöht sich der Betrag um 5.000 €, insgesamt höchstens 30.000 €.

Seit dem Start im März 2011 wurden 76 Fördervereinbarungen abgeschlossen, ca. 1.060.000 € Zuschüsse ausbezahlt, 15 weitere Anträge gestellt (Stand Dezember 2021).

## Kommunales Förderprogramm

Ziel: Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden mit ortsbildprägendem Charakter. Die Bandbreite ist umfassend und deckt z.B. ab: Hauseingänge und Toranlagen, historische Dacheindeckungen, Fenster und Läden, Fassaden- und Sockelsanierung wie auch Hofentsiegelung & Begrünung.

- Zuschuss von bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, max. 25.000 € je wirtschaftlicher Einheit.

Seit dem Programmstart 1998 hat der Markt insgesamt 174 Projekte mit insgesamt ca. 444.000 € bezuschusst (Stand Dezember 2021), Mehrfachförderung möglich.

## Weitere Fördermittel für umfassende Sanierungen

Der Ortskern Großostheim ist im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“. Hier werden für umfassende Privatmodernisierungen die „unrentierlichen Kosten“ mit bis zu 60 % aus Mitteln der Städtebauförderung und zu 40 % durch Komplementärmittel der Gemeinde übernommen.

Dabei wird eine Beratung und Unterstützungsarbeit unentgeltlich für den Eigentümer angeboten.

# Kontakt / Ansprechpartner

## Markt Großostheim

**Herausgeber**  
Schaafheimer Str. 33  
63762 Großostheim  
Tel. 06026-5004 0

**Referat Bautechnik**  
Tel. 06026-5004 5552  
[bautechnik@grossostheim.de](mailto:bautechnik@grossostheim.de)

**Referat Bauverwaltung**  
Tel. 06026-5004 5115  
[bauverwaltung@grossostheim.de](mailto:bauverwaltung@grossostheim.de)

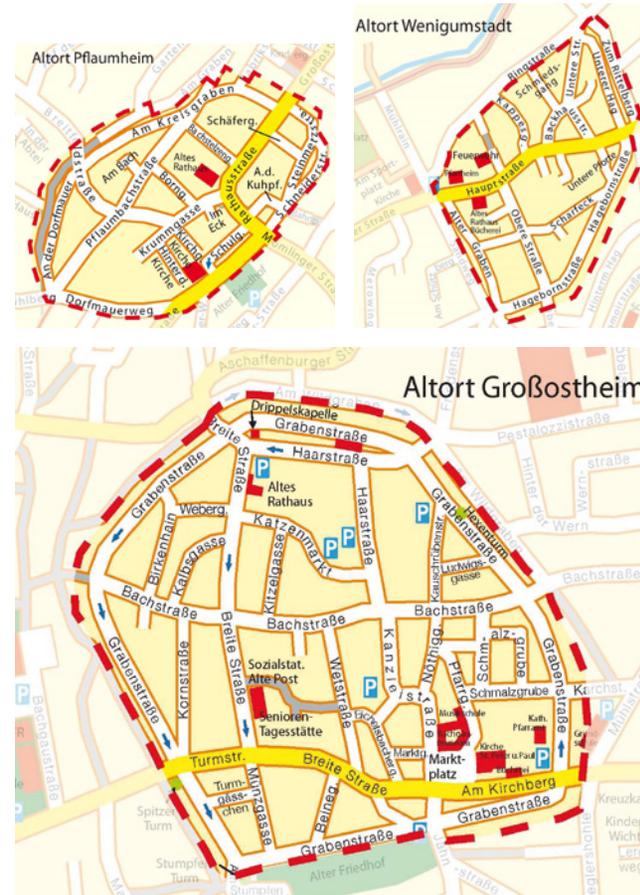
## Weitere

**Informationen unter:**  
[www.grossostheim.de/leben-wohnen/baueoederung/lebendige-zentren](http://www.grossostheim.de/leben-wohnen/baueoederung/lebendige-zentren)

Steuervorteile und Förderprogramme können zusammen genutzt werden.

Der Flyer ist eine Erstinformation und ersetzt keine persönliche und steuerliche Beratung.

## Geltungsbereiche der Förderprogramme, Sanierungsgebiete



# Im Ortskern Modernisieren Instand setzen Umnutzen



Kommunales Förderprogramm

Steuerliche Begünstigungen & Kommunale Förderungen nutzen

## Voraussetzungen für steuerliche Begünstigungen

Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** mit dem Ziel das Objekt zu modernisieren und instand zu setzen. Dies betrifft, neben Hauptgebäuden, auch selbständige Gebäudeteile und Eigentumswohnungen.

Begünstigt sind Aufwendungen, die für die **Erhaltung des Gebäudes oder seine funktionsgerechte Verwendung** erforderlich sind.

Inbegriffen sind auch anfallende Planungskosten.

**Modernisierung:** Beseitigung von Mängeln an Gebäuden, z.B. mit dem Ziel, es den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen. Maßnahmen sind u.a. der Einbau eines Bades, Heizungsanlage oder Fenster, Erneuerung der Elektroinstallation, aber auch die energetische Sanierung des Gebäudes.

**Instandsetzung:** Behebung von baulichen Mängeln, um eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes zu erhalten, z.B. Erneuerung des Außenputzes, Ersatz schadhafter Dach- eindeckung.

**Umnutzung:** Kann die ursprüngliche Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes nicht fortgeführt werden, dann ist es z.B. sinnvoll in eine Scheune Wohnungen einzubauen oder Garagen, die für eine Wohnnutzung erforderlich sind. Die den Erhaltungswert begründenden Eigenschaften des Gebäudes müssen dabei gewahrt bleiben.

**Nicht begünstigt** sind Herstellungskosten u. a. bei Arten der Luxussanierung, für Einbaumöbel und Photovoltaikanlagen.

## Verfahrensablauf

**Frühzeitiger Kontakt** mit der Gemeindeverwaltung sowie die **Abstimmung der geplanten Baumaßnahme** bei einem Ortstermin schaffen die richtige Grundlage.

Falls erforderlich **Bau- / Sanierungsberatung** durch ein Fachbüro oder Architekten, Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen und erste Kostenschätzung.

Abschluss einer schriftlichen **Modernisierungs- und Instandsetzungs-Vereinbarung** zwischen Gemeinde und Eigentümer **vor Beginn der Baumaßnahme**.

Nach Abschluss der Maßnahme wird die **Ausstellung der Bescheinigung** gem. § 7h EStG über die durchgeführte Modernisierung und Instandsetzung beantragt.

In der Bescheinigung, die zur Vorlage bei der Finanzbehörde dient, wird die **Höhe der Herstellungskosten** für die durchgeführten Maßnahmen festgestellt.

Weitere Zuschüsse aus öffentlichen Förderprogrammen werden wegen etwaiger Anrechnung bescheinigt.

Für Finanzierungszwecke ist vorab aufgrund einer vorliegenden Kostenschätzung eine schriftliche **Zusicherung über die zu erwartende Bescheinigung** möglich.

Die Bescheinigung und Beratung sind beim Markt Großostheim **gebührenfrei**.

Die **Finanzbehörde hat ein eigenständiges Prüfungsrecht**, auch hinsichtlich der Prüfung weiterer steuerrechtlicher Voraussetzungen.

## Steuervorteile nach EStG

Erhöhte Abschreibungen können **erstmalig im Jahr der Fertigstellung** geltend gemacht werden. Eine Durchführung der Baumaßnahme in mehreren Abschnitten ist möglich.

Die steuerlich begünstigten Herstellungskosten können auf 12 Jahre verteilt zu **100 % abgeschrieben** werden, gem. **§ 7h** acht Jahre lang je 9 % und vier weitere Jahre je 7 %. Dies gilt für **vermietete oder betrieblich genutzte Objekte**.

Bei vom Eigentümer zu **eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden** reduziert sich die Abschreibung auf 90 % der Aufwendungen, gem. **§ 10f** können zehn Jahre lang je 9 % wie Sonderausgaben abgesetzt werden.

### Beispiel Einzelperson, Objekt wird vermietet:

zu versteuerndes Einkommen, Brutto	50.000 €
Bescheinigte Herstellungskosten	100.000 €
gem. <b>§ 7h</b> jährliche Sonder-AfA 9 %	9.000 €
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	41.000 €
<b>Steuerersparnis</b> 8 Jahre lang p.a. ca.	<b>3.500 €</b>
weitere 4 Jahre lang p.a. ca.	2.800 €

### Beispiel Ehepaar, selbst bewohntes Haus:

zusammen veranlagt,	
zu versteuerndes Einkommen, Brutto	70.000 €
Bescheinigte Herstellungskosten	100.000 €
gem. <b>§ 10f</b> jährliche Sonder-AfA 9 %	9.000 €
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	61.000 €
<b>Steuerersparnis</b> 10 Jahre lang p.a. ca.	<b>3.000 €</b>

**Anmerkungen:** Die steuerliche Behandlung orientiert sich an der individuellen Situation, die Prüfung obliegt der Finanzbehörde. Hier vereinfachte Beispiele gemäß [www.bmf-steuerrechner.de](http://www.bmf-steuerrechner.de)

