

Informationen für Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet der Stadt Wilster

Im Jahre 2016 wurden die Gebiete „Innenstadt“ und „Altstadt“ als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, sodass in diesem Bereich mit Hilfe der Städtebauförderung umfangreiche Bau- und Sanierungsmaßnahmen realisiert werden können.

Vor diesem Hintergrund haben auch Haus- und Wohnungseigentümer*innen, deren Immobilie in einem der Sanierungsgebiete gelegt ist, die Möglichkeit, für die Gebäudemodernisierung und -sanierung finanzielle Unterstützung zu erhalten. Im Folgenden finden Sie die dafür zu erfüllenden Voraussetzungen und Verfahrensschritte.

1. Fördermöglichkeiten für private Eigentümer*innen

Im Sanierungsgebiet gibt es zwei Arten von Fördermöglichkeiten. Zum Einen können Zuschüsse oder vergünstigte Kredite gewährt werden, die u.a. von der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH – www.ib-sh.de), der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW – www.kfw.de) oder dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BaFa – www.bafa.de) angeboten werden. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die dortigen Ansprechpartner.

Zum Anderen ist es möglich, steuerliche Abschreibungen nach dem EStG in Anspruch zu nehmen. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht, welche steuerlichen Vorteile unter den entsprechenden Voraussetzungen zu erzielen sind:

§ 7h EStG – für Vermieter*innen

Der / die Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen

Insgesamt sind 100 % der Herstellungskosten steuerlich absetzbar bei einer Laufzeit von 12 Jahren

Voraussetzung:
Eigentümer*in bewohnt das Gebäude **nicht selbst**

§ 10f EStG – für Eigennutzer*innen

Der / die Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen

Insgesamt 90 % der Herstellungskosten sind steuerlich absetzbar bei einer Laufzeit von 10 Jahren

Voraussetzung:
Eigentümer*in bewohnt das Gebäude **selbst**

§ 11a EStG – für Erhaltungsaufwand

Der / die Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand für Maßnahmen an einem Gebäude auf 2-5 Jahre gleichmäßig verteilen und absetzen

Dabei muss es sich um Maßnahmen handeln, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen (z.B. Farbanstrich der Fassade, Fenster).

Voraussetzung:
Eigentümer*in bewohnt das Gebäude **nicht selbst**

a) Voraussetzungen

Klärung mit dem Bauverwaltungsamt, ob es sich ggf. um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben handelt.

Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein. Prüfen Sie den Standort Ihres Objekts anhand der auf der Homepage des Amtes Wilstermarsch zur Verfügung gestellten Sanierungssatzungen.

Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB mit folgenden Zielen:

Beseitigung von Missständen

Behebung von Mängeln

Erhaltung / Erneuerung zur funktionsgerechten Verwendung, um die geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung zu erhalten

Details zur Bescheinigungsfähigkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können Sie den angefügten Bescheinigungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein entnehmen.

Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein Gebäude oder Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, Eigentumswohnungen oder im Teileigentum stehende Räume.

Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass vor Beginn zwischen den Eigentümer*innen und der Stadt Wilster eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wurde.

Mit den Maßnahmen darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden!

b) Verfahrensablauf

Informieren Sie sich über die Möglichkeiten und nehmen Sie ggf. unterstützend Kontakt auf zur BIG Städtebau GmbH – Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Wilster.

Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt ab.

Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegenzeichnung.

Beantragen Sie die Bescheinigung nach Beendigung der Maßnahme.

2. Kontaktdaten

BIG Städtebau GmbH – Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Wilster
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen
Ansprechpartner: Herr Daniel Kreutz
Telefon: 0431 5468-210
E-Mail: daniel.kreutz@big-bau

Stadt Wilster
Kohlmarkt 25
25554 Wilster
Ansprechpartnerin: Frau Katja Rogowski
Telefon: 04823-9482-44
e-mail: rogowski@t-online.de