

STADT ELLWANGEN (JAGST)

Richtlinien zur Bescheinigung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet Ellwangen „Südstadt-Jagstbogen“

A ALLGEMEINES

Der Gemeinderat hat am 10.06.2021 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ellwangen „Südstadt – Jagstbogen“ beschlossen. (Abgrenzungsplan s. Anlage). Für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südstadt-Jagstbogen“ in Ellwangen (Jagst) können steuerliche Vergünstigungen nach § 7 h EStG gewährt werden. Die Stadt Ellwangen erteilt die hierfür notwendigen Bescheinigungen, sofern die Bedingungen entsprechend den nachfolgenden Vorschriften sowie die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) und die Vorschriften des Steuerrechts erfüllt sind.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen sowie die Gewährung der o.g. steuerlichen Vergünstigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

B VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ERTEILUNG EINER STEUERLICHEN BESCHEINIGUNG NACH § 7h EStG

1. BAUMASSNAHMEN

1.1 Erneuerung von Gebäuden

1.1.1 Definitionen

Erneuerung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten (bis zu 50 % Nutzfläche bzw. Kubatur) erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Erneuerung.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung und Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind.

Die Instandhaltung ist nicht bescheinigungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung.

1.1.2 Voraussetzungen

Voraussetzung für die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 7 h EStG ist **ZWINGEND**, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt **VOR** Beginn der Maßnahme vertraglich verpflichtet, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen an seinem Gebäude durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind.

Die Erneuerungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.

Kann eine Erneuerungsmaßnahme ihrer Art nach teilweise oder ganz aus einem anderen Programm gefördert werden, kommt eine Förderung/Bescheinigung über die Städtebauförderung nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Erneuerung zu beziehen (z. B. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).

1.1.3 Schwerpunkte

Der Schwerpunkt liegt auf umfassenden Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Der energetischen Erneuerung wird besonders Rechnung getragen.

1.1.4 Art und Höhe der Förderung

Die Stadt gewährt im städtebaulichen Erneuerungsgebiet Ellwangen „Südstadt – Jagstbogen“ für die Erneuerung von Gebäuden **KEINEN** pauschalen Zuschuss.

2. ORDNUNGSMASSNAHMEN

2.1 Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile;
- Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehenden Folgekosten sowie in begründeten Einzelfällen Entschädigungen für Gebäude und Gebäudeteile.

2.3 Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine Entschädigung von bis zu 100 %.

Die Höhe der Entschädigung für abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile richtet sich nach dem Gebäudezeitwert. Der Gebäudezeitwert ist durch Wertermittlungsgutachten nachzuweisen

Bei der Vergabe von Aufträgen sind die Vergaberichtlinien der NBest-Städtebau zu beachten.

C GRUNDLAGEN

Grundlage für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Vorschriften des Steuerrechts, insbesondere § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG).

D ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Verwaltung ist im Rahmen dieser Richtlinien für die Vorbereitung und den Abschluss von Vereinbarungen zuständig.

Ausnahmen von diesen Richtlinien erlässt der Gemeinderat.

E VERFAHREN

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes vorgenommen.

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Erneuerungsbedarf bzw. erhebliche Mängel festgestellt wurden, können sich von der Sanierungsstelle bei der Stadtverwaltung Ellwangen beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.

Auf dieser Basis wird eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung über die bescheinigungsfähigen Kosten erstellt.

Diese Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen. Erst danach darf mit den Arbeiten begonnen werden.

Nach Beendigung der Maßnahme wird eine Schlussabnahme durchgeführt. Der Eigentümer legt der Stadt eine Schlussabrechnung mit Auszahlungsvermerken über die angefallenen Kosten vor. Die Stadt stellt die tatsächlichen bescheinigungsfähigen Kosten fest und erstellt ggf. die erforderliche Bescheinigung für das Finanzamt nach § 7 h EStG.

F **KONTAKT**

Stabstelle Konversion und Stadtsanierung
Spitalstr.4
73479 Ellwangen

Ulrich Nagl
07961/84-223
ulrich.nagl@ellwangen.de

Sandra Hofmann
07961/84-379
sandra.hofmann@ellwangen.de