Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Jahr 2021 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtmitte Forchheim“ in Rheinstetten in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP) aufgenommen und kann bis April 2030 mit Zuschüssen die Stadtmitte in Forchheim attraktiver gestalten.

Im Stadtteil Forchheim erkennen wir ein großes Entwicklungspotential. Dieses wollen wir aktivieren. Zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern privater Wohnhäuser will die Stadt in den nächsten Jahren das Gebiet sanieren und zu einer lebendigen und starken Mitte weiterentwickeln.

Mit Hilfe der Fördermittel, die uns aus dem Bund-Länder-Programm zur Verfügung gestellt werden, haben wir dafür sehr gute Voraussetzungen. Gemeinsam können wir Rheinstetten gestalten - für uns und für die nächsten Generationen.

Neben der Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Plätze und Straßenräumen sollen und dürfen auch private Hauseigentümer und Anwohner einbezogen werden. Wir freuen uns über jeden Haushalt, der sich mit einer Maßnahme beteiligt.

Wie Sie vorgehen sollten, um bei der Gebäudesanierung in den Genuss von erhöhten Steuerabschreibungsmöglichkeiten zu kommen, erklären wir Ihnen in diesem Flyer. Ich hoffe, dass Sie die Chancen und Möglichkeiten des Förderprogramms nutzen und dazu beitragen, dass Rheinstetten noch attraktiver wird.

Kommen Sie frühzeitig auf uns zu, wir beraten Sie gerne. Gestalten Sie mit und nutzen Sie die Abschreibungsmöglichkeiten.

Ihr Oberbürgermeister
Sebastian Schrempp

Wie müssen Sie vorgehen?

1. Wenn Sie eine der aufgeführten Maßnahmen planen, nehmen Sie das kostenlos Angebot der Sanierungsberatung der Stadt wahr.
2. Im Beratungsgespräch wird festgestellt, wie groß der Umfang Ihrer geplanten Maßnahmen ist.
3. Holen Sie Angebote für die geplanten Arbeiten ein.
4. Handelt es sich um eine Baumaßnahme, für die ein Baugesuch erforderlich ist, so beauftragen Sie einen Architekten, der die Planung mit uns abstimmt, das Baugesuch vorbereitet und eine Kostenberechnung erstellt.
5. Reichen Sie die abgestimmten Unterlagen bei der Stadt ein. Anhand der vorgelegten Angebote / Kostenschätzung wird die vorläufige Höhe Ihrer berücksichtigungsfähigen Kosten errechnet.
6. Schließen Sie mit der Stadt als Vertragspartner eine Modernisierungsvereinbarung ab. In dieser Vereinbarung werden die berücksichtigungsfähigen Kosten geregelt. Mit diesem Vertrag haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Steuerbescheinigung.
7. Erst wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
8. Sammeln Sie Ihre Rechnungen inklusive Zahlungsnachweis (Kontoauszug) und reichen Sie diese nach der Fertigstellung Ihres Vorhabens bei der Stadt ein.

Ansprechpartner

Stadt Rheinstetten

Antoinette Würz
Badener Straße 1
76287 Rheinstetten
Tel.: 07242 9514-612

stadtplanung@rheinstetten.de
www.rheinstetten.de

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

Manuela Bader
manuela.bader@lbbw-im.de
Tel.: 0711 6454-2220

Jasmin Kizler
jasmin.kizler@lbbw-im.de
Tel.: 0711 6454-2195

gefördert von: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
Baden-Württemberg MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

StadtRheinstetten

Stadt Rheinstetten

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Stadtmitte Forchheim“

Sanierungsgebiet

ART DER BERÜCKSICHTIGUNGSFÄHIGEN MASSNAHMEN

1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehendem Wohnraum, wie z.B.:

- Einbau / Erneuerung von Heizungsanlagen, sanitäre Anlagen, Elektroinstallation
- Erneuerung / Isolierung Fassade, Daches, Einbau neuer Fenster
- Verbesserung der Raumaufteilung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung Gebäudezugang
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- Verwendung / Umstellung auf regenerative Energien
- Umfangreiche Innensanierungen und Modernisierungen

2. Umnutzung von Gebäuden

Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum an bestehenden Gebäuden, wie z.B der Ausbau eines Dachgeschosses oder die Umnutzung einer Scheune zu Wohnraum.

Insgesamt muss das Gebäude nach der Modernisierung mängelfrei sein. Somit kommt es grundsätzlich auf die Gesamtmaßnahmen an, ob diese im Einzelnen berücksichtigungsfähig sind.

STEUERVORTEILE

Für Modernisierungsaufwendungen gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem EStG, vorbehaltlich der Prüfung und Gewährung durch das Finanzamt:

1. Bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden (§7h EStG)

In den ersten 8 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der bescheinigten Sanierungskosten.

2. Bei Eigennutzung (§10f EStG)

In den ersten 10 Jahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten.

Haftungsausschluss: Die beschriebenen Sachverhalte sind teilweise vereinfacht dargestellt und können die Beratung durch einen Steuerberater nicht ersetzen. Die Hinweise stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar. Hierzu ist die Kommunalentwicklung auch nicht befugt. Für alle hier getätigten Aussagen wird keine Haftung übernommen und sie stehen unter dem Vorbehalt von Gesetzesänderungen und der Anerkennung durch die Finanzverwaltung.

Sanierungsziele

- **Aufwertung der Gebäudesubstanz:**
  Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz, Behebung von Leerständen durch Nach- bzw. Umnutzungen u.v.m
- **Schaffung von Wohnraum:**
  Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz und Neubebauung, Intensivierung der Wohnnutzung in Bestandsgebäuden, Nutzung der Entwicklungspotenziale
- **Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums:**
  Neugestaltung Straßenräume, Verlegung Straßenbahnhaltestelle, Aufwertung Platzbereiche u.v.m.
- **Verbesserung der kommunalen Infrastruktur:**
  Gestaltung des Festplatzes, Modernisierung Ufgauhalle, Modernisierung und Umnutzung der „Alten Schule“, Modernisierung Kindergarten St. Elisabeth u.v.m.
- **Verkehrsinfrastruktur:**
  Neugestaltung von Erschließungsstraßen, Schaffung und Neuordnung von Stellplätzen u.v.m.
- **Ökologische Maßnahmen:**
  Aufwertung privater Grünflächen, Pflanzen von Straßenbäumen, Einführung einer Photovoltaiksatzung