



# STADT ENGEN

Bürgerinformation zur  
städtebaulichen Erneuerung  
„Bahnhofsbereich mit Altstadt“

Engen, 26. November 2019

# Agenda

## 1) Sanierungsgebiet

- Lageplan mit Abgrenzung

## 2) Allgemeine Förderbedingungen

- 2.1 Voraussetzungen
- 2.2 Erneuerung (Modernisierung)
  - a) Maßnahmen
  - b) Fördermodalitäten
    - Grundlagen
    - Zuschüsse



# Agenda

- 2.3 Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche)
  - a) Umfang
  - b) Entschädigung
- 2.4 Grundstücksverkäufe
  - a) Stadt
  - b) Private

3) Verfahrensablauf

4) Fragen und Diskussion



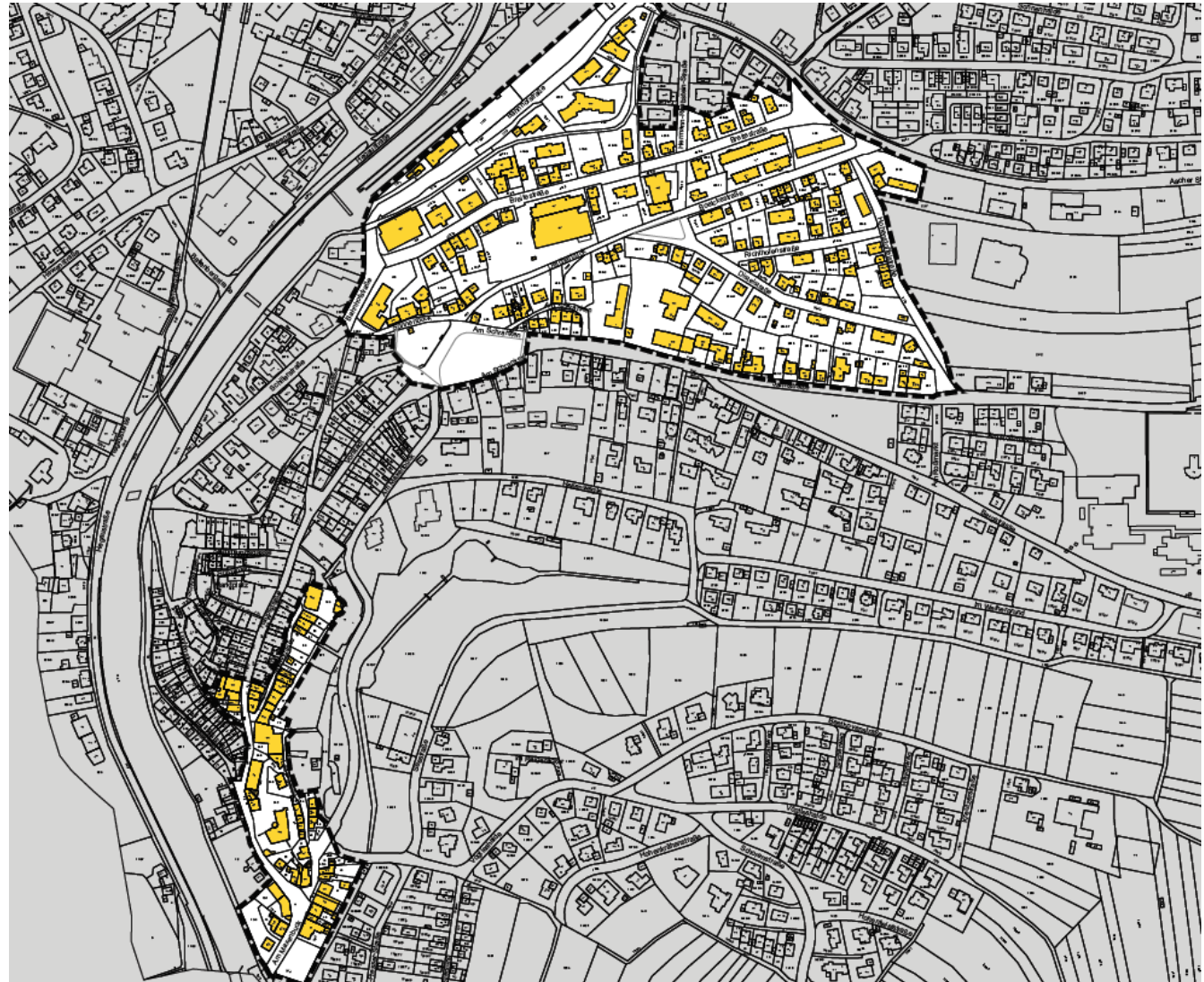
## Agenda:

- **Sanierungsgebiet**
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen



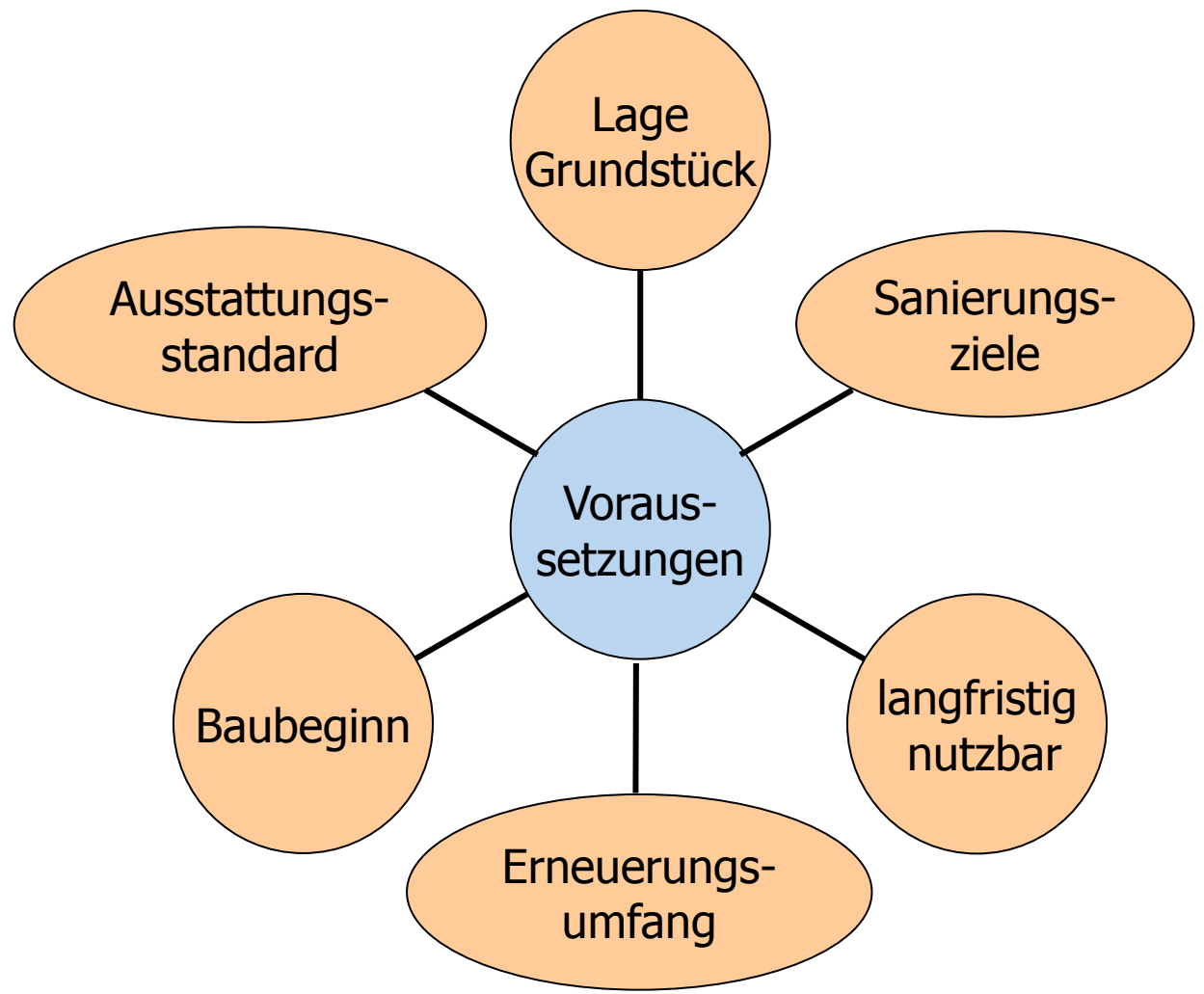
## Agenda:

- **Sanierungsgebiet**
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen



## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
- Voraussetzungen**
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen



## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**  
**Voraussetzungen**  
Erneuerung  
Ordnungsmaßnahmen  
Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen

## ➤ **Rechtsgrundlage ist § 177 Baugesetzbuch**

Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände und Mängel bspw. durch vertragliche Vereinbarung absichern.

Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Mängel bestehen, wenn durch Abnutzung, Alterung oder Witterung der bestimmungsgemäße Gebrauch nicht mehr gewährleistet ist oder das Ortsbild beeinträchtigt wird.

## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**  
Voraussetzungen  
**Erneuerung**  
Ordnungsmaßnahmen  
Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen

## Förderungsfähige Maßnahmen

### ➤ **Modernisierung**

Bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung bspw. ...

- des Wohnungszuschnitts
- der sanitären Einrichtungen
- der Belichtung und Belüftung
- des Schall- und Wärmeschutzes
- der Beheizung
- der Energieversorgung und Entwässerung
- der Funktionsabläufe (Grundrisse)
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt
- der Erschließung (Treppenhaus/Zugang)





## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**  
 Voraussetzungen  
**Erneuerung**  
 Ordnungsmaßnahmen  
 Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen

## Förderungsfähige Maßnahmen



### ➤ **Ausbau oder Anbau**

bei Erweiterung von Wohn-/Geschäftsräumen  
 (bis zu max. 50 % des Bestandes)

### ➤ **Umnutzung**

unter Beachtung der Sanierungsziele

### ➤ Reine **Instandhaltung/Unterhaltung**

ist nicht zuwendungsfähig

### ➤ **Veränderungen des Gebäudeäußeren**

bedarf der Abstimmung mit der Stadtverwaltung  
 bzw. dem Sanierungsträger und ggf. Denkmalamt

## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**  
Voraussetzungen  
**Erneuerung**  
Ordnungsmaßnahmen  
Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen

## Fördermodalitäten Grundlagen



- **Kostenerstattungsbetrag**  
ist ein nicht zurückzahlender Zuschuss
- **„Luxussanierung?“**  
Es gilt ein mittlerer Ausstattungsstandard  
(keine Einrichtung, Ausstattung, Werkzeug, Skonti usw.)
- **Eigenleistungen**  
max. 15% der Fremdkosten bei 9,- €/Std. (mit Nachweis)
- **Baubeginn**  
Maßnahmen erst nach Vertragsabschluss förderfähig
- **Vorsteuererstattung**  
Vorsteuer wird bei Abzugsberechtigung nicht gefördert

## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**  
Voraussetzungen  
**Erneuerung**  
Ordnungsmaßnahmen  
Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen

## Fördermodalitäten Zuwendungen



### ➤ **Zuschuss**

bei förderfähigen Kosten von 20.000,- € bis 400.000,- € wird ein pauschaler Zuschuss von 25 % gewährt, was der Spanne von 5.000,- € bis max. 100.000,- € entspricht

### ➤ **Berechnung**

nach Kostenschätzung; endgültiger Zuschuss bei Abrechnung

### ➤ **Auszahlung**

nach Baufortschritt 50%, 30%, 20% (Abweichung möglich)

### ➤ **Finanzierung**

Keine Doppelförderung durch BAFA, KfW, L-Bank u.ä.

### ➤ **Steuer**

Bescheinigung zur erhöhten Abschreibung (§§ 7h, 10 f EStG)

## § 10f Steuerbegünstigung für zu **eigenen Wohnzwecken** genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

### Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
- Voraussetzungen
- Erneuerung**
- Ordnungsmaßnahmen
- Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen

(1) <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude **im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen.** <sup>2</sup>Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat. <sup>3</sup>Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h oder § 7i abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach Satz 1 in Anspruch nehmen. <sup>4</sup>Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

(2) <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 11a Absatz 1 in Verbindung mit § 7h Absatz 2 oder des § 11b Satz 1 oder 2 in Verbindung mit § 7i Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 vorliegen. <sup>2</sup>Dies gilt nur, soweit der Steuerpflichtige das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und diese Aufwendungen nicht nach § 10e Absatz 6 oder § 10i abgezogen hat. <sup>3</sup>Soweit der Steuerpflichtige das Gebäude während des Verteilungszeitraums zur Einkunftserzielung nutzt, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr des Übergangs zur Einkunftserzielung wie Sonderausgaben abzuziehen. <sup>4</sup>Absatz 1 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen. <sup>2</sup>Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Absatz 1 vorliegen, können die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 bei insgesamt zwei Gebäuden abziehen. <sup>3</sup>Gebäuden im Sinne der Absätze 1 und 2 stehen Gebäude gleich, für die Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe x oder Buchstabe y des Einkommensteuergesetzes 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657) in Anspruch genommen worden sind; Entsprechendes gilt für Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 7.

(4) <sup>1</sup>Sind mehrere Steuerpflichtige Eigentümer eines Gebäudes, so ist Absatz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Anteil des Steuerpflichtigen an einem solchen Gebäude dem Gebäude gleichsteht. <sup>2</sup>Erwirbt ein Miteigentümer, der für seinen Anteil bereits Abzugsbeträge nach Absatz 1 oder Absatz 2 abgezogen hat, einen Anteil an demselben Gebäude hinzu, kann er für danach von ihm durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 oder 2 auch die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 in Anspruch nehmen, die auf den hinzuerworbenen Anteil entfallen. <sup>3</sup>§ 10e Absatz 5 Satz 2 und 3 sowie Absatz 7 ist sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.

## § 7h Erhöhte Absetzungen bei **Gebäuden in Sanierungsgebieten** und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

### Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
- Voraussetzungen
- Erneuerung**
- Ordnungsmaßnahmen
- Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen

(1) <sup>1</sup>Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 **im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen.** <sup>2</sup>Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. <sup>3</sup>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. <sup>4</sup>Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. <sup>5</sup>Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen.

(2) <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. <sup>2</sup>Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

## Agenda:

- Sanierungs-  
gebiet
- **Allgem. Förder-  
bedingungen**

Voraussetzungen

### **Erneuerung**

Ordnungsmaß-  
nahmen

Verkäufe

- Verfahrensablauf
- Fragen

## **§ 11a** Sonderbehandlung von **Erhaltungsaufwand** bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs an einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich **auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen**. <sup>2</sup>Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

(2) <sup>1</sup>Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzusetzen. <sup>2</sup>Das Gleiche gilt, wenn ein nicht zu einem Betriebsvermögen gehörendes Gebäude in ein Betriebsvermögen eingebracht oder wenn ein Gebäude aus dem Betriebsvermögen entnommen oder wenn ein Gebäude nicht mehr zur Einkunftserzielung genutzt wird.

(3) Steht das Gebäude im Eigentum mehrerer Personen, ist der in Absatz 1 bezeichnete Erhaltungsaufwand von allen Eigentümern auf den gleichen Zeitraum zu verteilen.

(4) § 7h Absatz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**  
Voraussetzungen  
Erneuerung
- **Ordnungsmaßnahmen**  
Verkäufe
- Verfahrensablauf
- Fragen

## Ordnungsmaßnahmen

### a) Umfang

#### ➤ **Abbrüche**

von Gebäuden und Gebäudeteilen (keine Denkmale)

- bei Übereinstimmung mit den Sanierungszielen
- bei städtebaulich abgestimmter Folgenutzung/-bebauung

### b) Entschädigung

#### ➤ **Kostenersatz (Abbruch- und Architektenleistungen)**

100 % des billigsten von drei erforderlichen Angeboten

#### ➤ **Gebäuderestwerte**

kein Wertersatz, Denkmalabbrüche nicht förderfähig

#### ➤ **Auszahlung**

nach vertragsgemäß erfolgtem Abbruch

## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- **Allgem. Förderbedingungen**
  - Voraussetzungen
  - Erneuerung
  - Ordnungsmaßnahmen
- **Verkäufe**
  - Verfahrensablauf
  - Fragen

## Grundstücksverkäufe

### ➤ **Ankauf durch die Stadt**

von Grundstücken und Grundstücksteilflächen

- wenn keine Modernisierung bzw. Abbruch/Neubau geplant ist
- zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert
- oder gegen verfügbare Ersatzgrundstücke

### ➤ **Verkauf unter Privaten**

- während des Sanierungsverfahrens genehmigungspflichtig
- dient zur Steuerung/Prüfung der Sanierungsziele
- unterstützt die Schutzwirkung von Eigentümerinteressen



## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- Verkäufe
- **Verfahrensablauf**
- Fragen

Informationen/Erstkontakt  
über die Stadt Engen:  
**Frau Bezikofer 07733/502-237**

Beratungstermin vor Ort

Vorlage der erforderlichen Unterlagen

Zustimmung seitens der Gemeindeverwaltung

Beginn der Maßnahmen **nach** Vertragsunterzeichnung

Abschlagszahlungen und Rechnungslegung nach Fertigstellung

Prüfung und Schlusszahlung mit Steuerbescheinigung

Vorzeitiger Baubeginn ist schädlich

Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht

## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- Verkäufe
- **Verfahrensablauf**
- Fragen

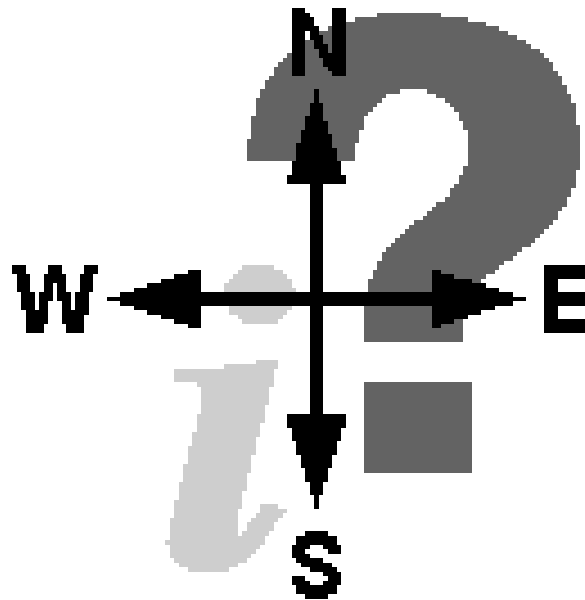
## Sanierungsfahrplan

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Grundinformation "Allgemeine Förderbedingungen"        | <input type="checkbox"/> <b>Baubeginn</b>                                 |
| <input type="checkbox"/> Erstkontakt Stadt, <b>Fr. Bezikofer 07733/502-237</b>  | <input type="checkbox"/> Rechnungsvorlage / Bestätigung Baufortschritt    |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerdaten mit Postadresse, Telefon, Email, Fax   | <input type="checkbox"/> Prüfung / Freigabe 1. Abschlagszahlung           |
| <input type="checkbox"/> Detail-Abstimmungen KE, <b>Hr. Fock 0771/929186-16</b> | <input type="checkbox"/> Prüfung / Freigabe 2. Abschlagszahlung           |
| <input type="checkbox"/> Besprechungstermin vor Ort mit KE / BMA / Arch.        | <input type="checkbox"/> Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens         |
| <input type="checkbox"/> - Kostenschätzung / Planunterlagen Architekt           | <input type="checkbox"/> Abschließende, vollständige Rechnungslegung      |
| <input type="checkbox"/> - Konkrete Angebote Handwerker / Material              | <input type="checkbox"/> Eigenleistungsnachweis (KW, wer, was, wie lange) |
| <input type="checkbox"/> Umfang geplanter Eigenleistungen                       | <input type="checkbox"/> Abnahme der Maßnahme vor Ort                     |
| <input type="checkbox"/> Prüfung Vorsteuerabzugsberechtigung                    | <input type="checkbox"/> Fördertechnische Gesamtabrechnung                |
| <input type="checkbox"/> Mitteilung Bankverbindung (Bank, IBAN, BIC)            | <input type="checkbox"/> Schlusszahlung mit Steuerbescheinigung           |
| <input type="checkbox"/> Angabe Durchführungszeitraum                           |   |
| <input type="checkbox"/> Erarbeitung Vertragsentwurf durch KE                   |   |
| <input type="checkbox"/> Zustimmung der Verwaltung                              |   |
| <input type="checkbox"/> <b>Vertragsunterzeichnung</b>                          |   |

## Agenda:

- Sanierungsgebiet
- Allgem. Förderbedingungen
- Voraussetzungen
- Erneuerung
- Ordnungsmaßnahmen
- Verkäufe
- Verfahrensablauf
- **Fragen**

## Fragen, Beratung, Diskussion



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit  
und Ihr Interesse an der Sanierung  
„Bahnhofsbereich mit Altstadt“

LBBW Immobilien  
**Kommunalentwicklung** GmbH  
Regionalbüro Donaueschingen  
Schulstraße 4  
78166 Donaueschingen

**Karl-Christian Fock**  
Sanierung und Projektmanagement  
Telefon 0771 929186-16  
Telefax 0771 929186-20  
karl-christian.fock@lbbw-im.de  
www.kommunalentwicklung.de  
© LBBW-KE, 26.11.2019