



Gemeinde Reppenstedt „Ortszentrum“

Im Jahr 2009 wurden die politischen Beschlüsse gefasst, um Vorbereitende Untersuchungen für das Reppenstedter „Ortszentrum“ vorzunehmen. Die Untersuchungen zeigen die baulichen Missstände auf und dienen als Grundlage für die erste Antragstellung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. In den Jahren 2010 und 2014 wurde das ursprüngliche Untersuchungsergebnis aufgrund neuerer Entwicklungen im Wege zweier Fortschreibungen überarbeitet und aktualisiert.

Im Jahr 2015 erfolgte für die Gemeinde Reppenstedt die Aufnahme in das v.g. Programm. Die in den vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Maßnahmen für die Beseitigung der Missstände bilden die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, die im Laufe der Sanierung eingesetzt werden sollen. Die Mittel werden zu je einem Drittel vom Bund, vom Land Niedersachsen und von der Gemeinde aufgebracht. Für jedes Jahr steht ein bestimmter Anteilsbetrag zur Verfügung, der für Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden kann. Die Sanierung ist auf eine Laufzeit von ca. 10 Jahren angelegt.

Zu den Sanierungsmaßnahmen gehören insbesondere Maßnahmen der Neuordnung und Revitalisierung mindergenutzter Flächen und Gebäude sowie die Sanierung ortsbildprägender Gebäude, wie z.B. die Neuordnung und Neubebauung des Grundstücksbereichs des Nahversorgungszentrums oder die Neustrukturierung im Bereich Porthof.

Ansprechpartner:

Mit der Durchführung der Sanierung wurde die

BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Anne-Conway-Str. 1, 28359 Bremen
Telefon: 0421 | 32901-0; Telefax: 0421 | 32901-11

von der Gemeinde beauftragt. Für Fragen steht Ihnen

Herr Marth, Tel. 0421 | 32901-33, Mobil: 0172 | 3530867, Email:
AMarth@baubeconstadtsanierung.de

gerne zur Verfügung. Ggf. vereinbaren wir auch einen persönlichen Termin mit Ihnen in Reppenstedt.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Sanierung sind im Baugesetzbuch (BauGB) festgehalten. Das Sanierungsgebiet wurde am 05.11.2015 per Beschluss des Gemeinderates förmlich festgelegt. Im Grundbuchblatt Ihres Grundstücks wird in Folge ein Sanierungsvermerk eingetragen. Der Vermerk ist als Achtungsvermerk zu verstehen, der auf die Durchführung einer Sanierung hinweist. Nach Abschluss der Sanierung wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht.

Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge für Ihr Grundstück im Sanierungsgebiet gem. § 144 BauGB

Damit die Sanierung nicht wesentlich erschwert oder gar verhindert wird, muss die Gemeinde über grundstücksbezogene Rechtsgeschäfte und bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet informiert werden. Für die nachfolgend aufgeführten Vorhaben muss eine Sanierungsgenehmigung gem. § 144 BauGB bei der Gemeinde eingeholt werden.

1. Die Errichtung, (Nutzungs-)Änderung oder der Abbruch einer baulicher Anlage sowie wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und den baulichen Anlagen (Durchführung von Baumaßnahmen), wie:
 - Veränderungen an Fenstern und Türen
 - Einbau von Fensterläden und Rollläden
 - Veränderungen an der Fassade (Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz)
 - Veränderungen und Erneuerung von Dacheindeckungen
 - Veränderungen im Grundriss (Raumaufteilung) des Gebäudes
 - Erneuerung von Bädern, Heizungsanlagen
2. Die Teilung eines Grundstückes
3. Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes (Miet- und Pachtverträge) auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr
4. Die Veräußerung eines Grundstückes (Kaufvertrag) und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
5. Grundschuld- und Hypothekenbestellungen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist ein formloser Antrag gem. § 144 BauGB bei der Gemeinde zu stellen. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben ist zusätzlich der entsprechende Antrag beim Landkreis Lüneburg zu stellen.

Wenn ein Notar mit der Durchführung eines Vertrags beauftragt ist, wird der Notar die Genehmigung beantragen.

Informationen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet § 7 h des Einkommensteuergesetzes - erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

1.) Modernisierungsvertrag für die steuerliche Abschreibung ohne Zuschüsse

Für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht in einem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) eine erhöhte steuerliche Absetzbarkeit.

Die Vergünstigungen dieser gesetzlichen Regelung können nur in Anspruch genommen werden, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind **vor** Baubeginn mit der Gemeinde bzw. dem Sanierungsträger abzustimmen. Vor Beginn der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist ein **Modernisierungsvertrag** abzuschließen:

Voraussetzungen:

Die erhöhten Absetzungen nach § 7 h EStG kommen für Maßnahmen bei Gebäuden und Gebäudeteilen in Betracht, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegen sind. Begünstigt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von baulichen Missständen oder die Behebung von Mängeln. Ohne Bedeutung ist, ob das Gebäude zum Betriebs- oder Privatvermögen gehört oder ob es gewerblichen, beruflichen oder Wohnzwecken dient.

Die erhöhten Absetzungen können erstmals im Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme vorgenommen werden.

Bei Mietobjekten betragen die Abschreibungsmöglichkeiten bis zu 9 % der begünstigten Kosten im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren und bis zu 7 % in den darauf folgenden 4 Jahren.

Bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden können im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und den folgenden 9 Jahren jeweils 9 % der begünstigten Kosten steuerlich geltend gemacht werden (§ 7 h EStG in Verb. mit § 10 f EStG).

Ausgeschlossen ist ein gleichzeitiger Abzug der geltend gemachten Aufwendungen nach anderen steuerlichen Richtlinien.

Die v. g. Aufwendungen, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. § 7 h EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten.

Die Gemeinde stellt die Bescheinigung gem. § 7 h EStG auf Antrag aus.

Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Sollten Sie eine Gebäudemodernisierung planen, setzen Sie sich bitte mit dem Sanierungsträger in Verbindung und informieren ihn zunächst über die Lage des zu modernisierenden Gebäudes, den Eigentümer sowie soweit möglich das Baujahr und die Bauweise. Auch etwa noch vorhandene Baupläne sowie Fotos des Gebäudes sind nützlich.

Je nach Umfang der geplanten und erforderlichen Maßnahmen führen daraufhin zwei Wege zu einem Modernisierungsvertrag zwischen Ihnen, der Gemeinde und dem Sanierungsträger:

1. Wenn nur zwei oder drei Gewerke durchzuführen sind, reichen Sie je nach Kostenhöhe zwei oder drei Angebote mit gleichem Leistungsverzeichnis ein.
2. Sind die Arbeiten umfangreicher oder tiefgreifender, raten wir zu einer Modernisierungsvoruntersuchung durch einen Architekten.
In erster Linie soll der Architekt mit der Untersuchung die baulichen Mängel feststellen und Vorschläge für deren Beseitigung erarbeiten.
3. In Abstimmung mit dem Eigentümer wird ein Vorentwurf des zu modernisierenden Gebäudes entwickelt, der auch die künftige Nutzung der Räume festlegt. Schließlich hat der Architekt die durch die Modernisierung und Instandsetzung entstehenden Kosten gewerkeweise zu schätzen. Falls keine Baupläne mehr vorhanden sind, sollte der Architekt vorab ein Aufmaß des Gebäudes vornehmen, Grundrisse, Ansichten, Schnitte erstellen sowie die Wohn- und Nutzfläche und den Rauminhalt berechnen.

4. Es besteht auch die Möglichkeit, dass der Eigentümer die notwendigen Modernisierungsarbeiten teilweise selbst durchführt (Eigenleistung), um die Modernisierungskosten zu senken. Die hierzu erforderlichen Materialkosten sind ebenfalls erhöht absetzbar.

Auf Grundlage der Modernisierungsvoruntersuchung und der Kostenschätzung für das zu modernisierende Gebäude wird dann ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen.

2.) Modernisierungsvertrag für die steuerliche Abschreibung mit Zuschüssen

Im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ können private Modernisierungsmaßnahmen an ausgewählten ortsbildprägenden Gebäuden oder auch zur Abwendung von Mindernutzungen bzw. Leerständen gegebenenfalls mit Städtebauförderungsmitteln bezuschusst werden. Die hierzu infrage kommenden Gebäude sind auf Grundlage einer Einordnung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen von dem für die Städtebauförderung zuständigen Ministerium festgelegt worden.

Auf Antrag des Eigentümers wird der Sanierungsträger prüfen, ob für private Modernisierungen und / oder private Modernisierungsvoruntersuchungen durch einen Architekten Städtebauförderungsmittel als Zuschuss zur Verfügung stehen.

Sollten Mittel zur Verfügung stehen, wird vom Sanierungsträger i.d.R. eine Zuschussberechnung durchgeführt, um die Höhe des Modernisierungszuschusses zu ermitteln, der aus Städtebauförderungsmitteln gezahlt werden kann.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Städtebauförderungsmittel subsidiär, d.h. nachrangig, einzusetzen sind. Es ist zu prüfen, ob aus anderen Fördertöpfen Fördermittel zu beantragen sind.

Über die Gewährung der Fördermittel entscheidet die Gemeinde entsprechend den zur Verfügung stehenden Sanierungsmitteln.

In Folge wird der Sanierungsträger wieder das Gespräch mit dem Eigentümer suchen, um die Gesamtfinanzierung zu besprechen und den Vertrag anschließend vorzubereiten.

Nach Abrechnung der Modernisierungsmaßnahme wird von der Gemeinde die Bescheinigung gem. § 7 h EStG ausgestellt und zwar über die anerkannten förderungsfähigen Modernisierungskosten abzgl. des erhaltenen Modernisierungskostenzuschusses.

Die im Rahmen der Sanierung gezahlten Zuschüsse sind nicht zurückzuzahlen.

Bei der Durchführung der Modernisierung bietet eine qualifizierte örtliche Bauüberwachung durch den von Ihnen gewählten Architekten am ehesten Gewähr für einen reibungslosen Ablauf.

Auch während der Bauphase stehen Ihnen der Sanierungsträger und die Gemeinde weiterhin beratend zur Seite.

Ausgleichsbeträge zum Abschluss der Sanierung

Zum Abschluss der Sanierung muss die Gemeinde gemeinsam mit dem Gutachterausschuss prüfen, ob und in welcher Höhe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstanden sind. Diese werden hervorgerufen durch die Gesamtheit der zu großen Teilen mit öffentlichen Mitteln finanzierten Einzelmaßnahmen und ergeben sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert vor und nach der Sanierung.

Nach den Bestimmungen der §§ 153 f. des Baugesetzbuchs sind die Eigentümer dazu verpflichtet, für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke ei-

nen sog. Ausgleichsbetrag zu zahlen. Im Gegenzug entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Die Ausgleichsbeträge werden vorab mit den Eigentümern erörtert. Zur Zahlung des Ausgleichsbetrags können ggf. Ratenzahlungen vereinbart werden.

Es besteht die Möglichkeit, die Kosten grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen (insbes. Rückbau von Nebengebäuden) auf den zu leistenden Ausgleichsbetrag anrechnen zu lassen. Derartige Vorhaben sind der Gemeinde bzw. dem Sanierungsträger vorab vorzustellen und vertraglich zu regeln.

Kaufpreisprüfung

Grundstückskaufverträge unterliegen im Sanierungsgebiet einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden auf die Höhe begrenzt, die sich ohne Aussicht auf die Durchführung der Sanierung ergeben hätten - also ohne den sanierungsbedingten Mehrwert. Kaufpreisvereinbarungen, die diesen Bodenwert übersteigen, sind nicht genehmigungsfähig.

Hierdurch soll vermieden werden, dass die (sanierungsbedingten) Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer nicht selbst verursacht hat, in einen Kaufpreiserlös einfließen. Weiterhin wird verhindert, dass der Käufer und somit Neueigentümer durch einen überhöhten Kaufpreis und die spätere Zahlung des Ausgleichsbetrags doppelt belastet wird.

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

November 2015
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
-als Sanierungstreuhand der Gemeinde Reppenstedt-