Städtebauförderung in Tauberbischofsheim

Fördermöglichkeiten und Steuervorteile im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Untere Altstadt III“

Die Stadt Tauberbischofsheim unterstützt private Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet durch die Gewährung von **Zuschüssen aus Kommunal-, Bundes- und Landesmitteln.**

*Zwingende Voraussetzung für die Förderung aller Maßnahmen sowie für die Inanspruchnahme der steuerlichen Sonderabschreibung ist in jedem Fall eine **Vereinbarung** zwischen Eigentümerin/Eigentümer und der Stadt Tauberbischofsheim vor Beginn der Maßnahme. Eine nachträgliche Förderung ist ausgeschlossen.*

Was wird gefördert?

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B.

- Verbesserung oder Neueinbau
  - einer Heizungsanlage (keine Öl- und Gasheizungen)
  - von Ver- und Entsorgungsleitungen
  - von Sanitäreinrichtungen (WC, Bad)
- Verbesserung der Wärmedämmung (Dach, Fassade, Fenster) und des Schallschutzes
- Verbesserung des Wohnungszuschnittes bzw. der Raumaufteilung
- Verbesserung der Funktionsabläufe in der Wohnung (z.B. Schaffung von Barrierefreiheit)
- Innensanierungsmaßnahmen (Innentreppen, -türen, Gipser-, Maler-, Tapezierarbeiten)
- Ausbau oder Aufstockung des Dachgeschosses sowie untergeordnete Anbauten
- Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnraum

Die anerkannten Kosten der Modernisierung (baulicher Aufwand für Modernisierung und Instandsetzung inkl. Nebenkosten wie Planung und Genehmigungsgebühren etc. aber nicht die Kosten für die Ausstattung und keine Finanzierungskosten) werden durch nicht rückzahlbare Zuschüsse aus dem Sanierungsprogramm gefördert. Die Förderung ist unabhängig von der Art der Nutzung (z. B. Wohnung, gewerbliche Nutzung oder Nebengebäude).

Im Rahmen dieser Bedingungen wird auch Eigenleistung als Bauaufwand mit folgender Maßgabe gefördert:

- je nachgewiesener Stunde Arbeitszeit wird ein Anrechnungsbetrag in Höhe des aktuell geltenden Mindestlohnes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (ab 01.01.2026 13,90 €/h) zugrunde gelegt.
- Die Obergrenze der anrechnungsfähigen Eigenleistung liegt bei 15 % des durch Handwerker- und Materialrechnungen nachgewiesenen Aufwandes.

Es ist in der Regel möglich, anderweitige Fachförderungen (z.B. BAFA, KfW, Denkmalzuschuss) mit dem Zuschuss aus der Städtebauförderung zu kumulieren – allerdings muss eine Doppelförderung zwingend ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden die gewährten Fachförderungen von dem anerkannten Gesamtkostenaufwand in Abzug gebracht und die Städtebauförderung gewährt ihren Zuschuss nur auf die Differenz.

Eine Förderung kann entweder für **umfassende Modernisierungen** (Kernsanierung oder umfassendes „Maßnahmenpaket“) oder für **Restmodernisierungen** (Förderung eines oder weniger bislang nicht sanierter Gewerke bei ansonsten in den letzten Jahren zu einem Großteil bereits saniertem Gebäude) gewährt werden. Ziel ist in beiden Fällen nach der geförderten Sanierung ein für die kommenden mindestens 10-15 Jahre überwiegend mängelfreies, in seinem Wohnwert und häufig auch energetisch deutlich aufgewertetes Gebäude. Teilmodernisierungen (Sanierung von Einzelgewerken, obwohl eigentlich mehrere Gewerke sanierungsbedürftig sind) sind demnach nicht förderfähig. Ebenfalls nicht förderfähig sind Maßnahmen mit weniger als 15.000 € Investitionskosten.

Höhe des Zuschusses:

30 % der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohn- gewerblich und gemischt genutzte Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht notwendig ist.
– Maximalzuschuss 100.000 €

35 % der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohn- gewerblich und gemischt genutzte Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale) bzw. von als stadtbildprägend eingestuften Gebäuden.
– Maximalzuschuss 150.000 €

Die Stadt behält sich abweichende Einzelfallentscheidungen vor. Der Gemeinderat entscheidet über die Höhe des Zuschusses zu den zuwendungsfähigen Baukosten im Einzelfall.

Beispielsrechnung für ein Gebäude mit Modernisierung und Instandsetzung

Baukosten	200.000 €
Davon Anteil nicht förderfähiger Kosten (z.B. Möblierung, Einbauküche)	-30.000 €
KfW-/BAFA-Zuschuss für Heizung und Fenster	-20.000 €
Verbleibender förderfähiger Umfang (zuwendungsfähiger Aufwand)	150.000 €
Zuschussberechnung (30 % aus 150.000 € / max. 100.000 €)	45.000 €

Steuerlich kommt bei den Modernisierungs- und instandsetzungsmaßnahmen die **Sonderregelung nach § 7h / 10f des Einkommensteuergesetzes** hinzu. Danach kann der nachgewiesene Bauaufwand für die Modernisierung und Instandsetzung (ohne Anrechnungsbetrag für Eigenleistung) abzüglich des erhaltenen Zuschusses bei vermieteten Objekten über einen Zeitraum von 12 Jahren nach Fertigstellung zu 100 % vom zu versteuernden Einkommen in Abzug gebracht werden. Bei eigen genutzten Objekten beträgt die Abschreibung 10 Jahre lang linear 9 % (= 90%).

Auf schriftlichen Antrag erhalten die Eigentümer nach Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme von der Stadt eine Steuerbescheinigung für die Finanzbehörde.

Details zur steuerlichen Sonderabschreibung sind bitte mit der Steuerberaterin oder dem Steuerberater zu klären. Für die Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h / 10 f EStG wird im Hinblick auf möglicherweise eintretende Gesetzesänderungen keine Gewähr übernommen.

Abbruchmaßnahmen

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- Für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderliche Maßnahmen
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten) in Abstimmung und ggf. unter Eigenbeteiligung der Betroffenen
- Altlasten, bodenordnerische Maßnahmen sowie Gebäuderestwerte können nicht gefördert werden.

Die Stadt überlässt die Durchführung der Abbrucharbeiten der Eigentümerin/dem Eigentümer, sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch diese/diesen gewährleistet ist.

Voraussetzung für die Förderung von Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um ein Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig muss geklärt sein, dass Fehlinvestitionen nicht zu erwarten sind. **Die Nachfolgenutzung und eine etwaige Neubebauung müssen mit der Stadt im Vorfeld einvernehmlich festgelegt werden** und sind Bestandteil der Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümerin/Eigentümer.

Steuerlich gelten bei Abbruchmaßnahmen keine besonderen Regelungen, die ersetzten Abbruchkosten sind jedoch steuerbare Leistungen.

Höhe des Zuschusses:

Im Vorfeld des Abbruchs sind der Stadt mindestens **drei Abbruchangebote** unterschiedlicher Unternehmer vorzulegen. Gefördert wird das wirtschaftlichste Angebot.

Die Förderung sieht eine Kostenübernahme der Abbruchkosten **bis zu 100 %** vor.
– Maximalzuschuss 20.000,00 €

Die Stadt behält sich auch bei Abbruchmaßnahmen abweichende Einzelfallentscheidungen vor. Der Gemeinderat entscheidet über die Höhe des Zuschusses zu den zuwendungsfähigen Abbruchkosten im Einzelfall.

Welches Vorgehen ist erforderlich?

- Bei Interesse an einer Modernisierung oder einem Abbruch mit Nachfolgenutzung im Sanierungsgebiet ist zunächst bitte die **Bauverwaltung der Stadt Tauberbischofsheim** zu kontaktieren.
- Es folgt eine telefonische und/oder schriftliche Abstimmung sowie anschließend nach Bedarf ein vor-Ort-Termin mit der KE zur gemeinsamen Begehung des Gebäudes, zur Beurteilung der Förderfähigkeit sowie zur Klärung von Förderfragen. Ggf. erfolgt die Terminvergabe dazu im Rahmen von sog. Sanierungssprechtagen (gesammelt nach Bedarf). **Dieses Angebot ist für Sie kostenlos**.

  Die Stadt Tauberbischofsheim hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) mit der Durchführung der Sanierung als ihren Sanierungsträger beauftragt. Die KE ist berechtigt, alle sanierungsrechtlichen Belange im Auftrag der Stadt wahrzunehmen. Die KE berät private Eigentümer im Hinblick auf die Förderfähigkeit Ihrer Sanierungsvorhaben.
- Die Eigentümerin/der Eigentümer legt – ggf. mit Unterstützung einer Architektin/eines Architekten oder auf Grundlage vorhandener Handwerkerangebote bzw. Kostenvoranschläge – eine fundierte Kostenberechnung sowie nach Möglichkeit eine Entwurfsplanung bei der Stadt vor. Im Falle eines Abbruchs sind drei Alternativangebote erforderlich.
- Die Berechnung der förderfähigen Kosten und des Kostenerstattungsbetrages erfolgt im Anschluss durch die KE in Abstimmung mit der Stadt auf Grundlage der vorgelegten Kostenberechnung.
- Die Eigentümerin/Der Eigentümer erhält von der Stadt eine Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zur Unterzeichnung. **Wichtig:** Erst jetzt dürfen Aufträge vergeben oder Material eingekauft werden (ausgenommen Planungsleistungen).
- Auf Rechnungs- und Zahlungsnachweisvorlage erhält die Eigentümerin/der Eigentümer – falls gewünscht in Abschlagszahlungen – den vereinbarten Zuschuss und nach Abschluss der Maßnahme auf Antrag die Steuerbescheinigung. Im Falle eines Abbruchs erfolgt ein Teil der Auszahlung in der Regel erst nach Fertigstellung der Nachfolgenutzung.

Wohin kann ich mich bei Interesse wenden?

Alle Informationen rund um das Sanierungsgebiet „Untere Altstadt III“ können auf der **Homepage der Stadt** unter dem folgenden Link abgerufen werden – darunter ein Lageplan mit der Abgrenzung des Gebietes, die Sanierungssatzung, die Sanierungsziele, die kommunalen Förderrichtlinien der Stadt sowie eine Präsentation mit der Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen:

https://www.tauberbischofsheim.de/buerger-und-service/bauen-und-wohnen/foerderprogramme

Ansprechpartner:

Stadt Tauberbischofsheim - Bauverwaltung:

Iris Kremer-Hirn
Sachbearbeiterin
Marktplatz 8
97941 Tauberbischofsheim
Gebäude Klosterhof Dormitorium
Raum D-403
bauverwaltung@tauberbischofsheim.de
iris-kremer-hirn@tauberbischofsheim.de
09341 803-6104

Kirsten Frey
Sachbearbeiterin
Marktplatz 8
97941 Tauberbischofsheim
Gebäude Klosterhof Dormitorium
Raum D-402
bauverwaltung@tauberbischofsheim.de
kirsten.frey@tauberbischofsheim.de
09341 803-6102

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH:

Felix Dambach
Projektleiter
Regionalbüro Karlsruhe
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe
Kontaktaufnahme bitte über die Bauverwaltung

…Wir beraten Sie gerne und freuen uns über Ihre Mitwirkung an der Sanierung unserer Altstadt!