

# INFORMATIONEN ZU FÖRDERPROGRAMMEN UND STEUERLICHEN VERGÜNSTIGUNGEN BEI DER SANIERUNG VON GEBÄUDEN IM SANIERUNGS- GEBIET DER STADT MAINBERNHEIM



Die Stadt Mainbernheim hat für die Altstadt und den „Nähebereich“ ein sog. Sanierungsgebiet ausgewiesen und für dieses eine Gestaltungssatzung erlassen. Für Sanierungsmaßnahmen, die in diesem Gebiet durchgeführt werden, können verschiedene Fördermittel in Anspruch genommen und steuerliche Vorteile geltend gemacht werden.

Diese Zusammenstellung soll Gebäudeeigentümern als erste Information dienen. Weitere Informationen erteilt die Stadt Mainbernheim sowie das von der Stadt mit der Stadtentwicklung beauftragte Architekturbüro.

Zu beachten ist, dass bei allen Förderprogrammen mit der Maßnahme erst nach Bewilligung der Zuwendung bzw. der Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns begonnen werden darf, da ansonsten eine Förderung ausgeschlossen ist.

## STADT MAINBERNHEIM

### ***Kostenlose Bauberatung***

Die Stadt bietet allen Bürgerinnen und Bürgern im Sanierungsgebiet eine kostenlose Beratung zur Gestaltung von Gebäuden und deren Umgriff. Darüber hinaus kann für die Sanierung von beheizten Gebäuden eine Energieberatung gefördert werden.

### ***Kommunales Förderprogramm der Stadt Mainbernheim***

Die Stadt Mainbernheim gewährt Zuwendungen von bis zu 15.000 € (ab 2020: 22.500 €) pro Anwesen für bauliche Sanierungen. Werden Gebäude auch energetisch saniert, kann die Zuwendung auf bis zu 20.000 € (ab 2020: 30.000 €) erhöht werden.

Grundlage ist das „Kommunale Förderprogramm zur Stadtbildpflege der Altstadt und des Nähebereiches“ von Mainbernheim. Eine Ausfertigung des Förderprogramms und nähere Informationen über die vorzulegenden Unterlagen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung.

## STADT MAINBERNHEIM UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG

### ***Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude***

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden auf der Grundlage der Gestaltungssatzung der Stadt Mainbernheim und den Städtebauförderrichtlinien bezuschusst und können sowohl das Äußere als auch das Innere von Gebäuden, wie z.B. Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, der Haustechnik oder Isoliermaßnahmen betreffen.

Um eine Förderung nach diesen Richtlinien zu erhalten, müssen die dort verankerten Bestimmungen eingehalten werden. Die Förderung ist bei der Stadt Mainbernheim zu beantragen. Bei der Antragstellung und Abwicklung des Förderverfahrens berät Sie die Stadtverwaltung.

### ***Städtebauförderung – Zuwendungen nach dem sog. Kostenerstattungsverfahren***

Die Höhe der Zuwendung wird aufgrund einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegt. Grundlage hierfür sind die Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahme, Abschreibungen und Verzinsung sowie Verwaltungskosten. Diesen Ausgaben werden die erzielbaren Einnahmen (z.B. Mieten) gegenübergestellt. Die Höhe der Förderung bemisst sich nach den nicht gedeckten Mehrkosten (sog. unrentierliche Kosten).

## **Ablauf der Förderung:**

Voraussetzung ist die Erforderlichkeit der Sanierung zur Beseitigung baulicher Missstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung für die Altstadt und deren Nähebereich.

- Der Sanierung muss eine kostenfreie Beratung durch das von der Stadt Mainbernheim für die Stadtsanierung beauftragte Planungsbüros vorausgehen.
- Anschließend sind vom Antragsteller die erforderlichen Unterlagen für den Förderantrag mit Plänen, Angeboten, Kostenermittlungen zusammen zu stellen.
- Es soll immer ein aussagekräftiges Gesamtkonzept erarbeitet werden. Dafür ist es in der Regel erforderlich, einen versierten Architekten einzuschalten.
- Mit Unterstützung der Stadt Mainbernheim ist abzuklären, inwieweit andere Förderprogramme, wie z.B. Denkmalpflege, Landratsamt, Bezirk in Anspruch genommen werden können.
- Sodann ist der Förderantrag zusammen zu stellen und bei der Stadt, dem Landratsamt und der Regierung von Unterfranken einzureichen. Hier leistet die Stadtverwaltung Mainbernheim Hilfestellung.
- Die Bewilligung der Mittel aus der Städtebauförderung erfolgt durch die Regierung von Unterfranken. Hiervon trägt die Stadt Mainbernheim einen Anteil von 40 %, der Staat 60 %.
- Mit dem Eigentümer wird eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung (Vertrag) abgeschlossen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der Maßnahme geregelt werden. Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht eher begonnen werden, als die Bewilligungen erfolgt und die Vereinbarungen geschlossen sind.
- Nach Abschluss der gesamten Maßnahme ist ein Verwendungsnachweis vorzulegen, in dem der Zustand des Gebäudes vor und nach der Sanierung mittels Fotos, Beschreibung und Rechnungen niedergelegt ist. Auch hier steht Ihnen die Stadtverwaltung hilfreich zur Seite.

## **DENKMALPFLEGE**

### ***Bayer. Landesamt für Denkmalpflege***

Das Landesamt für Denkmalpflege gewährt Zuschüsse zur Sanierung von Baudenkmalern. Hierbei werden grundsätzlich die sog. denkmalpflegerischen Mehraufwendungen gefördert, nicht die Gesamtkosten einer Instandsetzungs- bzw. Renovierungsmaßnahme. Es gibt keinen bestimmten Zuschusssatz, vielmehr richtet sich die Höhe u. a. nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalls, der Zahl der vorliegenden Anträge und nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln.

Die Antragstellung erfolgt über das Landratsamt Kitzingen, Untere Denkmalschutzbehörde. Antragsunterlagen sind bei der Stadt Mainbernheim erhältlich.

### ***Landkreis Kitzingen***

Der Landkreis Kitzingen gewährt derzeit für denkmalpflegerische Maßnahmen (z. B. Außen- und Innenrenovierungen, Fassaden-, Bildstock- und Hoftorsanierungen etc.) Zuschüsse bis zu max. 5.000 Euro.

### ***Bezirk Unterfranken***

Auch der Bezirk Unterfranken gewährt für denkmalpflegerische Maßnahmen mit einem Kostenumfang von weniger als 40.000,00 € Zuwendungen von bis zu 5.000 € aus der Unterfränkischen Kulturstiftung.

### ***Bayer. Entschädigungsfonds (E-Fonds)***

Mittel aus dem Entschädigungsfonds werden gewährt zur Unterstützung von denkmalpflegerischen Maßnahmen für Eigentümer die zur Instandhaltung eines Baudenkmals verpflichtet sind.

Aus dem Sondervermögen (des Freistaates und der Kommunen) können unzumutbare, aus dem Denkmalcharakter resultierende Aufwendungen entschädigt werden.

Voraussetzungen sind eine akute Substanzgefährdung bedeutender Baudenkmäler durch Schäden, deren Behebung dem Eigentümer finanziell nicht zuzumuten ist. Eine detaillierte Kostenermittlung durch einen im Umgang mit historischem Baubestand erfahrenen Planer auf der Grundlage von Voruntersuchungen ist mit einzureichen.

Es werden Zuschüsse und/oder zinsgünstige Darlehen je nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Eigentümers gewährt. Diese müssen für eine (förderrechtliche) Zumutbarkeitsprüfung offengelegt werden.

Antragsunterlagen sind bei den Unteren Denkmalschutzbehörden erhältlich und dort auch einzureichen. Diese werden über das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) an das Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst weitergegeben.

Nähere Info: [http://www.km.bayern.de/download/7531\\_efonds\\_bekanntmachung.pdf](http://www.km.bayern.de/download/7531_efonds_bekanntmachung.pdf)

### ***Bayer. Landesstiftung***

Die Bayer. Landesstiftung unterstützt die Instandsetzung besonders bedeutsamer Baudenkmäler durch Gebietskörperschaften oder gemeinnützige Einrichtungen, im Ausnahmefall durch private Denkmaleigentümer, deren Objekte einen besonderen Beitrag zum Ortsbild leisten, jeweils in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Anträge sind bei der Geschäftsstelle der Bayer. Landesstiftung erhältlich. Die Entscheidung trifft der Stiftungsrat nach Gutachten des BLfD.

(Nähere Infos: <http://www.landesstiftung.bayern.de/Download/Foerderrichtlinien.pdf>).

## **BERATUNG DURCH DENKMALBEHÖRDEN**

Die Untere Denkmalschutzbehörde bietet Beratungen an bei Maßnahmen an Baudenkmalern; diese sollten möglichst frühzeitig in Anspruch genommen werden.

Ein Sprechtag des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege findet i.d.R. monatlich statt. Sondertermine können gelegentlich vereinbart werden (z.B. zur Vorbereitung komplexer Projekte). Terminanmeldungen sind an das Bauamt des LRA Kitzingen zu richten.

Bitte beachten Sie, dass für Renovierungsmaßnahmen bzw. Veränderungen an Baudenkmalern sowie im Ensemblebereich der Altstadt eine Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz erforderlich ist.

## **STEUERERLEICHTERUNGEN**

Bei Maßnahmen an einem Baudenkmal gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen, die für den Bauherrn recht interessant sind.

Die nachfolgende Zusammenstellung kann nur einen Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände geben.

Wegen der Voraussetzungen im Einzelfall und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile, beraten Sie sich bitte mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe.

Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus.

Die Bescheinigungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG werden vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, die Bescheinigung über die Lage eines Gebäudes im „Sanierungsgebiet“ nach § 142 i.V.m. § 177 BauGB und die Bescheinigung gemäß § 7 h EStG erteilt die Stadt Mainbernheim.

Wichtigste finanzielle Hilfen für Maßnahmen an Baudenkmalern und in Sanierungsgebieten enthält das Steuerrecht. Es handelt sich dabei um indirekte Förderungen.

### **Einkommensteuergesetz**

Das Einkommensteuergesetz lässt erhöhte Absetzungen von der Einkommensteuer zu, z.B.:

- Absetzung der Herstellungskosten für Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 7 h EStG)
- bei Baudenkmalern Absetzung der Herstellungskosten, die zur Erhaltung eines Gebäudes als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen und die Erhaltung der Bausubstanz auf Dauer gewährleistenden Nutzung erforderlich sind (§ 7 i EStG)
- ebenso bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmalern und Gebäuden in Sanierungsgebieten (§ 10 f EStG)
- bei schutzwürdigen unbeweglichen Kulturgütern, die nicht zur Einkunftserzielung und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden; hier können Aufwendungen für Herstellungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wie Sonderausgaben abgezogen werden (§ 10 g EStG).
- Auch der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und bei Baudenkmalern wird begünstigt (§§ 11 a, 11 b EStG)

Diese Regelungen sind Steuererleichterungen. Sie erhöhen die allgemein nach dem EStG möglichen Absetzungsbeträge insgesamt nicht, aber sie lassen eine Vorwegnahme des Aufwands und seine Verteilung auf bis zu zehn Jahre zu und ermöglichen damit Maßnahmen an Denkmälern und an Gebäuden in Sanierungsgebieten.

Öffentliche Zuschüsse, die der Steuerpflichtige erhält, werden bei Berechnung der Absetzungsbeträge angerechnet.

Besonders wichtig ist, dass die Steuervergünstigungen nur gewährt werden, wenn die Maßnahmen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten mit der Gemeinde, bei Baudenkmalern mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vorher schriftlich abgestimmt sind (die vorherige Zustimmung des BLfD erhalten haben) und in vollem Umfang entsprechend dieser Zustimmung umgesetzt wurden.

Die Zustimmung des BLfD wird nicht durch die Baugenehmigung oder durch die denkmalrechtliche Erlaubnis ersetzt.

### **Grundsteuergesetz**

Steuervergünstigungen für Denkmaleigentümer sieht auch das Grundsteuergesetz (GrStG) vor. Die Grundsteuer ist ganz oder teilweise zu erlassen für Grundbesitz und für Teile von Grundbesitz (Gebäude und Grundstücke), dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt und wenn die jährlichen Kosten in der Regel höher sind als die (erzielbaren) Roherträge des Grundbesitzes (§ 32 GrStG). Dies ist im Rahmen einer Einnahme- und Aufwandsberechnung nachzuweisen.

## **Erbschaft- und Schenkungssteuergesetz**

Nach dem Erbschaft- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) werden Kulturdenkmäler nur mit 40 Prozent ihres Verkehrswerts angesetzt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmäler der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind.

Sind darüber hinaus die Denkmäler seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturguts oder national wertvoller Archive eingetragen, so bleiben sie in vollem Umfang von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit.

Die Steuerbefreiung entfällt (auch für die Vergangenheit), wenn die Denkmäler innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung oder nach dem Erbfall veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraumes wegfallen.

Nähere Auskünfte erteilen die Erbschaftsteuerstellen der Finanzämter.

## **KfW-KREDITE**

Neben den Fördermöglichkeiten der bereits genannten öffentlichen Zuschussgeber kommen evtl. auch zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Betracht. Jeweils neueste Informationen und aktuelle Konditionen erhalten Sie unter <http://www.kfw.de>.

## **PROGRAMME DER BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)**

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle reicht Fördermittel und Darlehen z.B. für energetische Maßnahmen aus. Informationen erhalten Sie unter <http://www.bafa.de>.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der Homepage der Stadt Mainbernheim [www.mainbernheim.de](http://www.mainbernheim.de) unter Rathaus / Städtebauförderung.

## **WICHTIGE ANSPRECHPARTNER:**

### **Stadt Mainbernheim**

Rathausplatz 1  
97350 Mainbernheim  
Tel.: (09323) 8042-30  
email: [stadt@mainbernheim.de](mailto:stadt@mainbernheim.de)  
[www.mainbernheim.de](http://www.mainbernheim.de)

### **Bauberatung**

transform  
Stadtplanerin Yvonne Slanz  
Ludwigstraße  
96047 Bamberg  
Tel. (0951) 70043880  
email: [info@transform-online.de](mailto:info@transform-online.de)  
[www.transform-online.de](http://www.transform-online.de)

### **Energieberatung**

Architekturbüro Werner Haase  
Julius-Echter-Straße 59  
97753 Karlstadt  
Tel. (09353) 9828-0  
email: [info@arch-haase-karlstadt.de](mailto:info@arch-haase-karlstadt.de)  
[www.arch-haase-karlstadt.de](http://www.arch-haase-karlstadt.de)

### **Landratsamt Kitzingen**

Kaiserstraße 4  
97318 Kitzingen  
Tel.: (09321) 928-0  
email: [lra@kitzingen.de](mailto:lra@kitzingen.de)  
[www.kitzingen.de](http://www.kitzingen.de)

### **Regierung von Unterfranken**

Sachgebiet 34  
Peterplatz 9  
97070 Würzburg  
Tel. (0931)380-00  
email: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de)  
[www.regierung.unterfranken.bayern.de](http://www.regierung.unterfranken.bayern.de)

### **Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege:**

Außenstelle Schloss Seehof  
96117 Memmelsdorf  
Tel.: (0951) 4095-0  
email: [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de)  
[www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)



