LEADER Rhein-Haardt

11.05.2021

Ortsgemeinde Wachenheim-Zellertal

Informationsveranstaltung

Planungsbüro Wolf | Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf – Freier Stadtplaner AK Rheinland-Pfalz

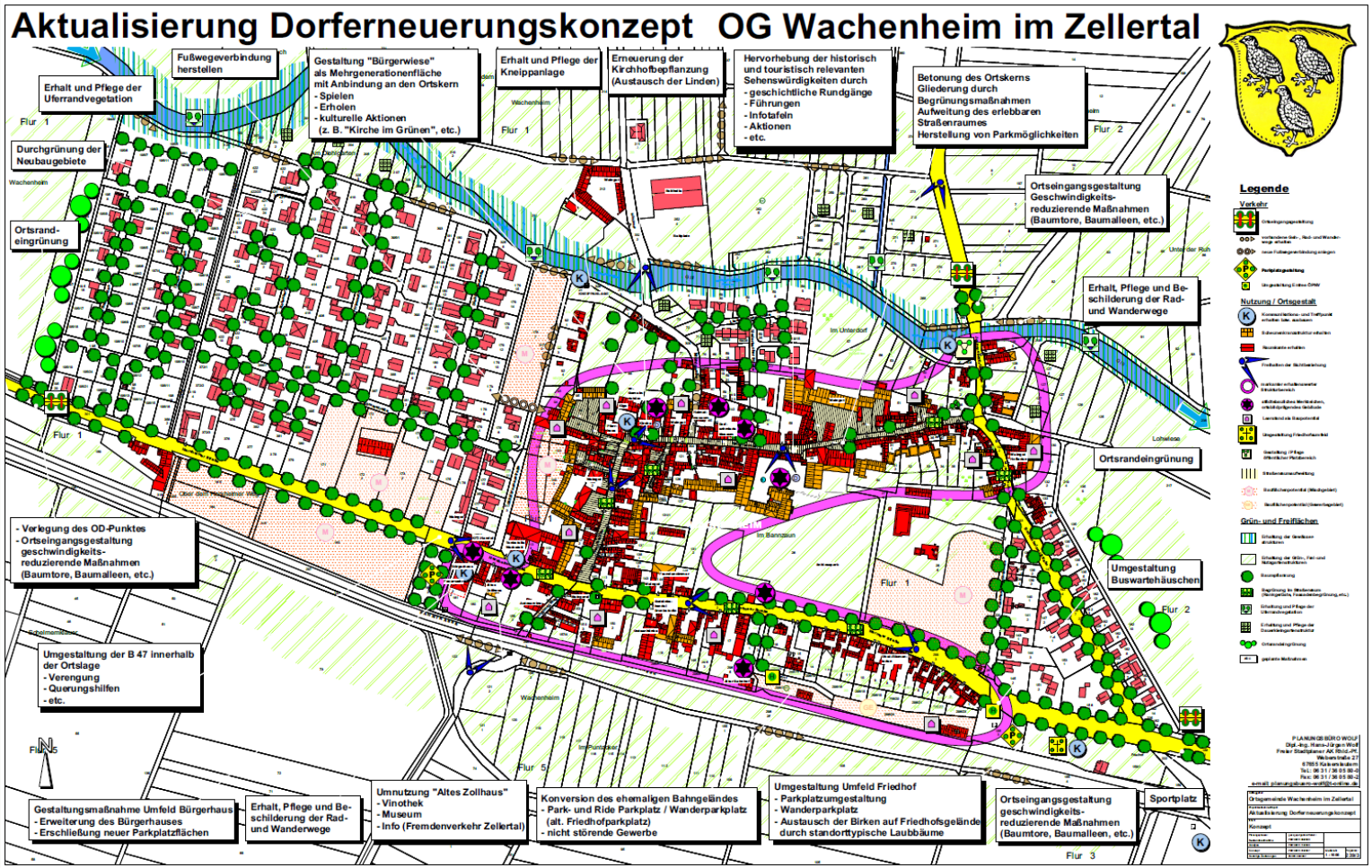
Überblick

1. **Dorferneuerung**
2. **Sanierungsgebiete**
3. **Wohnraum im Ortskern**
4. **Aktion Grün**
5. **Förderung von Kleinunternehmen der Grundversorgung**
6. **Einrichtung für lokale Basisdienstleistungen**
7. **Regionalbudget der Region**
8. **Ansprechpartner**

DORFERNEUERUNG

Aufs Land kommt´s an.
Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz

DE-Konzept aus dem Jahr 2007 → Voraussetzung für die Förderung von öff. und privaten Maßnahmen



Private Dorferneuerung

Aufs Land kommt´s an.
Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz

Was und Wie wird gefördert?

- Private Bauvorhaben können aus Dorferneuerungsmitteln bezuschusst werden - sofern sie den Anforderungen **der regionaltypischen Bauweise** genügen

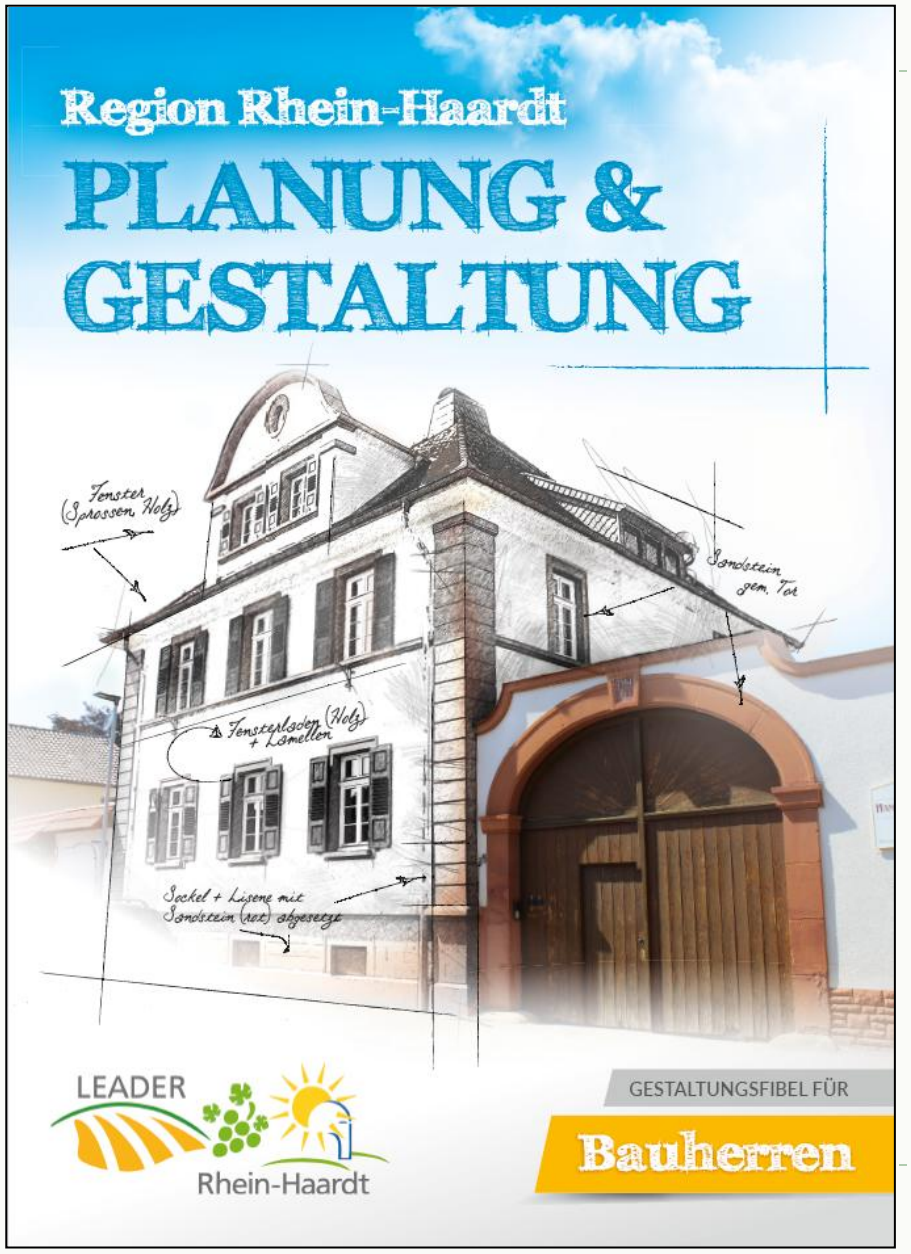
- Zuschuss von bis zu **35 %** der zuwendungsfähigen Gesamtkosten (max. **30.000 €**)

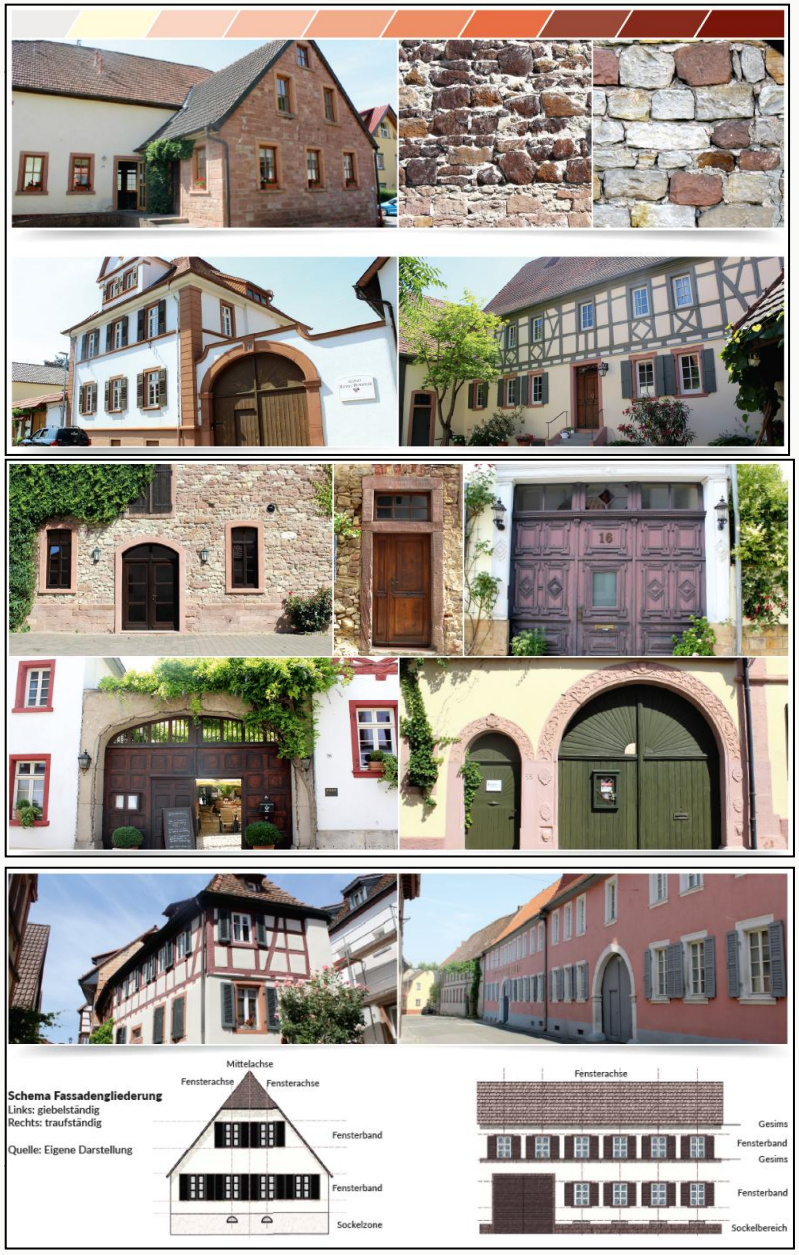
- Bewilligung erfolgt bei der Kreisverwaltung

- Beratung durch den Dorfplaner bzw. eine Dorferneuerungsstelle → Bewertung der Förderfähigkeit des Objektes

- Förderantrag **vor** Baubeginn - da sonst keine Mittel bewilligt werden können

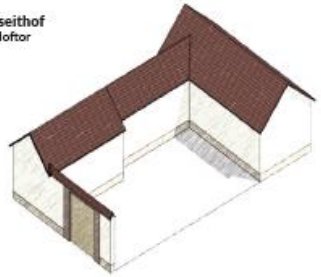
Regionaltypische Bauweise -
Gestaltungsfibel Region Rhein-Haardt

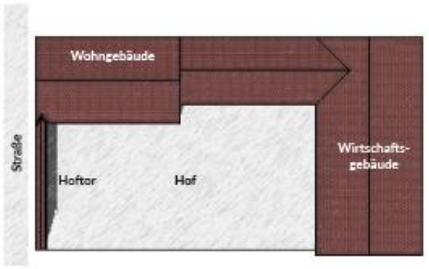




Regionaltypische Bauweise - Gestaltungsfibel Region Rhein-Haardt

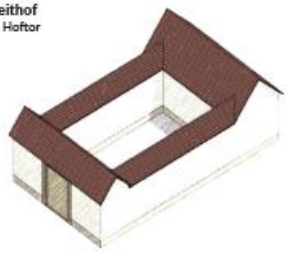
Schema Zweiseithof
mit seitlichem Hoftor



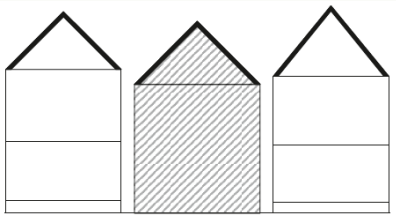


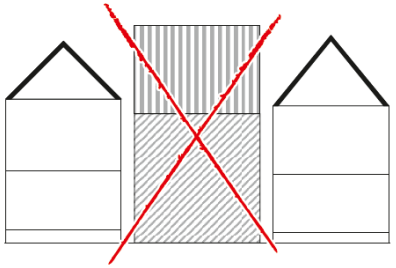
Schema Dreiseithof mit Hoftor und giebelständigem Wohnhaus, überbautem Hoftor und traufständigem Wohnhaus

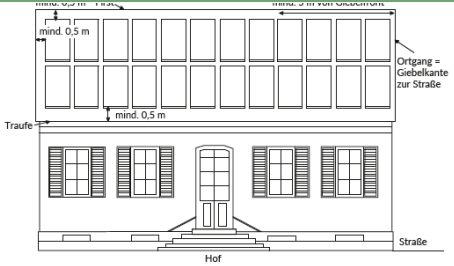
Schema Vierseithof
mit überbautem Hoftor

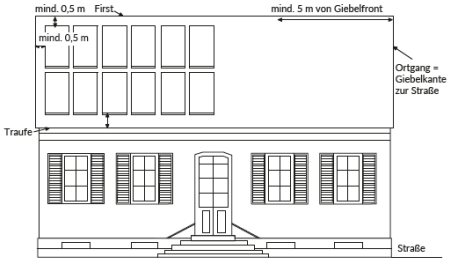


Quelle: Eigene Darstellung









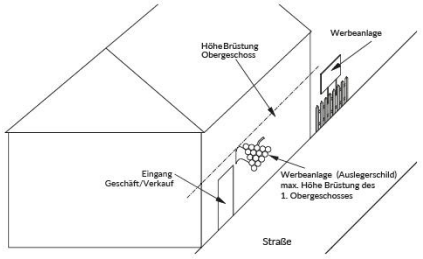
Abbildungen: Anpassen von Neubauten
(hinsichtlich Maßstab, Geschosszahl, Firstrichtung)

Quelle: Eigene Darstellung

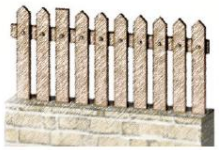
3.5 Werbung

Die Werbeanlagen können das Gesamtbild eines Objektes enorm beeinflussen. Aus diesem Grund soll auf selbstleuchtende Werbung verzichtet werden.

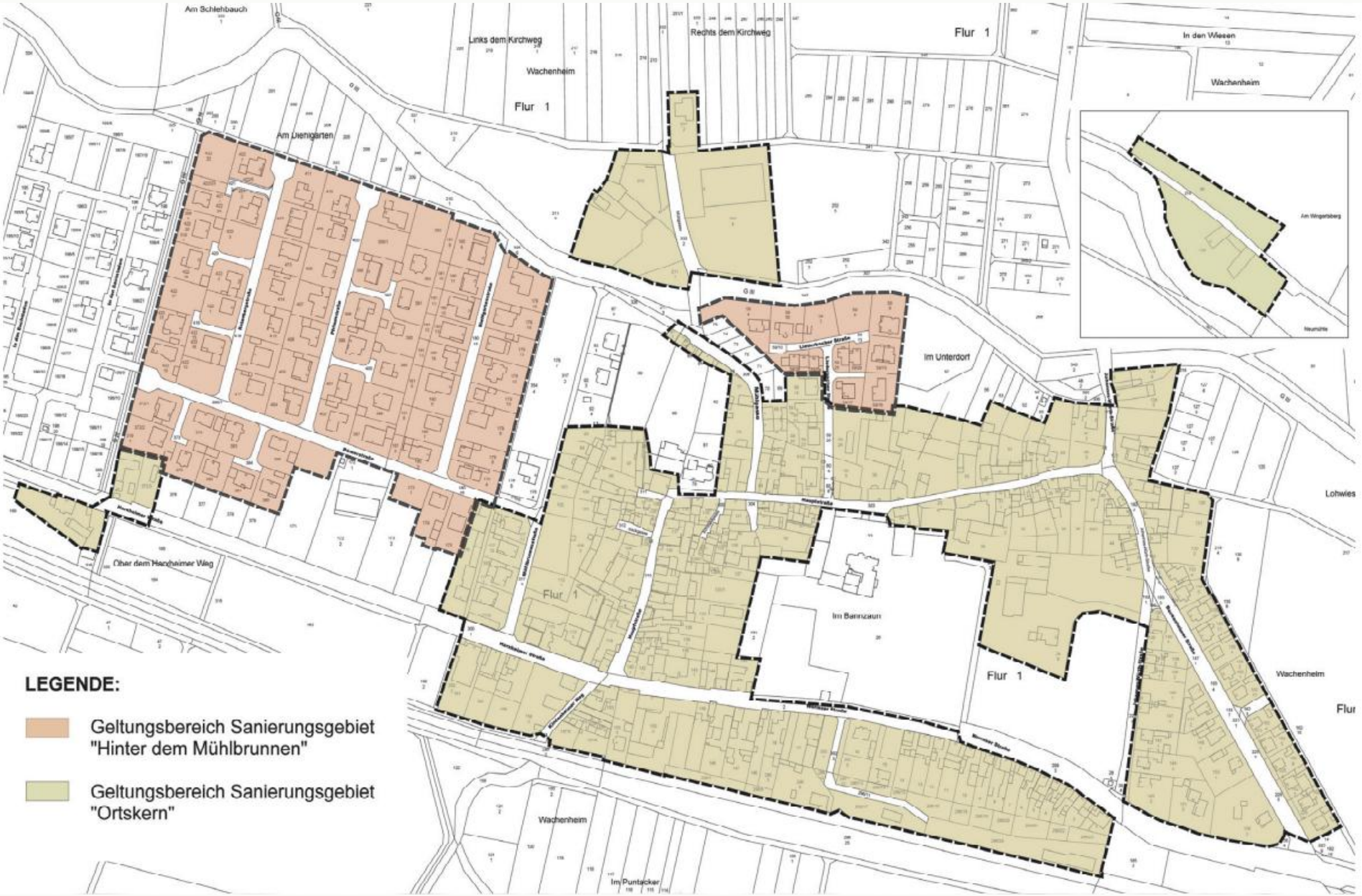
Die Beleuchtung kann ggf. durch Anstrahlen erfolgen. Es empfiehlt sich die Ladenschilder oder Ausleger aus Schmiede- und Gusseisen an die Häuserfassaden anzubringen. Auf den Hausfassaden soll die Werbung nur in Einzelbuchstaben und nicht auf großen, zusammenhängenden Schildern angebracht werden. Des Weiteren ist auf die Fassadenwerbung oberhalb des Erdgeschosses zu verzichten.



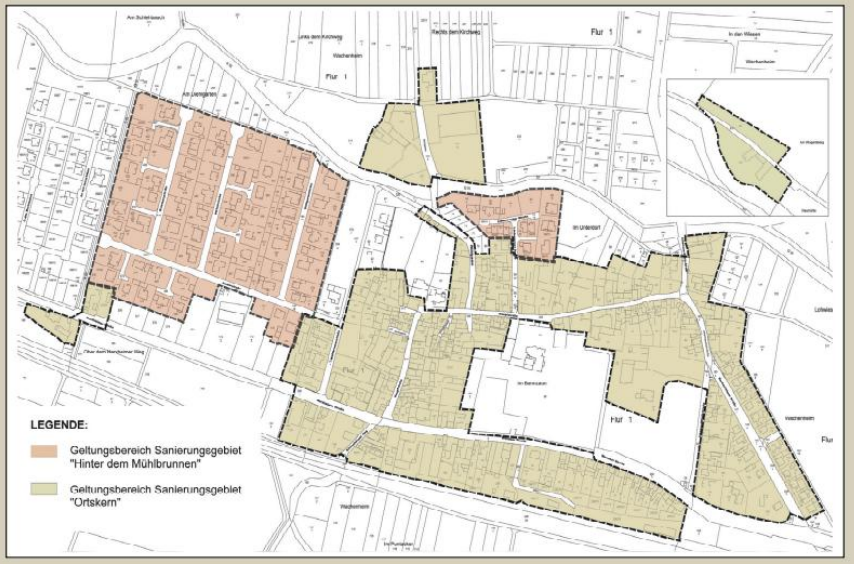
Zulässige Standorte zum Anbringen von Werbeanlagen



Sanierungsgebiete „Hinter dem Mühlbrunnen“ und „Ortskern“



Sanierungsgebiete - Flyer



Vorteil

Möglichkeit der steuerlich erhöhten Abschreibung von Baukosten in den Sanierungsgebieten.
Grundlage dafür ist die Bescheinigung der Gemeinde, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen. Die Bescheinigung kann im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden. Bei der erhöhten Abschreibung wird in zwei Fälle unterschieden:
Eigennutzung u. Vermietung/nicht Eigennutzung.
Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gibt es eine fachliche Abnahmebescheinigung. Die Verbandsgemeinde stellt im Auftrag der Ortsgemeinde dem Bauherren eine Bescheinigung zur Berechtigung der erhöhten Abschreibung über Berechtigung der erhöhten Abschreibung über das Objekt aus. Diese Bescheinigung dient dann als Vorlage beim Finanzamt.

Hinweis

Eine vom zuständigen Finanzamt verbindliche Auskunft über die steuerliche Anerkennung und Abschreibung – vor Beginn der Maßnahme – ist kostenpflichtig. Ggf. wird sogar die o. a. Auskunft vom zuständigen Finanzamt nicht bearbeitet.

Planungsbüro Wolf Kaiserslautern
E-Mail : planungsbuero-wolf@t-online.de
Telefon : (0631) 3605800
Dieter Heinz, Ortsbürgermeister
Bürgerstunde : montags 18:30 Uhr bis 19:30 Uhr
Telefon : (06243) 223

Finanzierungsmöglichkeiten mit erhöhter Abschreibung von privaten Baumaßnahmen über die städtebauliche Sanierung

WACHENHEIM
Städtebauliche Sanierung
ZELLERTAL

…eibung - Einkommenssteuerminde-…efung/ Fremdnutzung § 7h EStG.

…en innerhalb von 12 Jahren zu 100% …tzbar. In den ersten 8 Jahren sind … in den letzten 4 Jahren jeweils 7%.

…eispiel 2
…ersatz 26%)
…ion 50.000 €
…n den ersten 8 Jahren 9%
… 9 % = **4.500 €/Jahr**
… ein Steuersatz von 26 %
… 26 % = **1.170 €/Jahr**
…erliche Entlastung von
… 8 Jahre = **9.360 €**
…4 Jahre werden 7 %/Jahr gewährt
… 7 % = **3.500 €/Jahr**
… ein Steuersatz von 26 %
… 26% = **910 €/Jahr**
…erliche Entlastung von
… 4 Jahre = **3.640 €**
…ersparnis 13.000 €
…vestition 37.000 €

50.000 € x 9 % = **4.500 €/Jahr**
Angenommen ein Steuersatz von 26 %
4.500 € x 26 % = **1.170 €/Jahr**
Ergibt eine steuerliche Entlastung von
1.170 € x 10 Jahre = **11.700 €**
Gesamtsteuerersparnis 11.700 €
Tatsächliche Investition 38.300 €

…Begünstigung über die „Städtebauli… ist kombinierbar mit der Förderung …rneuerung". *(Dorferneuerung", wenn …ngen hierfür vorliegen (Bausubstanz …et), oder es ist kombinierbar mit KfW-Förderprogrammen).*

Grundlage ist, dass die Modernisierungsvereinbarung (Vertrag) zwischen Gemeinde und privaten Eigentümern auf Basis von §177 BauGB abgeschlossen wurde.

Diese Vereinbarung regelt den Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und enthält Angaben zu den Modernisierungskosten. Nach Abschluss der Arbeiten reicht der Bauherr die Rechnungen bei der Gemeinde ein. Diese prüft die Rechnungen und stellt eine Bescheinigung für das Finanzamt aus. Diese Prüfung kann auch durch einen Beauftragten der Ortsgemeinde wie den Dorfplaner erfolgen.

Erhöhte Abschreibung - Einkommenssteuerminderung bei Vermietung/ Fremdnutzung § 7h EStG kombinierbar mit Dorferneuerungszuschüssen (DE-Programm Rheinland Pfalz).

Investitionskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100% steuerlich absetzbar. In den ersten 8 Jahren sind dies jeweils 9%, in den letzten 4 Jahren jeweils 7%.

Berechnungsbeispiel 3
§7h EStG (Steuersatz 26%)
Gesamtinvestition **50.000 €**
Zuschuss Dorferneuerung (Über Kreis) 20 % **10.000 €**
Restbetrag **40.000 €**
Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9%
40.000 € x 9 % = **3.600 €/Jahr**
Angenommen ein Steuersatz von 26 %
3.600 € x 26 % = **936 €/Jahr**
Ergibt eine steuerliche Entlastung von
936 € x 8 Jahre = **7.488 €**
Für die letzten 4 Jahre werden 7 %/Jahr gewährt
40.000 € x 7 % = **2.800 €/Jahr**
Angenommen ein Steuersatz von 26 %
2.800 €/Jahr x 26% = **728 €/Jahr**
Ergibt eine steuerliche Entlastung von
728 € x 4 Jahre = **2.912 €**
Gesamtsteuerersparnis 10.400 €
Zuschuss Dorferneuerung 10.000 €
Tatsächliche Investition 29.600 €

Wichtig!!!

Vor Beginn der Modernisierungsarbeiten müssen diese mit der Gemeinde abgesprochen worden sein! Erst dann dürfen Firmenbeauftragungen sowie (Bau-) Materiallieferungen erfolgen und es kann mit den Baumaßnahmen angefangen werden. Rechnungen, die vor der Modernisierungsvereinbarung datiert sind, können nicht mehr anerkannt werden!

SANIERUNGSGEBIETE - „HINTER DEM MÜHLBRUNNEN“ UND „ORTSKERN“

Erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7h und § 10f EstG (Einkommenssteuergesetz)

- für Gebäude in einem förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet**

- **Modernisierung** und **Instandsetzung** des bestehenden Gebäudes

- Voraussetzung: Sie entrichten Einkommenssteuer in Deutschland

- Grundlage: **Modernisierungsvereinbarung** mit der Ortsgemeinde (muss **vor Beginn der Arbeiten** abgeschlossen werden!)

- **Immer zuerst mit der Gemeinde abstimmen, dann erst anfangen zu bauen!**

Beispiel: Steuerliche Abschreibung § 7h EStG bei Vermietung/Fremdnutzung

Individueller Steuersatz	**27 %**	**42 %**
Gesamtinvestition	**50.000 €**	**50.000 €**
Berechnung der steuerlichen Entlastung für die ersten acht Jahre	Anrechenbar sind pro Jahr 9 % der Gesamtinvestition (50.000 €) = 4.500 € Multipliziert mit individuellem Steuersatz ergibt:	
	Steuerentlastung von 1.215 € / Jahr **9.720 € insgesamt**	Steuerentlastung von 1.890 € / Jahr **15.120 € insgesamt**
Berechnung der steuerlichen Entlastung für die letzten vier Jahre	Anrechenbar sind pro Jahr 7 % der Gesamtinvestition (50.000 €) = 3.500 € Multipliziert mit individuellem Steuersatz ergibt:	
	Steuerentlastung von 945 € / Jahr **3.780 € insgesamt**	Steuerentlastung von 1.470 € / Jahr **5.880 € insgesamt**
Gesamtsteuerersparnis	**13.500 €**	**21.000 €**
Tatsächliche Investition	**36.500 €**	**29.000 €**

Beispiel: Steuerliche Abschreibung § 10f EStG bei Eigennutzung

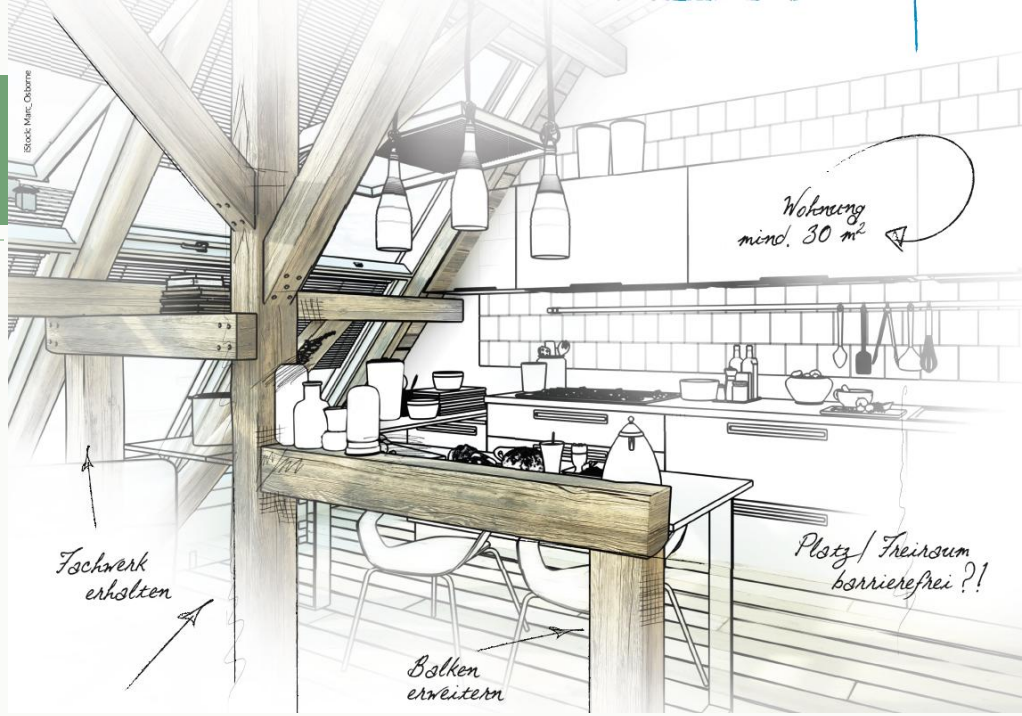
Investitionskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90 % steuerlich absetzbar

Individueller Steuersatz	**(angenommen) 26 %**
Gesamtinvestition	**50.000 €**
Steuerliche Abschreibung	(angenommen) regelmäßige Abschreibung von 9 % in den ersten 10 Jahren 50.000 € * 9 % = **4.500 €/Jahr**
	4.500 € * 26 % = **1.170 €/Jahr**
Steuerliche Entlastung	1.170 € * 10 Jahre = **11.700 €**
Gesamtsteuerersparnis	**11.700 €**
Tatsächliche Investition	**38.300 €**

Steuerliche Abschreibung

Die steuerliche Begünstigung über die „Städtebauliche Sanierung“ ist kombinierbar mit der Förderung über die „Dorferneuerung“!

WOHNRAUMFÖRDERUNG



Was wird gefördert?

Wohnungsbauvorhaben in innerörtlichen Lagen

- Um-/Ausbau-, Erweiterungs- und Umwandlungsvorhaben im Bestand sowie damit einhergehende Modernisierungsmaßnahmen

- Ersatzneubau nach Abriss von Gebäuden auf demselben Grundstück

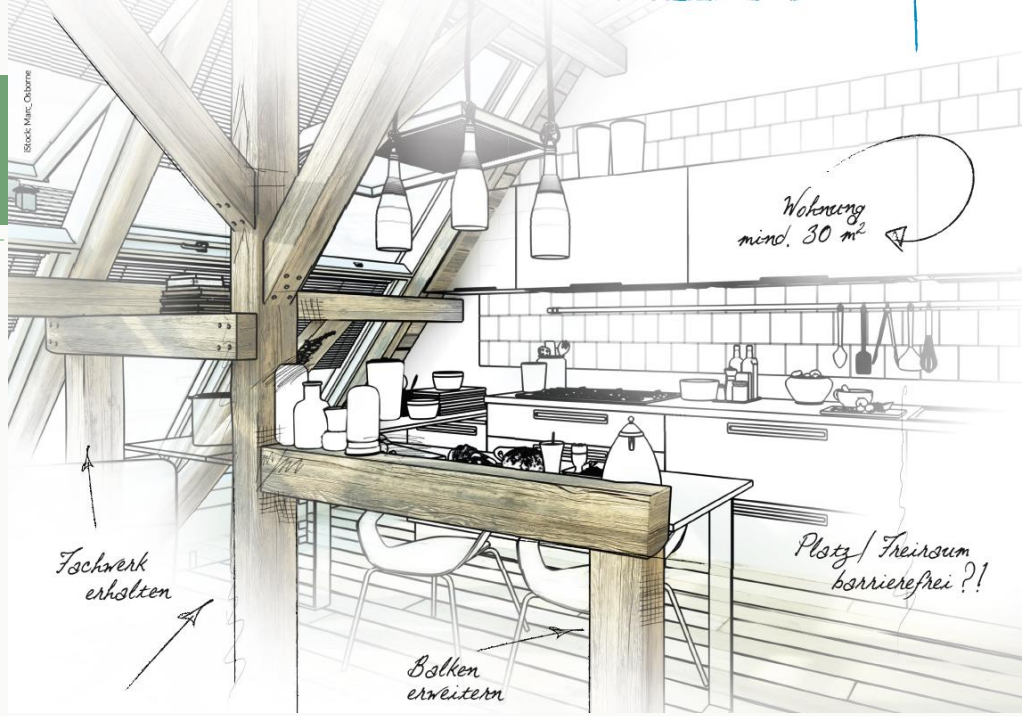
- Neubau → bei Ergänzung eines Vorhabens oder bei Baulückenschließung

- Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung

Voraussetzungen

- 3 abgeschlossene Wohnungen
- Für das Wohnen nutzbare Fläche muss nach Fertigstellung mindestens 60 % der gesamten Gebäudefläche betragen
- Wohnfläche mindestens 30 m²

WOHNRAUMFÖRDERUNG



Wie wird gefördert?

– Zuschuss von bis zu 250 € pro m² förderfähiger Wohnfläche, höchstens 40 % förderfähiger Kosten

– Zusätzlicher Zuschuss von bis zu 5.000 € der nachgewiesenen Kosten für barrierefreie Wohnungen

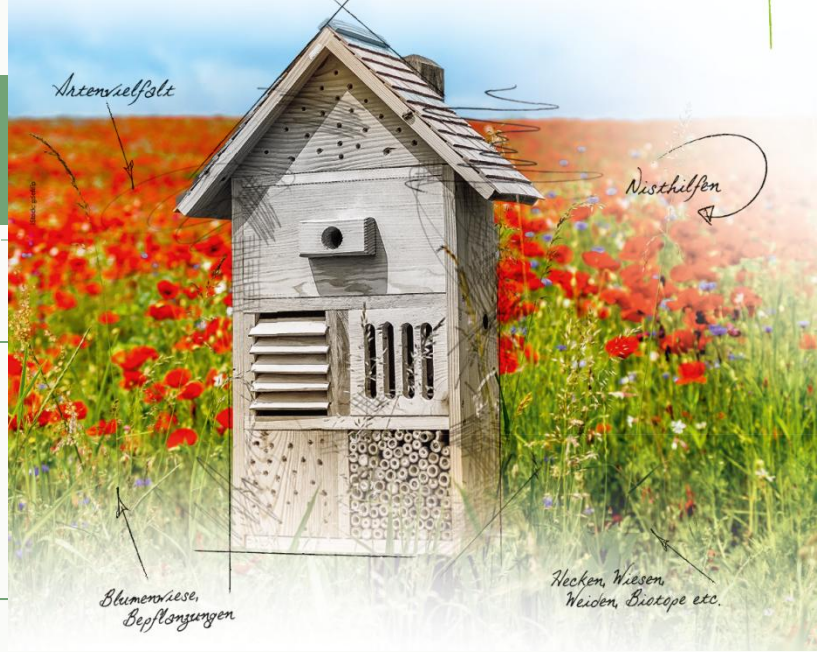
– neu gebaute Wohnung nach DIN 18040 Teil 2
– jede Wohnung im Bestand bei Berücksichtigung der Din 18040 Teil 2
→ Beratungsmöglichkeit durch die „Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen“

Wie erhalte ich Fördermittel?

Kontakt für persönliche Beratung und Antragsstellung

Investitions- und Strukturbank
Rheinland- Pfalz (ISB)
06131 6172-1991 I wohnraum@isb.rlp.de

Aktion Grün



Wie und wer wird gefördert?

– Kommunen, gemeinnützige Träger, Personen und private Personenvereinigungen
– Maßnahmen sollen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachhaltig verwirklichen

Was wird gefördert?

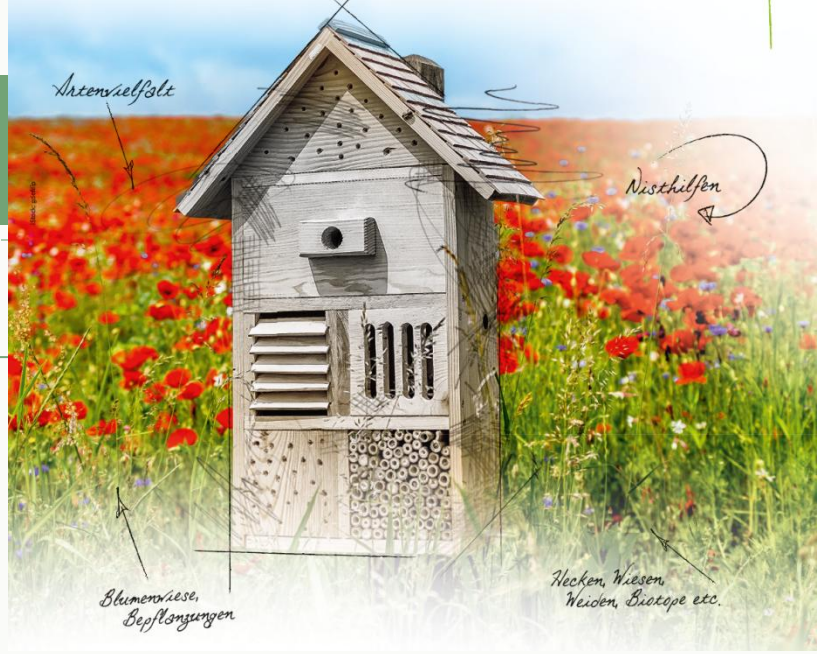
– Erstellung kommunaler **Biodiversitätsstrategien**

bis zu 100% der Gesamtkosten (mind. 1.000 € zuwendungsfähige Ausgaben)

– **Kartierung** und **Bewertung von Freiflächen** im besiedelten Raum mit Handlungsempfehlung
– Erstellung **naturnaher Konzepte** für das Grünflächenmanagement
– Naturnahe **Gestaltung** und **Extensivierung** von **Grünflächen** in Verbindung mit der Vernetzung untereinander und mit dem Umland
– Zweckgebundene **Fortbildung** kommunalen Personals zur biodiversitätsfördernde Anlage, Pflege, und Unterhaltung kommunaler Grünflächen

bis zu 80% der Gesamtkosten (mind. 1.000 € zuwendungsfähige Ausgaben)

Aktion Grün



Was wird gefördert?

– **Anlage** und **Aufwertung** naturnaher Biotope **und Landwirtschaftselemente** im besiedeltem Raum
– **Förderung** und **Aufwertung** einer siedlungstypischen **Artenvielfalt** (z. B. durch Anbringen oder Einbauen von Nisthilfen)

100% der Gesamtkosten (pauschal bis zu 1.500 €)

Voraussetzungen

– Maßnahmen auf dem Gebiet des Landes Rheinland-Pfalz
– Gestaltung aus regionaltypischen und autochthonen Materialien
– spätere qualifizierte Unterhaltung und pflege aus eigenen Mitteln (Dauer: mindest. 10 Jahre)

Mehr Infos/Antragsformulare https://aktion-gruen.de/foerderungen/

GAK 8.0 „Förderung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung“

– eigenständige Kleinstunternehmen mit weniger als 10 Mitarbeiter und einem Jahresumsatz von unter 2 Mio. Euro

– Nicht Förderungsfähig sind landwirtschaftliche Einzelunternehmen oder Kooperationen, Ärzte, Zahnärzte, Psychotherapeuten und Apotheker

– Förderungsfähig sind Investitionen in langlebige Wirtschaftsgüter inklusive des Erwerbs von Vermögenswerte einer Betriebsstätte, Aufwendungen für Beratungsstellen sowie Architekten- und Ingenieurleistungen

Zwei Beispiele:

Einrichtung einer Eisdiele (Freinsheim) in einer alten Gaststätte (Leerstand) - 10 neu geschaffene Arbeitsplätze
Umbau und Einrichtung eines Eiscafés inklusiver eigener Manufaktur in einem Leerstand der Altstadt von Freinsheim mit Innen- und Außenbereich.
Das Zusammenspiel zwischen einem Eisladen und einer Weinbar könnte man als Innovativ betrachten.

Schaffung einer regionalen Gastronomie in der Fußgängerzone in Grünstadt
Im Zuge der Komplettsanierung des Objektes Schillerplatz 101/103 werden das Erdgeschoss sowie die Gewölberäume im Untergeschoss des Gebäudes für die Nutzung durch eine hochwertige Gastronomie ausgebaut.

Mehr Infos/Ansprechpartner

LEADER und GAK Förderungen
Regionalmanagement LAG Rhein-Haardt

Dr. Peter Dell | 06341 62150
peter.dell@kobra-online.info

GAK 9.0 „Einrichtung für lokale Basisdienstleistungen“

Beispiele:
- Erweiterung der Küche zur Gewährleistung für die Aufnahme weiterer Kinder in der Ganztagsbeteuung im gemeindlichen Kindergarten **Kirchheim**
- Erweiterung der Küche zur Gewährleistung für die Aufnahme weiterer Kinder im gemeindlichen Kindergarten **Obrigheim**

Wer wird gefördert?

– Gemeinden, Gemeindeverbände, natürliche Personen, Personengesellschaften, etc.

Was wird gefördert?

– der **Kauf**, die **Errichtung** und der **Umbau** von Gebäuden; **Innenausbau**; konzeptionelle **Vorarbeiten**; **Projektausgaben**

bis zu 70% der förderfähigen Ausgaben (bei Gemeinden, Gemeinverbänden, etc.)
Bis zu 40 % der förderfähigen Ausgaben (natürliche Personen, Personengesellschaften, etc.)

Mehr Infos/Ansprechpartner

LEADER und GAK Förderungen
Regionalmanagement LAG Rhein-Haardt

Dr. Peter Dell | 06341 62150
peter.dell@kobra-online.info

Ländliche Entwicklung

Regionalbudget der Region

Beispiele:

- Funktionserweiterung DGH Bockenheim

- Fröscherrundweg Obersülzen

- Funktionserweiterung Festhalle Wattenheim

- Inwertsetzung historisches Wasserhaus in **Wachenheim**

- **Voruntersuchung für ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren für den Ortsteil Grünstadt-Sausenheim**

Mehr Infos/Ansprechpartner

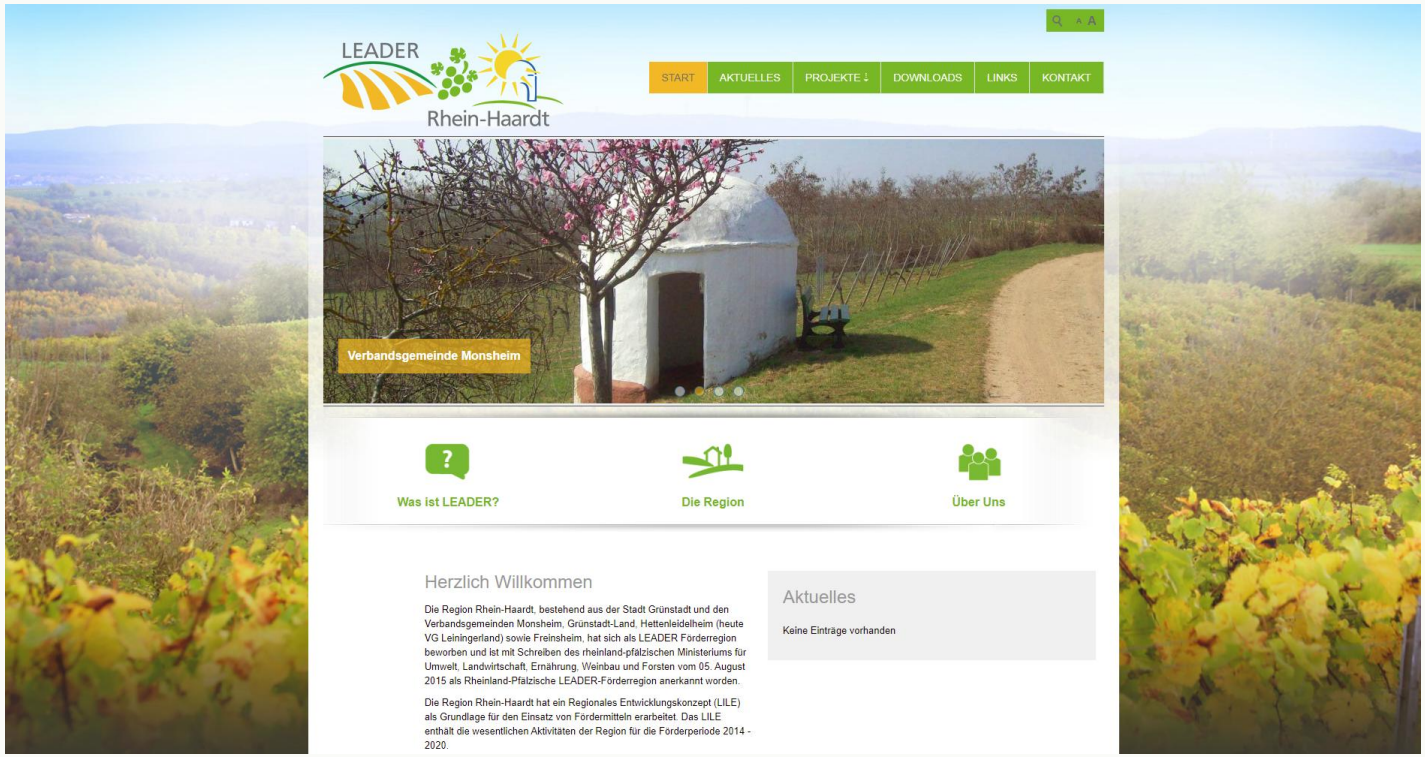
LEADER und GAK Förderungen
Regionalmanagement LAG Rhein-Haardt

Dr. Peter Dell | 06341 62150
peter.dell@kobra-online.info

Verbandsgemeinde Monsheim
Dennis Zimmermann | 06243 1809-27
dennis.zimmermann@vg-monsheim.de

Ansprechpartner und weitere Infos

Webseite der LEADER Region Rhein-Haardt: https://www.leader-rhein-haardt.de/



Stadt/Verbandsgemeinden (Dorferneuerung, Sanierung)

Verbandsgemeinde Monsheim
Dennis Zimmermann I 06353 9357 – 27
Dennis.zimmermann@vg-monsheim.de

LEADER und GAK Förderungen Regionalmanagement LAG Rhein-Haardt

Dr. Peter Dell I 06341 62150
Peter.dell@kobra-online.info

11.05.2021

Ortsgemeinde Wachenheim-Zellertal

Informationsveranstaltung

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!