

SEHR GEEHRTE GRUNDSTÜCKS- EIGENTÜMER- INNEN UND GRUNDSTÜCKS- EIGENTÜMER,

mit Beschluss vom 06.12.2018 hat der Gemeinderat Ohlstadt das Sanierungsgebiet »Ortskern« verbindlich gemäß Baugesetzbuch (BauGB § 136 ff.) festgesetzt.

Die gemeinsame Aufgabe der Gemeinde und der Bürgerinnen und Bürger ist es, sich unter anderem auch für den **Erhalt der alten Dorfstruktur Ohlstads zu engagieren**. Ziel der Festsetzung eines Sanierungsgebietes ist, das Ortsbild aufzuwerten und die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Das Vorliegen eines Sanierungsgebietes ermöglicht **spürbare finanzielle Vorteile für Grundstückseigentümer**.

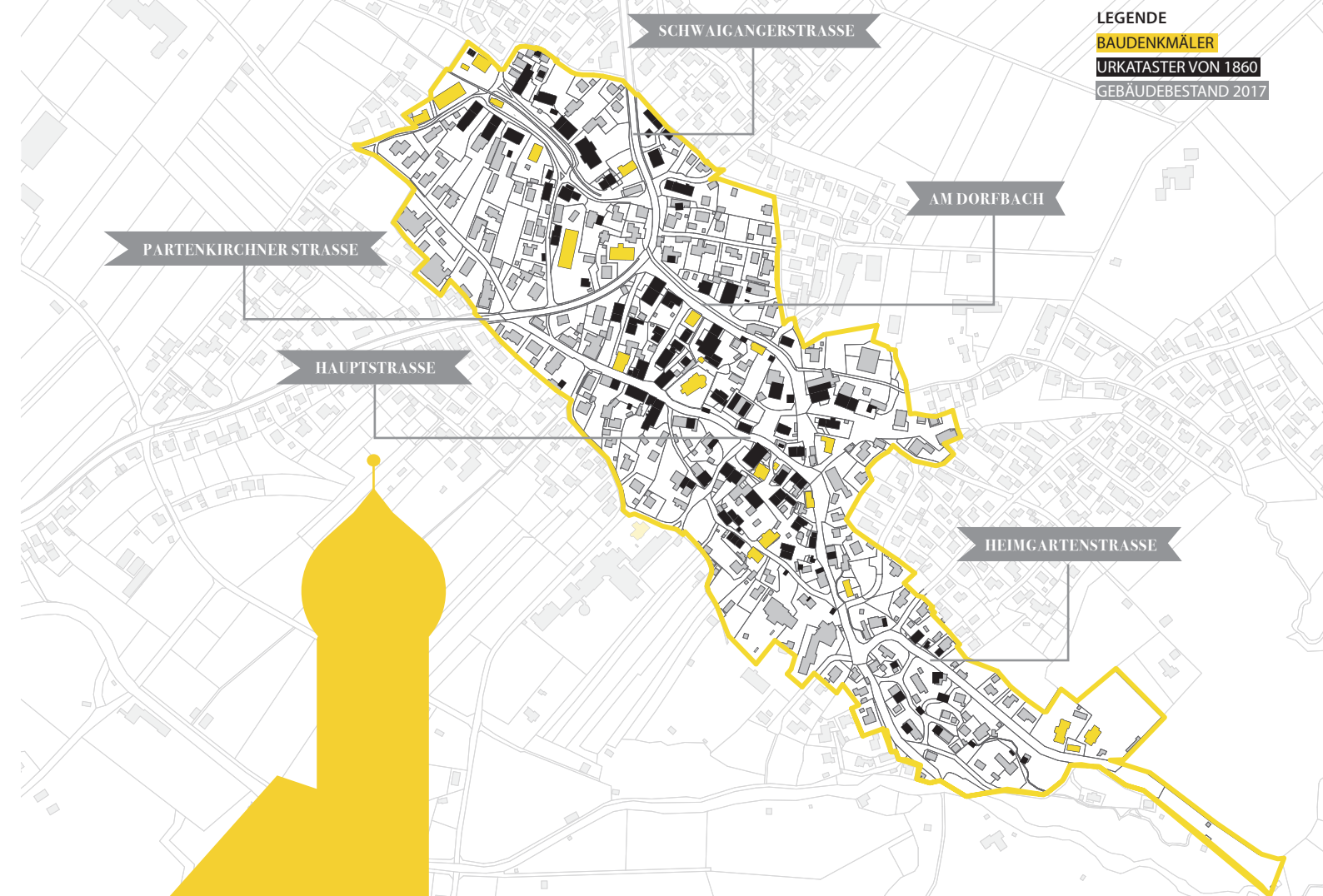
Die **Kosten der Sanierungsmaßnahmen können nun durch Sonderabschreibungen – auch für privat genutzte Objekte – steuerlich geltend gemacht werden**.

Wir möchten Sie als **Eigentümer aufrufen, sich beim Erhalt und der Sanierung des alten Ortskerns aktiv zu beteiligen**.

Mit diesem Falblatt wollen wir Ihnen die Möglichkeit aufzeigen, wie Sie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch steuerliche Begünstigungen profitieren können – unter der Voraussetzung, dass das zu sanierende Objekt im Sanierungsgebiet liegt.

Die **Gemeinde Ohlstadt berät Sie gerne**. Kommen Sie zu uns oder rufen Sie uns an, damit eine Sanierung mit Erfolg umgesetzt werden kann.

SANIERUNGS- GEBIET



BEISPIEL- RECHNUNGEN

DIE SANIERUNG

Das vereinfachte Sanierungsverfahren zielt auf eine umfangreiche Renovierung / Sanierung und Modernisierung ab.

Beispiele dafür sind:

- Modernisierung von Heizungsinstallation, Sanitäranlagen, Elektroinstallation, Fenstern, Fassaden, Dächern und Dämmungen
- Umbau
- Funktionsverbesserung des Grundrisses
- Behebung von Gestaltungsmängeln

IM FALL VON EIGENNUTZUNG

Die Modernisierungskosten für die eigengenutzte Wohnung können nach § 10f EstG steuerlich geltend gemacht werden. Innerhalb von 10 Jahren mindern jeweils 9 % der bescheinigten Kosten das zu versteuernde Einkommen.

Bei einer Gesamtinvestition von 50.000 € und einem Steuersatz von 26 % ergibt sich eine steuerliche Entlastung von 1.170 €/Jahr (insg. 11.700 € Ersparnis).

IM FALL VON VERMIETUNG / FREMDNUTZUNG

Von der Gemeinde bescheinigte Herstellungskosten können nach § 7h EstG schneller steuerlich geltend gemacht werden. Innerhalb der ersten 8 Jahre wirken sich jeweils 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 7 % steuerlich aus (anstatt Abschreibung auf 50 Jahre).

Bescheinigte Erhaltungsaufwendungen können nach § 11a EstG auf bis zu fünf Jahre verteilt werden (anstelle von Sofortabzug).

Bei einer Gesamtinvestition von beispielsweise 50.000 € und einem Steuersatz von 26 % ergibt sich eine steuerliche Entlastung von 1.170 €/Jahr in den ersten acht Jahren und eine Entlastung von 910 €/Jahr in den letzten vier Jahren (insg. 13.000 € Ersparnis).

IHRE ANSPRECHPARTNER/IMPRESSUM

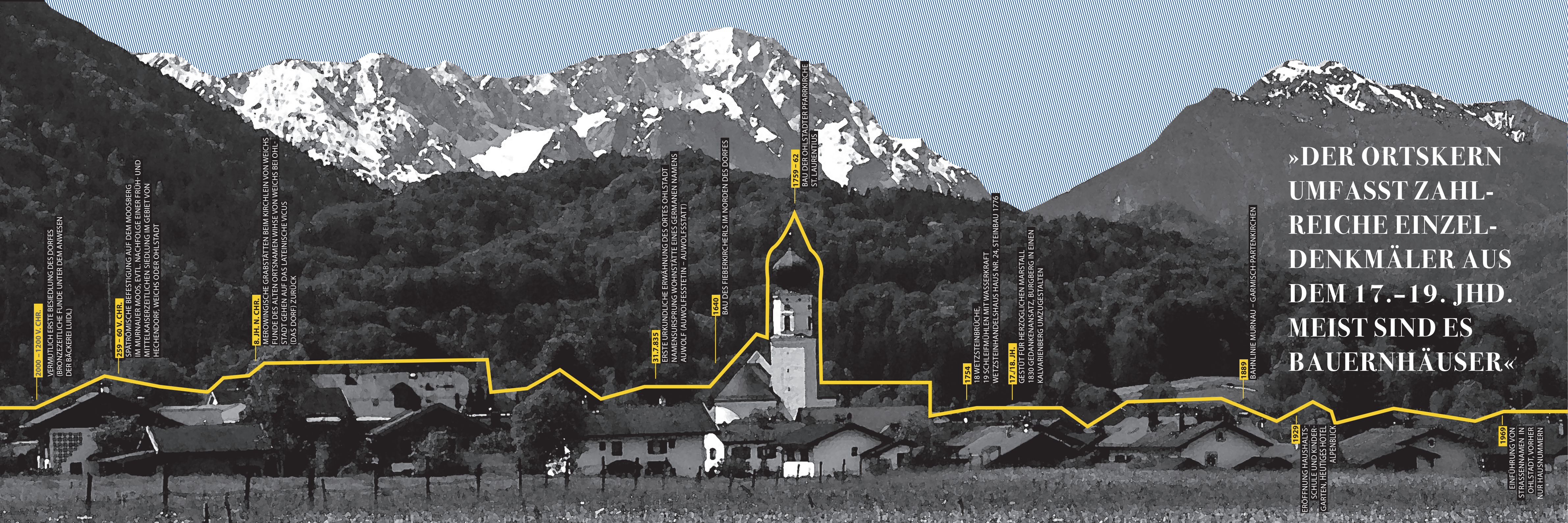
GEMEINDE OHLSTADT
Rathausplatz 1
82441 Ohlstadt
Tel. 08841 / 67 12 0
info@ohlstadt.de

BILDQUELLEN
Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung

KONZEPTION
DIE STADTENTWICKLER

STAND 11/2020





2000 – 1200 V. CHR.
VERMUTLICH ERSTE BESIEDLUNG DES DORFES
(BRONZEZEITLICHE FUNDE UNTER DEM ANWIESEN
DER BÄCKEREI LUIDL)

259 – 60 V. CHR.
SPÄTRÖMISCHE BEFESTIGUNG AUF DEM MOOSBERG
IM MÜRNAUER MOOS, EVTL. NACHFOLGE EINER FRÜH- UND
MITTELKaiserzeitlichen Siedlung im Gebiet von
HECHENDORF, WEICHS ODER OHLSTADT

8. JH. N. CHR.
MEROWINGISCHE GRABSTÄTTEN BEIM KIRCHLEIN VON WEICHS
FUNDE DES ALTEN ORTSNAMEN WIHSE VON WEICHS BEI OHL-
STADT GEHEN AUF DAS LATEINISCHE VICUS
(DAS DORF) ZURÜCK

1759 – 62
ERSTE URKÜNDLICHE ERWÄHNUNG DES ORTES OHLSTADT
NAMENSURSPRUNG WOHNSTÄTTE EINES GERMANEN NAMENS
AUWOLF (AUWOLFES TETIN – AUWOLFSTATT)

1640
BAU DES FIEBERKIRCHERLS IM NORDEN DES DORFES

1759 – 62
BAU DER OHLSTADTER PFARRKIRCHE
ST. LAURENTIUS

1754
18 WETZSTEINBRÜCHE
19 SCHLEIFMÜHLEN MIT WASSERKRAFT
WETZSTEINHANDELSHAUS HAUS NR. 24, STEINBAU 1776

17./18. JH.
GESTÜT FÜR HERZOGLICHEN MARSTALL
1830 GEDANKENANSATZ, BURGBERG IN EINEN
KALVARIENBERG UMZUGESTALTEN

1889
BAHNLINIE MURNAU – GARMISCH-PARTENKIRCHEN

1929
ERÖFFNUNG HAUSHALTS-
SCHULE UND KINDER-
GARTEN, HEUTIGES HOTEL
ALPENBLICK

1969
EINFÜHRUNG VON
STRASSENAMEN IN
OHLSTADT, VORHER
NUR HAUSNUMMERN

»DER ORTSKERN UMFASST ZAHL- REICHE EINZEL- DENKMÄLER AUS DEM 17.-19. JHD. MEIST SIND ES BAUERNHÄUSER«

»1934« 80 Apfelsorten & 20 Birnensorten
»1913« 5.300 Obstbäume



MÖGLICHKEIT DER FÖRDERUNG IM SANIERUNGSGEBIET

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes ist die Möglichkeit geschaffen worden, Immobilienbesitzer bei der Modernisierung ihrer Immobilie finanziell über steuerliche Vorteile zu unterstützen. Damit eine steuerliche Begünstigung nach § 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz (EstG) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewährt werden kann, muss vor Beginn der Maßnahmen eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde Ohlstadt abgeschlossen werden.

Dieser gemeindliche Flyer informiert Sie über die Voraussetzungen und über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Nähere Informationen zum Sanierungsgebiet und Formulare zum Download finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Ohlstadt. Ein genereller Rechtsanspruch auf Gewährung und Auszahlung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht. Die Informationen im Flyer ersetzen keine steuerliche Beratung.

ZUWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN

1. Das zu sanierende Objekt liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Das Sanierungsgebiet umfasst den markierten Bereich der beiliegenden Karte.
2. Gefördert werden bauliche Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne § 177 des Baugesetzbuches, die zur Beseitigung von Missständen und Mängeln dienen. Zudem auch für Maßnahmen, die zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden beitragen, damit die städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Bedeutung der baulichen Anlage erhalten bleibt.
3. Die Sanierungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde im Vorfeld abzustimmen. Es wird eine schriftliche Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Beginn der Maßnahme geschlossen. Diese Vereinbarung regelt den

Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und enthält Angaben zu den Modernisierungskosten.

DAZU SIND FOLGENDE UNTERLAGEN NOTWENDIG:

- Planungsunterlagen und Kostenermittlung
- Schriftliche Auflistung der geplanten Maßnahmen
- Aktuelle Bilder vom Gebäude und aller relevanten Räume, die den Sanierungsbedarf nachweisen
- Grundbuchauszug und Lageplan
- Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a EstG (Anlage 1 des EstGBeschr)

Nach Abschluss der Arbeiten reicht der Bauherr die Rechnungen bei der Gemeinde ein. Diese prüft die Rechnungen und stellt die Bescheinigung für das Finanzamt aus.

WICHTIG!

Sind Baumaßnahmen bereits durchgeführt worden, kann nachträglich keine Bescheinigung mehr ausgestellt werden (es gibt jedoch auch weitere steuerliche Begünstigungen). Die Höhe der möglichen Steuerersparnis durch bescheinigte Aufwendungen hängt von einer Vielzahl weiterer persönlicher Faktoren ab. Sollten Sie also eine Sanierung planen, lassen Sie sich hierzu bitte steuerlich beraten. **HAT DIE GEMEINDE OHLSTADT IHRE UNTERLAGEN GEPRÜFT UND IST DIE MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG UNTERSCHRIEBEN, KÖNNEN SIE MIT DER DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNGSMASSNAHMEN BEGINNEN!**

BEISPIELE FÜR »NICHT« BESCHIEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN

- Aufwendungen für den Erwerb einer Immobilie
- Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes (beispielsweise Gartenanlagen)
- Ausbaurkosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (z. B. Kamin- und Kachelofen, wenn Heizung vorhanden, außer sie gehören zur historischen Ausstattung)