

DER WEG ZUR STEUERERLEICHTERUNG



1. Erstkontakt zwischen Eigentümer:innen und Stadt



2. Beratung und Unterstützung bei Antragstellung durch Sanierungsträger



3. Antragsprüfung durch Kommune



4. Abschluss Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit der Stadt



5. Beauftragung und Durchführung der Baumaßnahmen (durch Eigentümer:innen)

Abschluss der Maßnahme



6. Beantragung objekt- und nutzungsbezogener steuerlicher Bescheinigung bei der Stadt



7. Einreichen von Bauplänen sowie Schlussrechnungen und Belegen digital, nach Gewerken geordnet



8. Prüfung der begünstigungsfähigen Kosten durch Stadt



9. Abnahme vor Ort und Ausstellen der steuerlichen Bescheinigung durch Stadt



10. Prüfung der Maßnahme durch zuständige Finanzbehörde



11. Bewilligung Steuererleichterungen

KONTAKT

Sie möchten Kellinghusen lebenswerter und zukunftsfähiger gestalten?

Sprechen Sie uns gerne an!



Stadt Kellinghusen

c/o Amt Kellinghusen, Bauverwaltungsamt
Hauptstraße 14, 25548 Kellinghusen

Merle Gülling

Telefon: 04822/39210

E-Mail: merle.guelling@amt-kellinghusen.de

Leonie Impelmann

Telefon: 04822/39211

E-Mail: leonie.impelmann@amt-kellinghusen.de

DSK | STADT
ENTWICKLUNG

DSK Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Büro Hamburg

Fehlandtstr. 50, 20354 Hamburg

Telefon: 040/182121200

E-Mail: hamburg@dsk-gmbh.de



Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.amt-kellinghusen.de/zukunft-gestalten/
staedtebaufoerderung-kellinghusen/allgemeines](http://www.amt-kellinghusen.de/zukunft-gestalten/staedtebaufoerderung-kellinghusen/allgemeines)

Stand 02/2025

gefördert durch:



Sichern Sie sich
jetzt **steuerliche
Vorteile** für Ihr
Vorhaben!

ZUSAMMEN SCHAFEN WIR MEHR...

Lebensqualität.

Innenstadtfair.

Wohnraum.

Für Kellinghusen.

Sie besitzen ein Gebäude in der Innenstadt von Kellinghusen und möchten dieses modernisieren?

Dabei wollen Sie Steuern sparen?

Wir beraten Sie kostenlos und unabhängig.

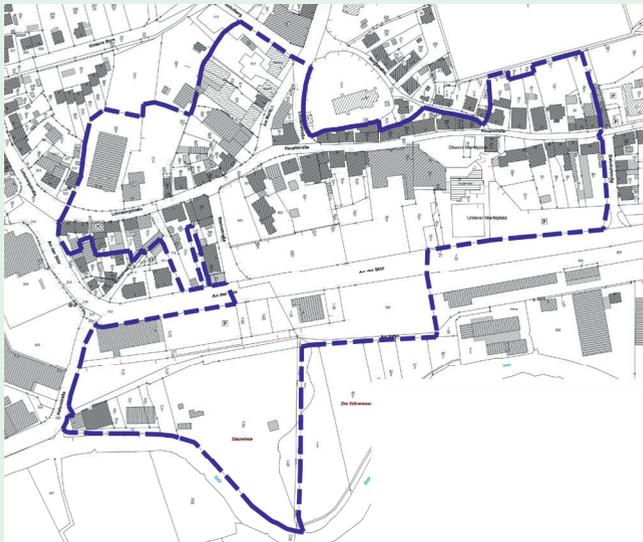
DSK | STADT
ENTWICKLUNG

DAS SANIERUNGSPROJEKT KELLINGHUSEN INNENSTADT

Kellinghusen soll lebens- und liebenswert bleiben. Dazu gehört eine **attraktive Innenstadt**, die gut erreichbar ist, Treffpunkte für Groß und Klein bereithält und in der man gern Zeit verbringt. Städtebauliche Herausforderungen wie die Einbindung des geplanten Bahnanschlusses, ein langfristiger Hochwasserschutz und ein höherer Wohnraumbedarf sind zu meistern.

Um langfristig die Daseinsvorsorge und Lebensqualität in der Innenstadt zu sichern, wurde diese 2017 als Gesamtmaßnahme in die **Städtebauförderung**, die zu je einem Drittel aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Gemeinde finanziert wird, aufgenommen. Während die ersten Jahre der Planung dienten, sollen jetzt die entwickelten Ideen konkretisiert und die Beseitigung der festgestellten Missstände angestrebt werden. Mit der Neugestaltung der Stadtbücherei wird ein erstes großes Projekt umgesetzt.

DAS SANIERUNGSGEBIET



DIE LAGE IM SANIERUNGSGEBIET BEDEUTET OHNE DAS VORLIEGEN WEITERER VORAUSSETZUNGEN NICHT DIE MÖGLICHKEIT ZUR ENTEIGNUNG DURCH DIE GEMEINDE.

WAS BEDEUTET DAS FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:IN?

Die Innenstadt wurde von der Ratsversammlung zum Sanierungsgebiet nach §142 BauGB erklärt. Dies bedeutet für Sie als Eigentümer:in von Gebäuden, Wohnungen und Flächen innerhalb des Gebietes:

1. GENEHMIGUNGSPFLICHT

a) Vorhaben, die auch eine Baugenehmigung benötigen wie

- Abriss von baulichen Anlagen
- Durchführen von erheblich wertsteigernden Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen

b) Rechtsvorgänge wie

- Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit mehr als einem Jahr Laufzeit
- Veräußerungen von Grundstücken/Wohnungseigentum/ Erbbaurechten
- Bestellung von Grundschulden/Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- Tausch- und Schenkungsverträge (schuldrechtliche Verträge)
- Begründung/Änderung/Aufhebung von Baulasten
- Veränderung von Grundstücksgrenzen

Die Genehmigung erteilt die Gemeinde.

2. STEUERLICHE VORTEILE nach §§ 7h, 10f und 11a EStG

GENAUERES WEISS IHR STEUERBERATER!

Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, einen Steuerberater zu konsultieren. Die Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen.

Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

WICHTIG:

Bitte erteilen Sie noch keine Aufträge!

Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden. Sie benötigen erst die Vereinbarung mit der Gemeinde.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Einkommenssteuergesetz (EStG)/
Bescheinigungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein

STEUERLICHE VORTEILE BEI INSTANDSETZUNGEN UND MODERNISIERUNGEN

Für Eigentümer:innen von Gebäuden und Wohnungen im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit, **erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a EStG** in Anspruch zu nehmen, wenn Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Jedoch darf dabei kein neues Gebäude im Sinne eines Neubaus entstehen.

Dazu ist vor Baubeginn eine **schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Kellinghusen** abzuschließen. Am Ende der Maßnahme wird eine steuerliche Bescheinigung erstellt, wobei aber bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden müssen. Bescheinigungsfähig sind **alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele** (Beseitigung der Mängel im Sinne von § 177 Abs. 3 Bau GB). Welche Kosten schlussendlich anerkannt werden, obliegt der zuständigen Finanzbehörde.

DIE VORTEILE IM ÜBERBLICK

FREMDGENUTZTE GEBÄUDE NACH § 7h EStG

Minderung des steuerpflichtigen Einkommens um:

-9% der Herstellungskosten +
ggf. Anschaffungskosten für **acht Jahre** +

-7% der Herstellungskosten +
ggf. Anschaffungskosten für **vier Jahre**

Entspricht
100%

SELBSTGENUTZTE GEBÄUDE NACH § 10f EStG

Minderung des steuerpflichtigen Einkommens um:

-9% der Herstellungskosten +
ggf. Anschaffungskosten für **zehn Jahre**

Entspricht
90%

SONDERBEHANDLUNG ERHALTUNGS-AUFWAND BEI FREMDGENUTZTEN GEBÄUDEN NACH § 11a EStG

Kosten für Erhaltungsaufwand, für die keine anderen öffentlichen Zuschüsse in Anspruch genommen werden, können gleichmäßig auf **zwei bis fünf Jahre** verteilt werden.