

Städtebauliches Sanierungsgebiet „Alte Dorfmitte Steinbach“

## Kontakt

### Fördergebietsmanagement

ProjektStadt

Birgit Gröning

Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main

Telefon: (069) 678674-1479

Mobil: 0178 6001479

E-Mail: birgit.groening@nh-projektstadt.de

### Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)

Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Vanessa Gamero Maya

Gartenstraße 20

61449 Steinbach (Taunus)

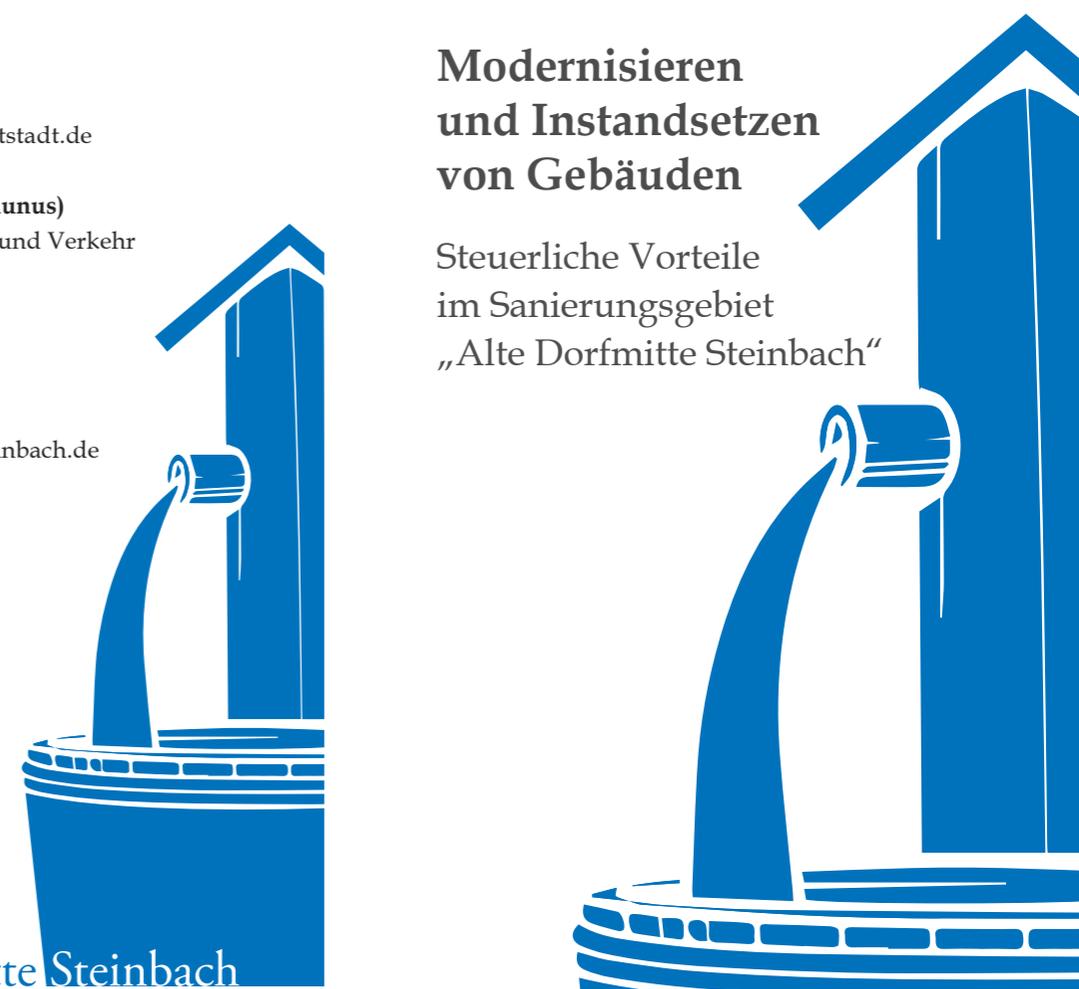
Telefon (0 61 71) 70 00 62

Telefax (0 61 71) 70 00 90 62

E-Mail: vanessa.gamero@stadt-steinbach.de

1. Bürgerinformation

Stand April 2023



Alte Dorfmitte Steinbach



STADT STEINBACH  
(TAUNUS)

## Modernisieren und Instandsetzen von Gebäuden

Steuerliche Vorteile  
im Sanierungsgebiet  
„Alte Dorfmitte Steinbach“

Alte Dorfmitte  
Steinbach



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



LEBENDIGE ZENTREN  
STÄDTEBAUFÖRDERUNG HESSEN



PROJEKTSTADT  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



## Vorwort

Steinbachs „Alte Dorfmitte“ bildet den Kern der historischen Identität unserer Stadt. Die schöne St. Georgskirche, der Freie Platz mit denkmalgeschützten Gebäuden und Hofreiten – aber auch darüber hinaus gibt es

viel Potenzial, das durch die Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ und die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet jetzt und in den kommenden Jahren gehoben werden kann.

Ziel ist es, das Stadtbild umfassend zu verschönern und die „Alte Dorfmitte“ lebendiger zu machen. Wegebeziehungen und Blickachsen sollen geschaffen, Straßen begrünt und der Steinbach zumindest teilweise sichtbar und erlebbar gemacht werden. Auch private Maßnahmen können gefördert werden. Über ein Anreizprogramm fördert die Stadt Steinbach Fassadengestaltungen und Begrünungsmaßnahmen. Zudem besteht die Möglichkeit, Investitionskosten umfanglich abzuschreiben. Welche Vorteile Sie dabei genießen, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Nehmen Sie das Angebot wahr und lassen Sie sich informieren!

Ihr

Bürgermeister  
Steffen Bonk



© ProjektStadt

## Worum geht es?

Eigentümer im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Alte Dorfmitte Steinbach“ haben die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Herstellungskosten für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden erhöht steuerlich abzusetzen. Das kann für Sie als Eigentümer sehr interessant sein.

Außerhalb von Sanierungsgebieten beträgt die Dauer für die Abschreibung für Abnutzung (AfA) bei Wohngebäuden je nach Gebäudealter zwischen 40 und 50 Jahre. Damit liegt die jährliche Abschreibung zwischen 2,0 und 2,5 %. Für gewerblich genutzte Gebäude beträgt sie 3,0 %. In einem Sanierungsgebiet erfolgt diese steuerliche Abschreibung über einen kürzeren Zeitraum und ist damit deutlich erhöht.

## Welche Vorteile gibt es?

Die erhöhte steuerliche Absetzung für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist in den Paragraphen 7h und 10f Einkommensteuergesetz (EStG) geregelt. Für selbst genutzte Gebäude lassen sich 90 % der Herstellungskosten über 10 Jahre absetzen, für vermietete Gebäude sogar insgesamt 100 %, wobei diese über 12 Jahre verteilt werden. In den ersten 8 Jahren jährlich 9 %, in den darauffolgenden 4 Jahren 7 %. Das folgende vereinfachte Rechenbeispiel zeigt, wie sich die tatsächlichen Investitionskosten auf diese Weise reduzieren lassen.

**Beispiel:**  
**Vermietetes Gebäude**  
**Herstellungskosten: 50.000 €**

Erhöhte jährliche Absetzung	Steuerliche Entlastung (bei Steuersatz von 35 %)	
	pro Jahr	über gesamte Laufzeit
8 Jahre Absetzung von 9 % = 4.500 € /Jahr	1.575 €	12.600 € (Jahre 1-8)
4 Jahre Absetzung von 7 % = 3.500 € /Jahr	1.225 €	4.900 € (Jahre 9-12)

Die gesamte Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt in diesem vereinfachten Beispiel 17.500 €. Somit betragen die letztendlichen Ausgaben nur 32.500 €.



© ProjektStadt

## Wie gehen Sie vor?

Wenn Sie ein Gebäude im Sanierungsgebiet „Alte Dorfmitte Steinbach“ besitzen und eine Modernisierung oder Instandsetzung planen, nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Fördergebietsmanagement oder dem Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadt Steinbach (Taunus) auf. Hier erhalten Sie Auskünfte zur erhöhten steuerlichen Absetzung ebenso wie zu weiteren Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet.

Wichtig ist, dass **vor Beginn der Baumaßnahme** eine schriftliche Vereinbarung zwischen Ihnen und der Stadt über die geplanten Maßnahmen abgeschlossen wird. Nur auf dieser Basis können Sie nach Abschluss der Baumaßnahme eine Bescheinigung für das Finanzamt bei der Stadt beantragen.

