

Infobroschüre für Eigentümer im Sanierungsgebiet







Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

als Ihr Bürgermeister freue ich mich, Ihnen die Vorzüge unseres neu ausgewiesenen Sanierungsgebietes „Ortsmitte Siegsdorf“ vorstellen zu dürfen. Mir liegt die städtebauliche Weiterentwicklung unserer Gemeinde sehr am Herzen, und diese Satzung ist ein wichtiger Schritt, um unser gemeinsames Zuhause noch lebenswerter zu machen.

Die Sanierungssatzung ermöglicht es uns, gezielt Maßnahmen zur Verbesserung und Erneuerung unseres Ortsbildes umzusetzen. Das betrifft nicht nur öffentliche Bereiche wie Straßen, Plätze und Grünanlagen, sondern auch private Gebäude. Für Sie als Bürgerinnen und Bürger bedeutet das zahlreiche Vorteile: Sie erhalten Unterstützung bei der Modernisierung Ihrer Immobilie, können von Fördermitteln sowie steuerlichen Erleichterungen profitieren und tragen gleichzeitig dazu bei, den Wert und die Attraktivität unseres Wohnumfelds zu steigern.

Ein attraktives und charmantes Ortsbild wirkt sich positiv auf das Zusammenleben aus und stärkt das Gemeinschaftsgefühl. Zudem fördert es die Ansiedlung von neuen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Unternehmen, was langfristig die wirtschaftliche Entwicklung unterstützt.

Gemeinsam schaffen wir so eine nachhaltige und zukunftsfähige Gemeinde, in der sich alle wohlfühlen können. Ich lade Sie herzlich ein, sich aktiv an diesem Prozess zu beteiligen. Nur durch das Engagement aller kann die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden und unsere Gemeinde zukunftsfähig bleiben.

Es grüßt Sie ganz herzlich

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Kamm'. The signature is stylized with large, flowing loops.

Thomas Kamm
1. Bürgermeister

Februar 2026

Ziel der Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist die Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des Erscheinungsbildes des Gebietes. Dafür benötigt die Gemeinde Siegsdorf Ihre Unterstützung. Mithilfe von steuerlichen Vergünstigungen können Sie als Eigentümer Kosten sparen. Anhand dieser Broschüre sollen Sie einen ersten Überblick über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten erhalten.



Steuerliche Abschreibungen

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach Einkommensteuergesetz (EStG) erhöhte steuerliche Abschreibungen möglich.

Ein Sanierungsgebiet kann ausgewiesen werden, wenn

- städtebauliche Missstände vorliegen, die beseitigt werden sollen
- Sanierungsmaßnahmen zügig, zweckmäßig und zielorientiert durchgeführt werden sollen

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). Die Satzung legt u. a. das Gebiet und die Dauer zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen fest.

Welche Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung gibt es?

- Bei vermieteten Immobilien und/oder gewerblich genutzten Immobilien: erhöhte Absetzung von Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (9 Prozent über 8 Jahre und 7 Prozent über 4 Jahre). Die Herstellung eines neuen Gebäudes ist dabei ausgenommen.
→ § 7h EStG
- Bei Nutzung eines Gebäudes zu eigenen Wohnzwecken: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen (9 Prozent über 10 Jahre)
→ § 10f EStG (einmalige Inanspruchnahme pro Person)
- Bei vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2 bis 5 Jahre. Herstellungskosten sind in diesem Fall nicht abschreibungsfähig.
→ § 11a EStG

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Gemeinde benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist **vor Maßnahmenbeginn** eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Für Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gibt es grundsätzlich die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach §§ 7i und 11b EStG – unabhängig davon, ob sie in einem Sanierungsgebiet liegen oder nicht. Wohnen Sie selbst in einem denkmalgeschützten Gebäude gilt § 10f EStG entsprechend.

Hinweis:

Die Angaben in dieser Broschüre sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinn kann nicht übernommen werden. Bitte holen Sie sich entsprechende fachliche Auskünfte bei Ihrem Steuerberater / Wirtschaftsprüfer.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?

- Das zu sanierende Objekt (Gebäude / Gebäudeteile / Eigentumswohnungen / im Teileigentum befindliche Räume) muss im förmlich festgesetzten **Sanierungsgebiet „Ortsmitte Siegsdorf“** liegen (siehe Plan Seite 11).
- Die geplanten Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung entsprechen.
- Die geplanten Maßnahmen müssen darüber hinaus mit allen derzeit rechtskräftigen Satzungen der Gemeinde Siegsdorf und den sonstigen rechtlichen Vorgaben übereinstimmen.
- Bescheinigungsfähig und damit steuerlich abschreibungsfähig sind
 1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung von Mängeln und zur Behebung von Mängeln (innen und / oder außen) sowie
 2. Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.
- Vor der Maßnahme ist eine **Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung** mit der Gemeinde abzuschließen.

Bescheinigungsfähigkeit

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Mängeln und zur Behebung von Mängeln sind:

- Baukosten für Baumaßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen (z. B. Einbau Zentralheizungsanlage, Fassaden- und Dachsanierung, energetisch erforderliche Fenster, Erneuerung der Elektro-, Sanitär-, Gasverteilungs- und Steigleitungen, Wärmedämmung, Erneuerung der Entwässerungsanlagen)
- Baunebenkosten (z. B. Architektenhonorare, Fachplanerhonorare, Holzschutzgutachten)
- Sondernutzungsgebühren (z. B. für Gerüstaufstellung)

Ggf. zusätzlich bescheinigungsfähig

Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (ortsbildprägende Gebäude) sind:

- Nutzflächenerweiterung / Umnutzung (Anbauten, Aufstockung, erstmaliger Dachgeschossausbau, erstmaliger Souterrain- / Kellerausbau, erstmalige Anlage von Balkonen, Terrassen, Wintergärten u. ä.), wenn diese für eine funktionsgerechte und wirtschaftliche Verwendung notwendig sind
- Aufzugsanlagen, wenn diese bauordnungsrechtlich gefordert sind
- bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze, Garagen und Stellplatzablöse

Nicht bescheinigungsfähig

(Ausnahmen unter „ggf. zusätzlich bescheinigungsfähig“)

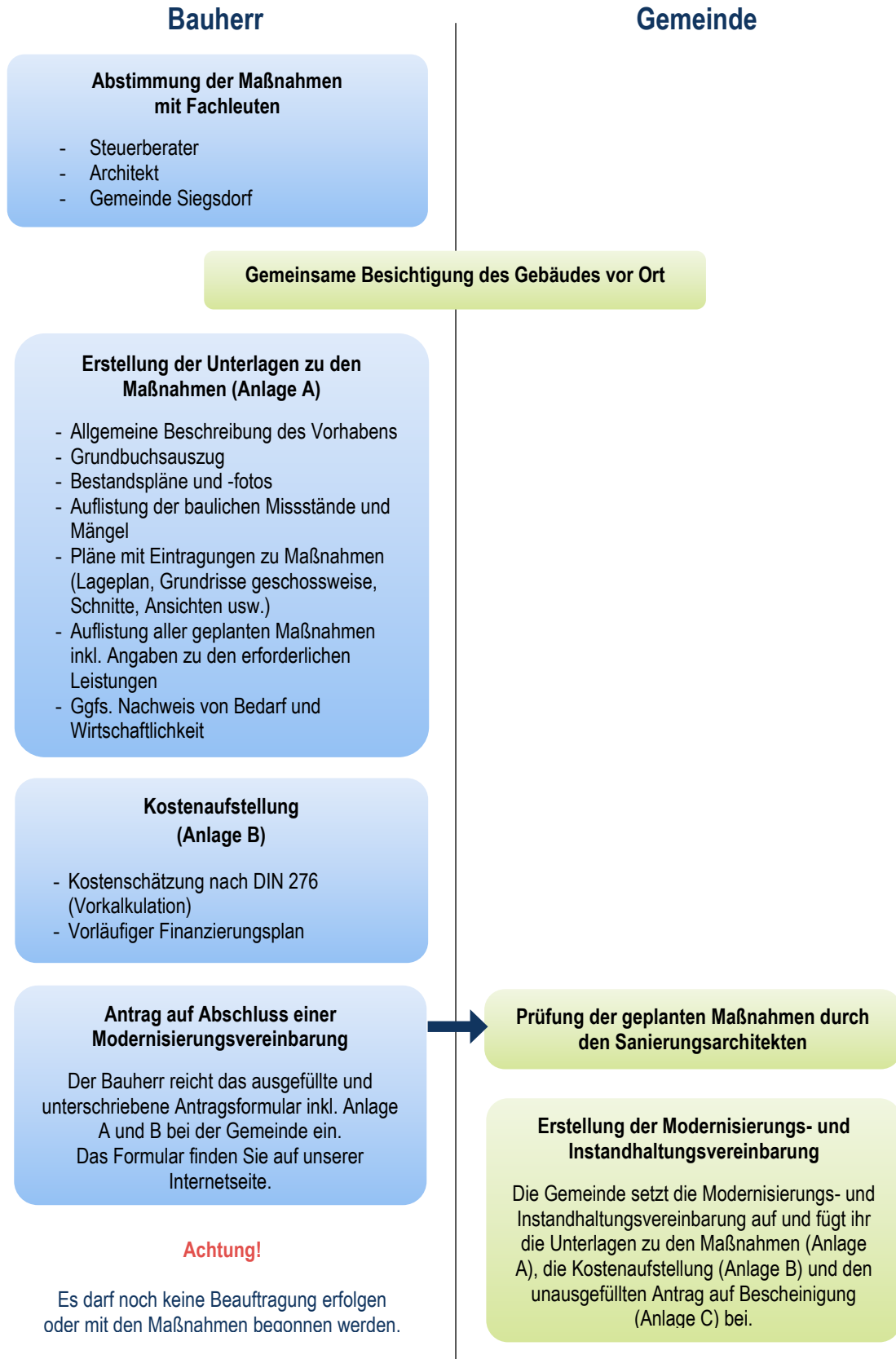
- Nutzflächenerweiterung / Umnutzung (Anbauten, Aufstockung, erstmaliger Dachgeschossausbau, erstmaliger Souterrain- / Kellerausbau, erstmalige Anlage von Balkonen, Terrassen, Wintergärten u. ä.)
- Aufzugsanlagen, wenn die Errichtung bauordnungsrechtlich nicht gefordert ist
- bauordnungsrechtlich nicht erforderliche Stellplätze und Garagen
- Neubauten, dazu zählt auch der Wiederaufbau zerstörter Gebäude
- Abbruch / Teilabbruch von Gebäuden
- Außenanlagen (z. B. Müllentsorgungsanlagen, Kinderspielflächen, Hofbefestigung, Einfriedungen)
- Aufwendungen für den Immobilienerwerb (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorare, Notargebühren, Kosten für Vermessung und Steuerberatung, Grundbucheintrag, Erschließung)
- Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum (Disagio) bei selbstgenutzten Gebäuden
- Gebühren, z. B. für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks wie Strom, Gas, Wärme, Wasser
- Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen (Luxusaufwendungen)
- Kosten für Einrichtung von Telefon-, Internet- und TV-Anlagen
- Kamin- und Kachelöfen, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist
- Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage
- Wandmosaiken, Plastiken, Fresken u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören
- Markisen, Ausstellungsvitrinen u. ä.
- Lautsprecher und Rundfunkanlagen
- Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände Einbaumöbel, hierzu gehören z. B. auch Küchenmöbel, Waschmaschinen und Einbauschränke
- Reparatur- und Wartungskosten (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen)
- Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter

Hinweis:

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ablauf – Was muss beachtet werden?

Vor Beginn der Maßnahmen



Bauherr

Einholung der notwendigen Genehmigungen

z. B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) bei der Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Traunstein

Gemeinde

Unterzeichnung der Modernisierungs- und Instandhaltungsvereinbarung

Beauftragung und Durchführung der Maßnahmen

Planänderungen oder Kostenmehrungen sind **vor** Durchführung mit der Gemeinde Siegsdorf abzustimmen.

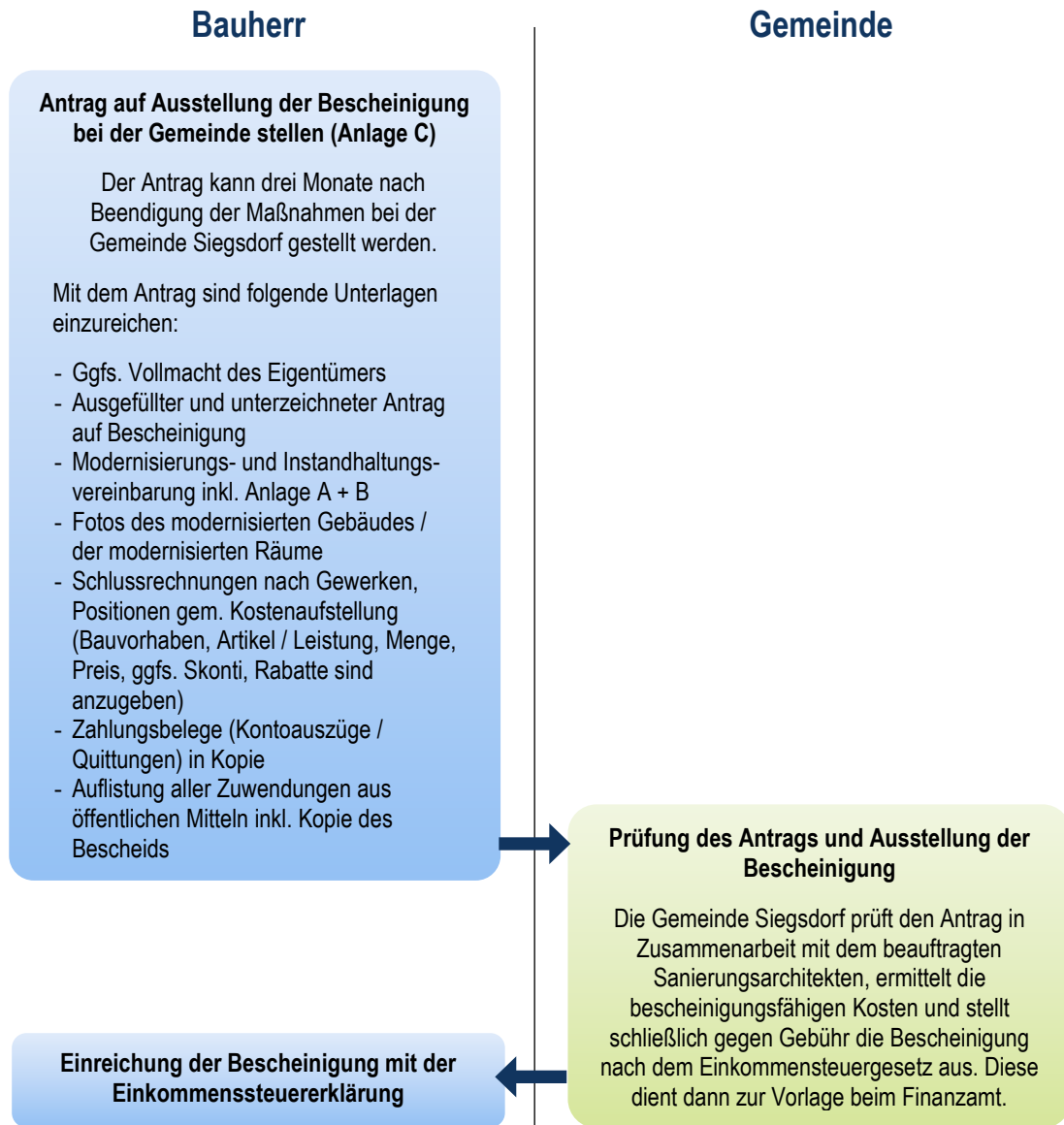
Schlussrechnung

Fortsetzung auf Seite 10...



Ablauf – Was muss beachtet werden?

Nach Abschluss der Maßnahmen

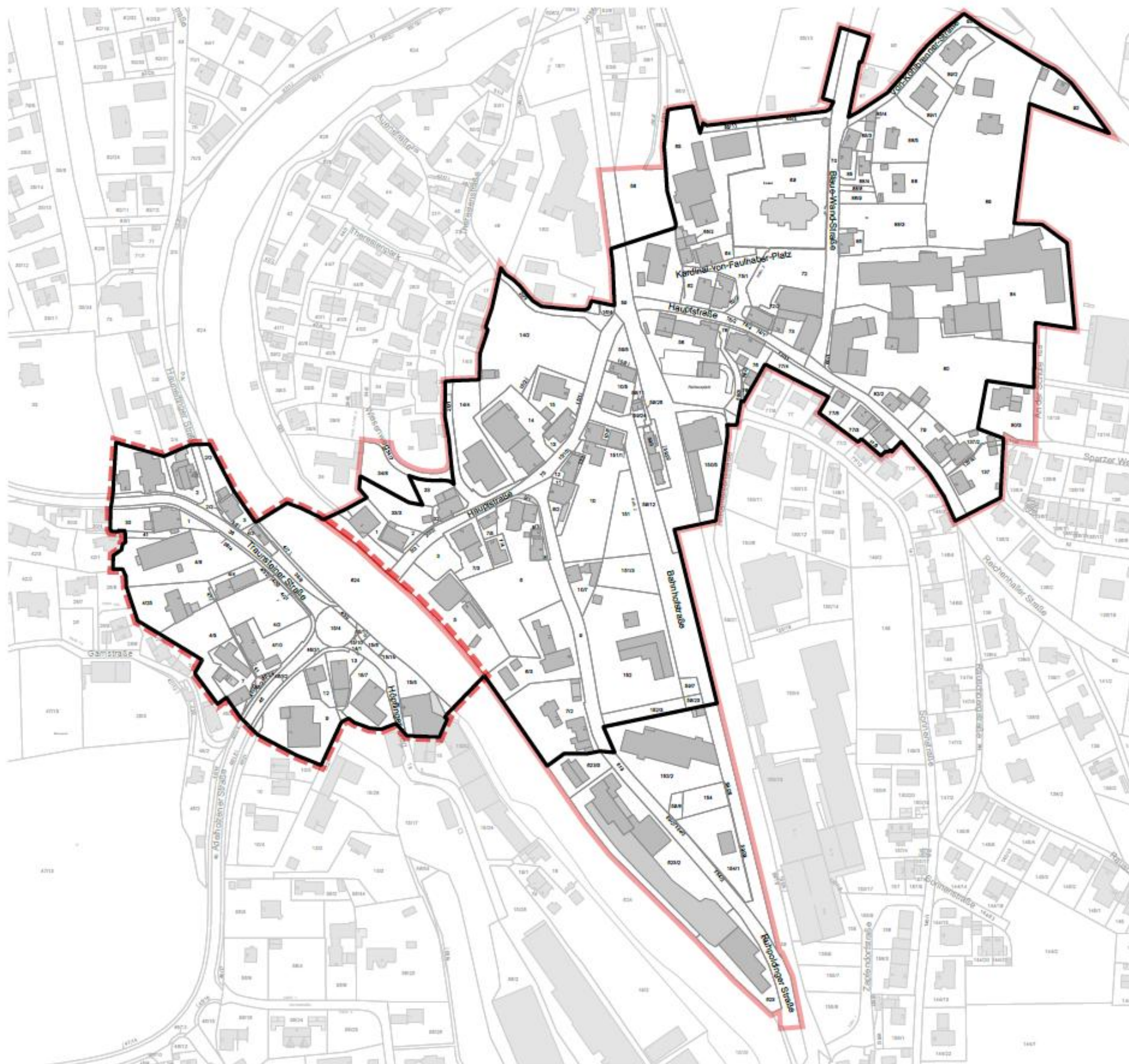


WICHTIG:

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung der Steuervergünstigung.
Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.

Hinweis:

Für eine zügige Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzung. Für ein Gebäude, das zum Teil als Eigentum genutzt und zum Teil vermietet wird, wird jeweils eine eigene Bescheinigung ausgestellt.



Gemeinde Siegsdorf Sanierungssatzung "Ortsmitte Siegsdorf"	
Anlage 1 Sanierungsgebiet	Stand Februar 2026 M 1:2.500


 Abgrenzung Sanierungsgebiet
 "Ortsmitte Siegsdorf", ca. 14,3 ha


 Untersuchungsgebiet "Untersiegsdorf"
 vom 04.02.2025, ca. 3,0 ha


 Untersuchungsgebiet "Ortskern
 Siegsdorf" vom 10.12.2018, ca. 13,5 ha

Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS

Siegsdorf: Gestern und heute – Impressionen



Historische Aufnahme vom Weinmüllerhaus und der „Alten Post“



Weinmüllerhaus und „Alte Post“ nach der Sanierung

Siegsdorf: Gestern und heute – Impressionen



Historische Aufnahme der „Alten Post“



Die „Alte Post“ nach der Sanierung - heute Tourist-Info



Gemeinde Siegsdorf

Abteilung „Planen und Bauen“

Rathausplatz 1

83313 Siegsdorf

T +49 (0) 8662 / 4987 – 16

bauamt@siegsdorf.bayern.de

www.rathaus-siegsdorf.de