

## Neufahrn bei Freising

Wir alle möchten ein belebtes und attraktives Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität. Daher hat die Gemeinde Neufahrn im November 2021 eine Sanierungssatzung erlassen und ein Sanierungsgebiet (siehe Karte links) ausgewiesen.

### Sanierung - worum geht es?

Das Ziel ist die Stärkung des Ortszentrums als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturstandort. Das Sanierungsgebiet ist gemeinsam mit dem ISEK die Grundlage für den Erhalt öffentlicher Fördermittel.

Informationen zum ISEK finden Sie unter:  
[neufahrn.de/aktuelles/staedtebaufoerderung-isek.html](http://neufahrn.de/aktuelles/staedtebaufoerderung-isek.html)

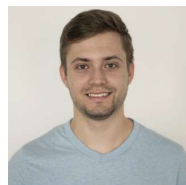


Zur Sanierungsberatung steht Ihnen die Stadtplanerin und Architektin (ByAK) Frau Astrid Weisel zur Verfügung. Frau Weisel berät Sie gerne zu geplanten Sanierungsvorhaben in Bezug auf funktionale, architektonische und gestalterische Aspekte.

### Management - was ist das?

Neben der Sanierung und Modernisierung von Gebäuden ist die Vernetzung und Koordinierung aller wichtigen Akteure die zweite zentrale Säule bei der Entwicklung des Zentrums.

Hierfür gibt es seit 2022 mit dem Innenstadtmanagement eine Anlaufstelle für Anwohnende, Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Gewerbetreibende. Neben der vernetzenden Rolle zur Gemeindeverwaltung ist das Management auch ein Motor, Initiator und Moderator bei der Projektumsetzung bzw. Umsetzungsbegleitung der ISEK-Maßnahmen.



Bei Anliegen zu Ihrer Immobilie, Ihrem Geschäft oder allgemeine Themen in Bezug auf das Sanierungsgebiet und die ISEK-Maßnahmen ist Herr Benno Hummelmann, Ihr Ansprechpartner und Manager.

## Impressum

### Sanierungsberatung

Astrid Weisel  
architektur + stadtplanung  
Schillerstraße 40c  
80336 München

astrid weisel  
architektur + stadtplanung

### Innenstadt- & Gewerbeflächenmanagement

Benno Hummelmann  
PLANWERK STADTENTWICKLUNG  
Dr. Preisig, Schramm & Sperr  
Stadtplaner PartG mbB  
Äußere Sulzbacher Str. 29  
90491 Nürnberg  
01520 - 37 18 26 6  
management@innenstadt-neufahrn.de



Weitere Informationen finden Sie immer aktuell auf der Homepage der Gemeinde unter: [www.neufahrn.de](http://www.neufahrn.de)

Stand: Dezember 2022

unterstützt durch  
Gemeinde Neufahrn b.Freising  
Bahnhofstraße 32  
85371 Neufahrn



GEMEINDE  
NEUFAHRN

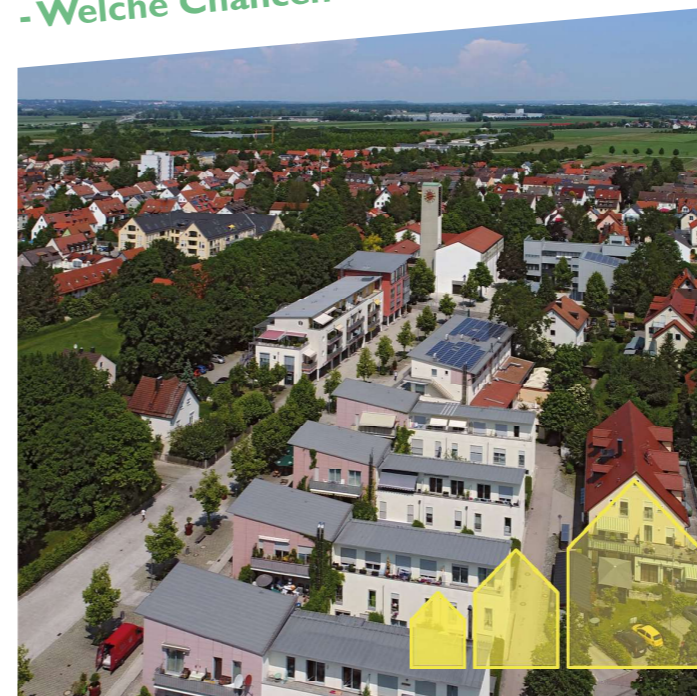
gefördert durch



## Sanierungsberatung & Innenstadtmanagement



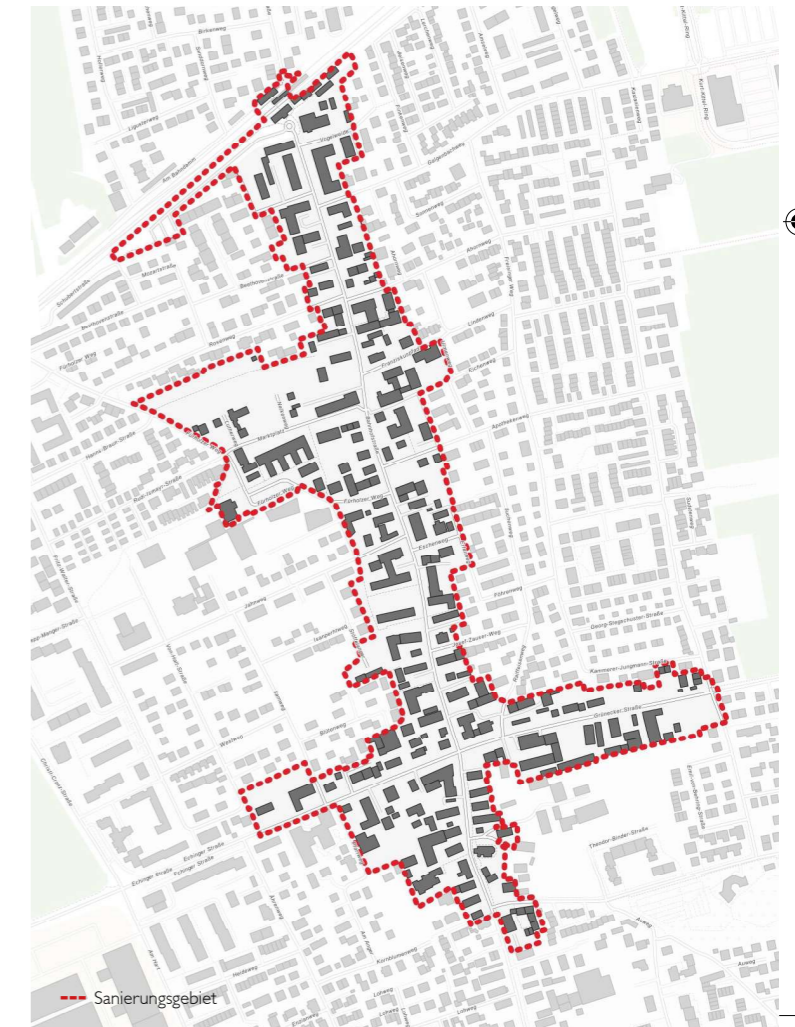
- Welche Chancen eröffnen sich damit? -



## Sanierungsgebiet Ortszentrum Neufahrn

Die im Sanierungsgebiet zu verfolgenden Ziele sind:

- Stärkung des Ortszentrums als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturstandort
- Aufwertung der historischen Ortsmitte
- Umgestaltung des Bahnhofsareals und Aufwertung der Bahnhofstraße
- Bau eines Bürgerhauses mit Veranstaltungshalle
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raumes



## Förderung privater Sanierungsmaßnahmen

Die Aufwertung des Ortzentrums kommt allen Bürger:innen zugute und stellt langfristig einen Mehrwert dar. Für private Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes ist es zudem möglich für Instandsetzungs- und Modernisierungskosten steuerliche Vergünstigungen (siehe unten) in Anspruch zu nehmen. Diese steuerliche Förderung wird von der Gemeinde durch Schließen einer Sanierungsvereinbarung und eine Bestätigung der Durchführung für das Finanzamt unterstützt.

Informationen zum Verfahren erhalten Sie gerne bei Herrn Hummelmann.

## Welche steuerlichen Vorteile gibt es für Sie?

- Gemäß §7h Einkommenssteuergesetz (EStG) können die Kosten für sanierungsbedingte Maßnahmen als erhöhte steuerliche Absetzung innerhalb von 12 Jahren voll abgesetzt werden, zunächst 8 Jahre lang mit 9% und sodann 4 Jahre mit 7% der Baukosten.
- Alternativ kann reiner Erhaltungsaufwand - also ohne wesentliche Verbesserung gegenüber der Modernisierung / Instandsetzung - sofort als Betriebsausgabe oder Werbungskosten abgesetzt werden. Auch eine Verteilung auf mehrere Jahre ist möglich. (vgl. §§ 10f und 11a EStG)
- Für Selbstnutzer:innen gibt es noch die Möglichkeit, gemäß 10f EStG insgesamt 90% der Sanierungsaufwendungen, zehn Jahre lang jeweils mit 9% Prozent, als Sonderausgaben abzusetzen.

(Stand: Dezember 2022)

Sollten Sie interessiert sein, wenden Sie sich gerne an Ihren Steuerberater, um die individuellen und aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten zu erfahren und zu prüfen!



## Wie kommen Sie an die steuerlichen Vorteile?

- 1. Erstberatung:**  
Besprechung der geplanten Maßnahmen und Klärung der grundsätzlichen Voraussetzungen (Lage im Sanierungsgebiet, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. §177 BauGB).  
Routinemäßige Unterhaltungsmaßnahmen (z.B. Schönheitsreparaturen) sind nicht steuerlich absetzbar.
- 2. Städtebauliche Beratung:**  
Im Rahmen einer Beratung vor Ort wird Ihr Vorhaben individuell in Bezug auf funktionale, architektonische und gestalterische Aspekte besprochen.  
Die von der Gemeinde beauftragte städtebauliche Beratung bestätigt Ihnen im Anschluss, dass Ihre Baumaßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.
- 3. Abschluss einer Vereinbarung:**  
Vor Beginn der Baumaßnahme muss zwischen Gemeinde und Eigentümer:in eine Modernisierungs- / Sanierungs-Vereinbarung abgeschlossen werden.  
Dies muss zwingend vor Baubeginn erfolgen, da es rückwirkend nicht mehr möglich ist.
- 4. Bestätigung für das Finanzamt:**  
Nach Fertigstellung der Sanierung und Nachweis bzw. Prüfung der Kosten erhalten Sie von der Gemeinde eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.



## Ihre Chance - individuelle Sanierungsberatung

Es gibt noch einen weiteren Vorteil für Sie! Wenn Sie Ihre Immobilie im Sanierungsgebiet sanieren oder umbauen wollen, erhalten Sie auf Wunsch einmalig eine kostenlose städtebauliche Beratung durch die Sanierungsberatung.

Die Beratung umfasst funktionale, architektonische und gestalterische Aspekte und soll den Zusammenhang zu den übergeordneten Zielen der städtebaulichen Sanierung und die Verträglichkeit des Vorhabens für das Ortsbild sicherstellen.

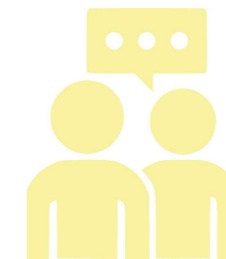
Im Einzelnen umfasst die Beratung z.B. folgende Aspekte:

- Gebäudestellung, Erschließung
- Baukörper- und Fassadengestaltung
- Erdgeschossnutzungen, Funktionsverteilung
- Umfeldgestaltung, Einfriedung, Parkierung

Sie haben konkret Interesse an einer Sanierung Ihrer Immobilie? Oder haben noch individuelle Fragen?

Dann wenden Sie sich an Herrn Hummelmann, er ist Ihr erster Ansprechpartner und wird die weiteren Schritte mit Ihnen gerne besprechen (Erstberatung).

Die individuellen Beratungen finden dann exklusiv vor Ort und nach Rücksprache mit Frau Weisel statt. Entsprechende Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf der Rückseite.



## Innenstadt- & Geschäftsflächenmanagement

Zur Stärkung der Innenstadt hat Herr Hummelmann den Auftrag der Gemeinde, Sie zu unterstützen: Hierbei vermittelt er als Manager bei Bedarf zwischen Ihnen und der Verwaltung oder unterstützt Sie direkt bei Ihren Ideen und Projekten.

Im Rahmen dieser Aufgabe kann das Management bei folgenden Punkten unterstützen:

- Erste Kontaktstelle bei Anliegen zum Sanierungsgebiet, Weiterleitung zur Sanierungsberatung
- Beratungsgespräche mit Eigentümern und Gewerbetreibenden in Bezug auf die Sanierungsziele
- Begleitung bei der Umsetzung von ISEK-Maßnahmen
- Unterstützung bei der Vermittlung von Immobilien und Geschäftsflächen in der Ortsmitte
- Fragen zur Digitalisierung und digitalen Sichtbarkeit
- Unterstützung bei Projekten zu Standortmarketing und Events zur Stärkung des Ortszentrums
- Unterstützung bei der Organisation von Fachveranstaltungen mit Bezug zur Innenstadt
- Vermittlung bei der Kontaktaufnahme zur Gemeinde
- Unterstützung und Stärkung von Kooperationen und Netzwerken mit Bezug zur Innenstadt

Sie haben also ein Anliegen, das in einen der oben genannten Aufgabenbereiche passen könnte?

Sie haben weitere kreative Ideen für die Innenstadt?

Dann zögern Sie nicht Herrn Hummelmann anzusprechen. Die hierfür notwendigen Kontaktdaten finden Sie auf der Rückseite des Flyers

