



## Modernisierungsförderung ab 17. Mai 2008

Einlegeblatt für die Informationsbroschüre „Modernisierung 2008“

**Hinweis:**

Dieses Einlegeblatt ergänzt ab 17. Mai 2008 die Broschüre des Ministeriums der Finanzen „Soziale Wohnraumförderung – Modernisierung 2008“

2. Förderung der Modernisierung von Wohnungen durch Zinsgarantie 2008 (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 14. Februar 2008, MinBl. S. 89)			
Förderangebot für		Zeitraum	Zinssätze in %
2.1	<u>selbst genutzten Wohnraum</u> für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen, das nicht mehr als 60 v.H. über der Einkommensgrenze liegt:	1. bis 10. Jahr:	3,80
		11. bis 15. Jahr:	5,00
2.2	<u>Mietwohnungen,</u> die die jeweils regional festgelegte Anfangsmiete einhalten:	1. bis 10. Jahr:	3,80
		11. bis 15. Jahr:	5,00

---

### Impressum

Eine Information des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz  
Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Telefon: 06131 / 16 42 68, 16 42 07, 16 43 26  
www.fm.rlp.de  
Redaktion: Guido Espenschied, Hubert Blüm (verantwortlich)  
**Stand: 17. Mai 2008**

# Rheinland-Pfalz

Ministerium der Finanzen



SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

# Modernisierung 2008

**BAUEN** UND  
**WOHNEN**



**Liebe Mitbürgerinnen  
und Mitbürger,**



Energiesparen und Umweltschutz haben heutzutage beim Bauen und Sanieren Priorität. Eine Ursache dafür ist der enorme Anstieg der Energiepreise. Die Ausgaben für Heizenergie haben sich in den letzten 10 Jahren durchschnittlich mehr als verdoppelt. Die Wohnung nach neuesten energetischen Gesichtspunkten zu sanieren, zahlt sich deshalb schnell aus.

Diese Entwicklung zeigt sich auch bei der Modernisierungsförderung des Landes. Stand bis vor wenigen Jahren noch der Wunsch nach mehr Wohnkomfort im Vordergrund, wird derzeit immer stärker eine Förderung für Wärmedämmung, energiesparende Fenster und Heizkessel sowie für die Nutzung alternativer oder regenerativer Energien nachgefragt. Ein weiterer Schwerpunkt des Förderprogramms ist die Umgestaltung von Wohnungen an die Bedürfnisse von älteren und behinderten Menschen.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert die Modernisierung von selbst genutzten Wohnungen, wenn die nach Haushaltsgrößen gestaffelten Einkommensgrenzen eingehalten werden. Gefördert werden auch Mietwohnungen, wenn die Miete nach den Modernisierungsmaßnahmen die festgelegten Obergrenzen nicht übersteigt.

Diese Broschüre erläutert die aktuellen Finanzierungshilfen des Landes Rheinland-Pfalz zur Wohnungsmodernisierung und gibt daneben einen Überblick über die steuerrechtliche Behandlung der Aufwendungen. Ich bin zuversichtlich, dass auch in diesem Jahr unsere Programmangebote wieder stark nachgefragt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in green ink, which appears to read 'Deubel'. The signature is fluid and cursive.

Prof. Dr. Ingolf Deubel  
Minister der Finanzen

<b>Teil 1: Finanzierungshilfen für die Modernisierung von bestehenden Wohnungen</b>	<b>4</b>		
<b>A Förderzweck</b>	<b>4</b>		
<b>B Katalog der förderungsfähigen Maßnahmen</b>	<b>6</b>		
1. Modernisierungsbegriff	6		
2. Beispiele für Gebrauchswertverbesserungen von Wohnungen	7		
3. Beispiele für besondere bauliche Maßnahmen	7		
4. Energiesparende Maßnahmen	8		
5. Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien	9		
6. Wohnumfeldmaßnahmen	9		
7. Instandsetzungsmaßnahmen	9		
8. Beratungs- und Planungskosten	10		
<b>C Modernisierungsförderung bei größerem Investitionsvolumen Förderung durch ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen – Hausbankenverfahren</b>	<b>11</b>		
1. Allgemeine Fördervoraussetzungen	11		
2. Besondere Fördervoraussetzungen bei selbst genutzten Wohnungen	11		
3. Besondere Fördervoraussetzungen bei Mietwohnungen	11		
4. Bemessungsgrundlage für das zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen	12		
5. Art und Höhe der Förderung sowie Konditionen	13		
6. Antragsverfahren	14		
7. Zusageverfahren	15		
8. Förderzeitraum, Pflichten für den Förderempfänger	15		
9. Einkommensgrenzen: Übersicht mit Berechnungsbeispielen für die Förderung der Modernisierung einer von Antragstellern selbst genutzten Wohnung	16		
<b>D Modernisierungsförderung bei kleinerem Investitionsvolumen Förderung durch einen Investitionszuschuss – Behördenverfahren</b>	<b>18</b>		
1. Allgemeine Fördervoraussetzungen	18		
2. Besondere Fördervoraussetzungen bei selbst genutzten Wohnungen	18		
3. Besondere Fördervoraussetzungen bei Mietwohnungen	19		
4. Bemessungsgrundlage für den Investitionszuschuss	19		
5. Art und Höhe der Förderung	19		
6. Antragsverfahren	20		
7. Zusageverfahren	22		
8. Durchführung der Modernisierung, Kostenaufstellung, Kostenbestätigung und Auszahlung des Investitionszuschusses	22		
9. Förderzeitraum, Pflichten für den Förderempfänger	23		
10. Einkommensgrenzen: Übersicht mit Berechnungsbeispielen für die Förderung der Modernisierung einer von Antragstellern selbst genutzten Wohnung	24		
<b>E Gemeinsame Vorschriften und wichtige Grundsätze</b>	<b>26</b>		
1. Allgemeines	26		
2. Förderausschlüsse	27		
3. Folgen bei Verstößen gegen die Förderbestimmungen	28		
<b>Teil 2: Steuerliche Behandlung der Modernisierung</b>	<b>29</b>		
1. Maßnahmen in Mietwohnungen	29		
2. Maßnahmen in eigengenutzten Wohnungen	32		
<b>Teil 3: Auskunft- und Beratungsstellen</b>	<b>35</b>		
<b>Anhang</b>	<b>37</b>		
1. Berechnung der Einkommensgrenze	37		
2. Mietobergrenzen Übersicht über die monatliche Anfangsmiete (je Quadratmeter Wohnfläche) nach Durchführung der geförderten Maßnahmen	38		

Wir haben uns in dieser Broschüre um eine möglichst verständliche Sprache bemüht. An manchen Stellen ist das auf Kosten der juristischen Präzision geschehen. Diese Broschüre kann deshalb keine verbindlichen Auskünfte liefern, das ist nur möglich anhand der entsprechenden Rechtsgrundlagen wie Gesetze und Verordnungen.

## Förderzweck

Die Förderung der Modernisierung von bestehenden Wohnungen (im Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhaus, in einem gemischt genutzten Grundstück, auch von Eigentumswohnungen) ist ein Teil der Bemühungen des Landes zur Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnungen versorgen können und auf finanzielle Hilfe angewiesen sind.

Die Förderung wird auf der Grundlage der veröffentlichten Förderprogramme zur Förderung von bestehenden Wohnungen gewährt.

Aus diesem Grund werden zum einen **Antragsteller, die ihre Wohnung selbst bewohnen**, gefördert, wenn diese **bestimmte Einkommensgrenzen** einhalten. Die Übersichten mit den Einkommensgrenzen der Teilprogramme sind entweder im Abschnitt C (S. 16) oder im Abschnitt D (S. 24) zu finden. Im Anhang 1 (S. 37) wird dargestellt, wie diese Einkommensgrenzen berechnet werden. Zum anderen können **Vermieter von Wohnungen** eine Modernisierungsförderung für ihre Mietwohnung erhalten, wenn sie festgelegte **Miethöhen** einhalten. Eine Übersicht mit den maßgeblichen Mietbegrenzungen finden Sie in Anhang 2 (S. 38).

**Antragsberechtigt** sind die Eigentümer und die dinglich Nutzungsberechtigten (z. B. Nießbrauchnehmer oder Wohnrechtsinhaber), nicht aber die Mieter.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert diejenigen Modernisierungsmaßnahmen, die in Abschnitt B ab S. 7 beispielhaft erwähnt sind.

Für die Modernisierung von Wohnungen stehen **zwei Förderangebote**, die sich grundlegend nach der Höhe des geplanten Investitionsvolumens und der Fördermittelgewährung unterscheiden, bereit:

1. Förderung von **größeren** Modernisierungsmaßnahmen (ab 10.000,- €) durch die Bereitstellung eines **zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens** (Hausbankverfahren), siehe Abschnitt C , Seite 11, oder
2. Förderung von **kleineren** Modernisierungsmaßnahmen (bis 10.000,- €) durch die Gewährung eines **Investitionszuschusses** (Behördenverfahren), siehe Abschnitt D , Seite 18.

Da es sich um eine freiwillige Leistung des Landes handelt, ist die Förderung nur nach Maßgabe des Landeshaushalts, insbesondere nur im Rahmen der dort bereitgestellten Mittel, möglich. Auf die Förderung besteht daher kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind.

### Hinweis:

In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Förderanträge immer nur unter dem Gesichtspunkt der förderrechtlichen Bestimmungen geprüft werden.

Die Antragsteller haben in eigener Verantwortung die maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen, wie z. B. die der Energieeinsparverordnung (EnEV<sup>1</sup>) oder die mietrechtlichen Regelungen, zu beachten.

<sup>1</sup> Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519)

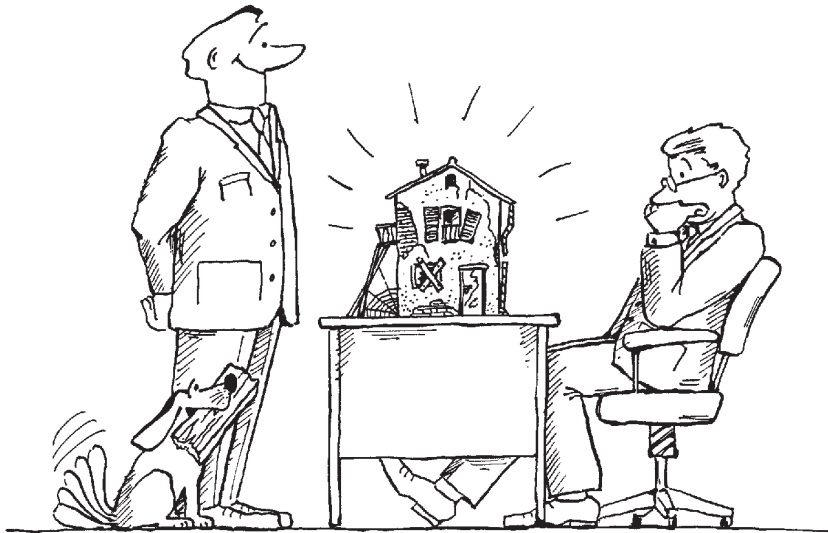
## Katalog der förderungsfähigen Maßnahmen

### 1. Modernisierungsbegriff

Eine Modernisierung liegt dann vor, wenn durch bauliche Maßnahmen

- ▶ der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht,
- ▶ die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert und/oder
- ▶ die Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt wird.

Eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes kann regelmäßig nur durch den erstmaligen Einbau bewirkt werden. Anderes gilt bei der Verstärkung von Leitungen zur Versorgung mit Wasser und Strom oder zur Entsorgung von Abwasser.



### 2. Beispiele für Gebrauchswertverbesserungen von Wohnungen

Der Gebrauchswert einer bestehenden Wohnung kann nachhaltig erhöht werden durch bauliche Maßnahmen z. B. zur Verbesserung

- ▶ der Beheizung durch den erstmaligen Einbau einer Zentralheizungsanlage,
- ▶ der Belichtung und der Belüftung,
- ▶ der Energieversorgung, der Wasserversorgung (hierzu zählen auch die Kosten für den Einbau von Wasserzählern, um den Wasserverbrauch in der einzelnen Wohnung messen zu können) und der Entwässerung (erstmaliger Einbau),
- ▶ der Funktionsabläufe in Wohnungen,
- ▶ der Kochmöglichkeiten (erstmaliger Einbau),
- ▶ der sanitären Einrichtungen (erstmaliger Einbau),
- ▶ des Schallschutzes (bei Fenstern muss ein Schalldämmwert von mindestens 35 dB(A) gewählt werden),
- ▶ des Zuschnitts der Wohnung.

### 3. Beispiele für besondere bauliche Maßnahmen

Sonstige bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Wohnungen erhöhen, können z. B. sein

- ▶ der Einbau eines Aufzugs in Gebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen,
- ▶ der Anbau an ein bestehendes Gebäude, wenn er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau des Aufzugs z. B. für einen Behinderten erforderlich wird,
- ▶ bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen für ältere Menschen und Behinderte ermöglichen (z. B. der Einbau einer Rampe für Rollstuhlfahrer, der Einbau breiterer Türen oder sonstige Maßnahmen, die einer barrierefreien Zugänglichkeit dienen). Die Maßnahmen sollen die Vorgaben der DIN 18025 Teil 2 berücksichtigen.

## 4. Energiesparende Maßnahmen

Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken.

Der **Ersatz vorhandener Bauteile** zur Energieeinsparung wird jedoch nur dann gefördert, wenn dadurch der Wärmedurchgangswert oder der Energiebedarf um mindestens 20 % geringer sein wird. Hierbei sind jedoch immer auch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV<sup>1</sup>) einzuhalten!

Als energiesparende Maßnahmen sind beispielsweise anzusehen:

- ▶ die **Verbesserung der Wärmedämmung von Wänden**, die das Gebäude gegen das Erdreich, die Außenluft oder nicht beheizte Bereiche abgrenzen. Es ist bauaufsichtlich zugelassenes Dämmmaterial zu verwenden. Z. B. kann bei der Dämmung von Außenwänden Dämmmaterial mit einer Dicke von mindestens 100 mm mit einer entsprechend guten Wärmeleitzahl (z. B.: 035) ausreichend sein;
- ▶ der **Ersatz von Wärmeerzeugern** (Kessel und Brenner) durch neue mit einer um mindestens 20 % geringeren Nennwärmeleistung (bei kombinierten Heizungs-/Warmwasserkesseln nach DIN 4702 nur solche, die durch großes Heißwasser- oder Warmwasserspeichervolumen kleine Brennerleistungen zulassen);
- ▶ die **Verbesserung von Heizungsanlagen**, insbesondere die Anpassung der Wasservolumenströme und Heizkörperflächen. Das gilt auch, wenn die bisherige Anlage wegen strengerer Umweltauflagen nicht weiter betrieben werden darf;
- ▶ der **Ersatz vorhandener Fenster** durch den Einbau neuer, außen liegender Fenster, Fenstertüren und Dachfenster, wenn die gewählte Ausführung den baurechtlichen Vorschriften genügt. Die Energieeinsparverordnung verlangt, dass nur wärmedämmte Fenster gewählt werden dürfen, die einen Wärmedurchgangswert von höchstens 1,7 W/m<sup>2</sup>K aufweisen. Dieser Wert gilt für die gesamte Glas-Rahmenkonstruktion.

<sup>1</sup> Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519)

## 5. Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien

Förderungsfähig sind darüber hinaus bauliche Maßnahmen zur Nutzung alternativer oder regenerativer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung.

Darunter fallen z. B.:

- ▶ Solaranlagen für die Erwärmung von Wasser und/oder Unterstützung der Beheizung; aber **keine Photovoltaikanlagen** zur Stromerzeugung;
- ▶ solare Wandsysteme zur Beheizung;
- ▶ Wärmetauscher bzw. Wärmepumpen zur Wärmeengewinnung aus der Umgebungsluft, aus Abluft, aus Oberflächen- oder aus Grundwasser; (die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist Voraussetzung der Förderung);
- ▶ Anlagen zur Nutzung der Energie aus Biomasse (Holzpellets, Holzhackschnitzel, einschließlich Klär- und Deponiegas, usw.) zur Beheizung und/oder Erwärmung von Wasser;
- ▶ die Umstellung bestehender Zentralheizungsanlagen auf Fernwärme, insbesondere wenn sie aus Kraft-Wärme-Kopplung gewonnen wird.

## 6. Wohnumfeldmaßnahmen

Als bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern, können auch Wohnumfeldmaßnahmen in Betracht kommen. Diese werden nur dann (mit-)gefördert, wenn sie zusammen mit den vorstehend erwähnten Modernisierungs- und/oder Energiesparmaßnahmen durchgeführt werden. Zu diesen Maßnahmen zählen beispielsweise die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen, wie Kinderspielflächen, Grünanlagen, Stellplätze und anderen Verkehrsanlagen auf dem eigenen Grundstück.

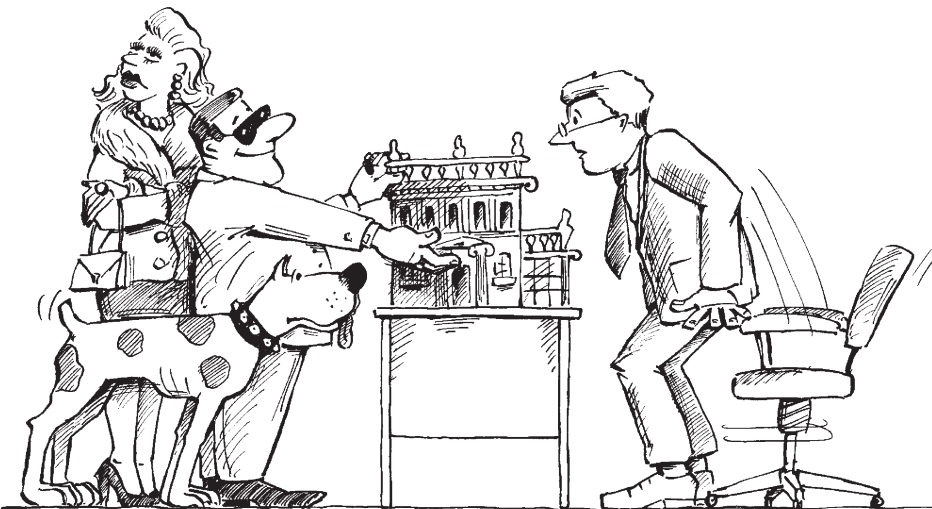
## 7. Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen werden neben baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung berücksichtigt. Das bedeutet, sie können niemals alleine, sondern nur zusammen mit den unter Abschnitt B, Nummern 1 bis 5 (S. 6–9) genannten baulichen Maßnahmen (mit-)gefördert werden.

Als Instandsetzungsmaßnahmen gelten z. B. das Streichen oder das Tapezieren von Wänden bzw. Decken (auch sogenannte Schönheitsreparaturen) oder die Instandsetzung von vorhandenen technischen Einrichtungen.

## 8. Beratungs- und Planungskosten

Ebenfalls werden die Ausgaben für vorbereitende Arbeiten wie Beratungs- und Planungskosten der Antragsteller, die Grundlage für die spätere Antragstellung und auch für die baulichen Maßnahmen sind (z. B. für Architekten- und Ingenieurhonorare zur Planung der baulichen Maßnahmen, für die unter Umständen notwendigen Bauanträge, Honorare für Sachverständige für die Energiesparberatung usw.) bei den jeweiligen förderungsfähigen Maßnahmen berücksichtigt. Auch werden Kosten (Gebühren, u. ä.), die für die Abnahme einer baulichen Anlage (z. B. Gebühren des Bezirksschornsteinfegers für die Überprüfung des erstmaligen bzw. neuen Einbaus einer Heizung oder wegen der Errichtung eines Schornsteins usw.) erforderlich werden, mitgerechnet.



## Förderung der Modernisierung von Wohnungen durch ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen – Hausbankenverfahren

### 1. Allgemeine Fördervoraussetzungen

Die Förderung der Modernisierung von bestehenden Wohnungen durch ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen im Wege des sog. Hausbankenverfahrens zielt darauf ab, bei einem **größeren Investitionsvolumen** (ab 10.000,- €) den Antragstellern die Finanzierung der Modernisierungskosten deutlich zu verbilligen. Es kann von den Antragstellern beantragt werden, wenn die Finanzierung gesichert ist.

### 2. Besondere Fördervoraussetzungen bei selbst genutzten Wohnungen

Eine von Antragstellern selbst genutzte Wohnung wird gefördert, wenn das Einkommen der Antragsteller und seiner Haushaltsangehörigen die vorgesehene Einkommensgrenze (Übersicht, S. 16) einhält.

### 3. Besondere Fördervoraussetzungen bei Mietwohnungen

Bei einer Mietwohnung soll nach Abschluss der Arbeiten und unter Berücksichtigung der mietrechtlich zulässigen Mieterhöhung die neue monatliche Miete eine Mietobergrenze (Anhang 2, S. 38) nicht übersteigen.

Die Einhaltung der jeweiligen Mietobergrenze ist mit dem Berechnungsblatt zur Wirtschaftlichkeit zu bestätigen. Diese Mietobergrenzen gelten auch für öffentlich geförderte Wohnungen – hierzu ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen; dabei ist von § 22 der Zweiten Berechnungsverordnung kein Gebrauch zu machen.

## 4. Bemessungsgrundlage für das zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen

Das geplante Investitionsvolumen, das durch Kostenvoranschläge belegt werden muss, dient als Bemessungsgrundlage für das zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen. Dieses muss hier für eine Wohnung einen Mindestbetrag von 10.000,- € erreichen.

Der Mindestbetrag für eine Wohnung braucht jedoch nicht eingehalten zu werden, wenn mit einem einzigen Antrag für die Modernisierung mehrerer Wohnungen ein Kapitalmarktdarlehen von mindestens 50.000,- € bereitgestellt werden soll.

Des Weiteren ist die Höhe des zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens pro Wohnung grundsätzlich auf 30.000,- € (**Höchstbetrag**) begrenzt. Ist die Wohnfläche der zu fördernden Wohnung größer als 65 m<sup>2</sup>, kann der Höchstbetrag um 400,- € je m<sup>2</sup> für jeden Quadratmeter Wohnfläche über 65 m<sup>2</sup> steigen.

Bei Haushalten bis einschließlich 4 Personen wird höchstens eine Wohnfläche von bis zu 130 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Für jede weitere Person erhöht sich die zu berücksichtigende Wohnfläche um bis zu 15 m<sup>2</sup>. Für Haushalte mit Schwerbehinderten und junge Ehepaare wird die tatsächliche Haushaltsgröße um jeweils eine Person erhöht.

Ferner ist zu beachten, dass sich der Höchstbetrag verringern kann, sofern für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bereits im Rahmen der Förderung im Eigentumsprogramm (Ankauf) zinsverbilligte Darlehen beantragt wurden.

### Beispiel:

Hauseigentümer E bewohnt mit seiner Frau und zwei Kindern ein Einfamilienhaus, z. B. in Bad Kreuznach. Das Haus hat eine Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup>. Die Eheleute zählen zu den jungen Ehepaaren, d. h. keiner der Eheleute hat das 40. Lebensjahr vollendet und sie sind nicht länger als 5 Jahre verheiratet.

Sie möchten nach den fachkundig erstellten Kostenvoranschlägen für den Einbau einer Solaranlage und die Aufbringung einer Wärmedämmung sowie für einige Instandsetzungsmaßnahmen insgesamt 70.000,- € investieren.

- ▶ Weil das Investitionsvolumen den Mindestbetrag von 10.000,- € übersteigt, könnte der Hauseigentümer als förderfähigen Höchstbetrag bis zu 62.000,- € zur Zinsverbilligung bei seiner Hausbank beantragen.

### BERECHNUNG:

**Berücksichtigungsfähige Wohnfläche:** Im Haushalt leben 4 Personen. Da es sich um ein junges Ehepaar handelt wird zusätzlich 1 Person hinzugerechnet, sodass 5 Personen berücksichtigt werden können. Die berücksichtigungsfähige Wohnfläche beträgt somit **145 m<sup>2</sup>**.

▶ Höchstbetrag für bis zu 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche	30.000,- €
▶ zuzüglich 400,- € für jeden weiteren m <sup>2</sup> über 65 m <sup>2</sup>	32.000,- €
<b>=&gt; förderfähiger Höchstbetrag</b>	<b>62.000,- €</b>

## 5. Art und Höhe der Förderung sowie Konditionen

Für jede Wohnung kann das zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen bis zum Höchstbetrag zur Finanzierung der Kosten, die für die förderungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen entstehen, verwendet werden. Instandsetzungsmaßnahmen, die für sich allein nicht förderungsfähig wären, können zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Förderung erfolgt durch ein von der Hausbank zu gewährendes Kapitalmarktdarlehen, welches durch Grundpfandrechte besichert wird. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses betragen die Zinssätze für die ersten zehn Jahre **2,95 %** und in den folgenden fünf Jahren **5 %**. Die aktuell geltenden Zinssätze sind auf der Internetseite des Finanzministeriums [www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de) (Stichworte: **Bauen** → **Wohnraumförderung** → **Soziale Wohnraumförderung**) nachzulesen. Für den Zeitraum von 15 Jahren wird das Darlehenskapital, nicht aber die Nebenleistungen wie Zinsen (einschließlich Säumniszinsen), Abschlussgebühren und Ähnliches, durch eine Ausfallbürgschaft verbürgt. Der Umfang des verbürgten Darlehens verringert sich in dem Umfang, in dem der Antragsteller vertraglich laufend Tilgungsleistungen zu erbringen hat oder Sondertilgungen von mindestens 1.000,- € oder ein Vielfaches geleistet hat.

## 6. Antragsverfahren

Der Antragsteller muss zusammen mit seiner Hausbank das im Zinssatz verbilligte Kapitalmarktdarlehen mit dem dafür vorgesehenen Vordruck „**Gemeinsamer Antrag**“ beantragen. Dabei muss der Antragsteller erklären, dass er die finanziellen Belastungen der geplanten baulichen Maßnahmen auch tragen kann.

Die Hausbank bestätigt darin die Einhaltung der Fördervoraussetzungen und leitet den geprüften Antrag an die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz – Ressort der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz – weiter.

Je nach Nutzungsart der zu modernisierenden Wohnung haben zusätzlich zum gemeinsamen Antrag

- ▶ **Vermieter** ein „Berechnungsblatt zur Mietberechnung“ vorzulegen;
- ▶ **Antragsteller**, die die Wohnung **selbst bewohnen**, die Einhaltung der Einkommensgrenze<sup>2</sup> durch die Vorlage einer **Bestätigung** nachzuweisen. Die Bestätigung ist bei der für das Gebäude örtlich zuständigen Stadt- bzw. Kreisverwaltung unter Beifügung der Einkommenserklärung nach §§ 20 bis 24 Wohnraumförderungsgesetz mit den dafür benötigten Nachweisen zu beantragen.

Die entsprechenden Antragsvordrucke sind entweder bei der Hausbank erhältlich oder können über die Internetseite des Ministeriums der Finanzen [www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de) (Stichworte: **Bauen** → **Wohnraumförderung** → **Soziale Wohnraumförderung**; Modernisierung 2008) heruntergeladen werden.



<sup>2</sup> Berechnung der maßgeblichen Einkommensgrenze s. S. 37

## 7. Zusageverfahren

Die Förderung mit dem zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen kommt nach Prüfung der Unterlagen durch die Landestreuhandstelle mit der Zusage der Förderung gegenüber der Hausbank und dem Antragsteller zustande. Zusätzlich schließt die Landestreuhandstelle zu Gunsten des Antragstellers mit der Hausbank eine Vereinbarung über die Zinsgarantie ab. Die Wirkung der Zinsverbilligung beginnt nach der Vollauszahlung des begünstigten Darlehens zu Beginn des folgenden Abrechnungszeitraums.

## 8. Förderzeitraum, Pflichten für den Förderempfänger

Der Förderzeitraum beträgt fünfzehn Jahre und beginnt mit der Vollauszahlung des Darlehens.

Während des Förderzeitraums obliegen dem Förderempfänger bestimmte Pflichten. So kann die Landestreuhandstelle die Zinsgarantie **beenden**, wenn

- ▶ der **selbst nutzende Antragsteller** die geförderte Wohnung aufgibt oder aufgeben will;
- ▶ das **Eigentum an der geförderten Wohnung übertragen wird** (auch durch Zwangsversteigerung). Die Zusage kann aber auf Antrag des Erwerbers fortgeführt werden, wenn der Erwerber das Darlehen übernimmt und die hierfür maßgeblichen Vorgaben, die unter Abschnitt C genannt sind, weiterhin erfüllt.

Des Weiteren hat die Landestreuhandstelle das Recht, die Zinsverbilligung zu **kündigen**, wenn

- ▶ der Antragsteller mit Zahlungen im Rückstand ist, die im Gesamtbetrag seinen Verpflichtungen für mindestens sechs Monate oder, wenn dies einen längeren Zeitraum abdeckt, für drei Zahlungsperioden entsprechen;
- ▶ der Landestreuhandstelle eine Zweckänderung der geförderten Wohnung (z. B. gewerbliche Nutzung) bekannt wird.

## 9. Einkommensgrenzen

### Übersicht mit Berechnungsbeispielen für die Förderung der Modernisierung einer von Antragstellern selbst genutzten Wohnung

		Hausbankenverfahren	
Haushaltsgröße		Einkommensgrenze	hochgerechnete Einnahmen
Jahresbeträge, alle Beträge in €			
<b>1 Person</b>		19.200,-	28.349,-
<b>2 Personen</b>	2 Erwachsene	28.800,-	42.063,-
	1 Erwachsener und 1 Kind	29.600,-	43.206,-
<b>3 Personen</b>	3 Erwachsene	35.360,-	51.434,-
	2 Erwachsene und 1 Kind	36.160,-	52.577,-
	1 Erwachsener und 2 Kinder	36.960,-	53.720,-
<b>4 Personen</b>	4 Erwachsene	41.920,-	60.806,-
	3 Erwachsene und 1 Kind	42.720,-	61.949,-
	2 Erwachsene und 2 Kinder	43.520,-	63.091,-
	1 Erwachsener und 3 Kinder	44.320,-	64.234,-
<b>5 Personen</b>	5 Erwachsene	48.480,-	70.177,-
	4 Erwachsene und 1 Kind	49.280,-	71.320,-
	3 Erwachsene und 2 Kinder	50.080,-	72.463,-
	2 Erwachsene und 3 Kinder	50.880,-	73.606,-
	1 Erwachsener und 4 Kinder	51.680,-	74.749,-
für jeden weiteren Haushaltsangehörigen sind bei der Einkommensgrenze hinzuzurechnen und, falls dieser ein steuerlich berücksichtigtes Kind ist, weitere		6.560,-	9.371,-
		800,-	1.143,-

Die o. g. Einkommensgrenze entspricht der Einkommensgrenze des § 9 WoFG zuzüglich 60 %.

Hinweise zur Ermittlung der „**hochgerechneten Einnahmen**“, z. B. Brutto-Arbeitslohn (Steuer-Brutto) eines Arbeitnehmers :

In diesen Berechnungsbeispielen werden nur die **Einnahmen eines haushaltsangehörigen Arbeitnehmers** berücksichtigt, der sozialversicherungspflichtig ist. Es ist deshalb bei den hochgerechneten Einnahmen jeweils nur ein Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 920,- € (= Werbungskosten (§ 9a S. 1 Nr. 1.a) EStG) angesetzt worden.

Des Weiteren wurden von dem Zwischenergebnis die pauschalen Abzüge eines Haushaltsangehörigen von insgesamt **30 %** (je 10 % für die Zahlung von Steuern, von Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträgen sowie von Rentenversicherungsbeiträgen) berücksichtigt (§ 23 WoFG).

Die hochgerechneten Einnahmen können von diesen Angaben abweichen, wenn beispielsweise mehr als ein Arbeitnehmer zum Haushalt gehört und/oder die tatsächlichen steuerlich berücksichtigungsfähigen Werbungskosten höher als der Arbeitnehmer-Pauschbetrag liegen.

Für die Kinder werden nur dann höhere Einkommensgrenzen berücksichtigt, wenn diese auch steuerlich als Kinder berücksichtigungsfähig sind.

**Nicht berücksichtigt** sind bei dieser Berechnung die möglichen erwerbsbedingten Kinderbetreuungskosten (§§ 4f und 9 Abs. 5 EStG) sowie weitere denkbare Frei- und Abzugsbeträge (§ 24 WoFG).

**WoFG** = Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**EStG** = Einkommensteuergesetz

## Förderung der Modernisierung von Wohnungen durch einen Investitionszuschuss – Behördenverfahren

### 1. Allgemeine Fördervoraussetzungen

Die Förderung der Modernisierung von Wohnungen durch einen Investitionszuschuss im Wege des sog. Behördenverfahrens zielt darauf ab, bei einem **kleineren Investitionsvolumen** (bis 10.000,- €) einen festgelegten prozentualen Anteil (25 Prozent) der Modernisierungskosten zu übernehmen.

Dabei ist zu beachten, dass mit den Baumaßnahmen in der Regel erst nach Zusage der Fördermittel begonnen werden darf. Als Beginn gilt auch, wenn der Antragsteller verbindliche Verträge (z. B. Auftragsvergabe, Finanzierungsvertrag, Kauf von Material, usw.) eingegangen ist, ehe die finanzielle Hilfe des Landes zugesagt ist.

**Ein Beginn vor der Zusage schließt eine Förderung aus!**

### 2. Besondere Fördervoraussetzungen bei selbst genutzten Wohnungen

Eine von Antragstellern selbst genutzte Wohnung kann gefördert werden, wenn das Einkommen der Antragsteller und seiner Haushaltsangehörigen die vorgesehene **Einkommensgrenze** einhält (Übersicht, S. 24).

### 3. Besondere Fördervoraussetzungen bei Mietwohnungen

Bei einer Mietwohnung soll nach Abschluss der Arbeiten und unter Berücksichtigung der mietrechtlich zulässigen Mieterhöhung die neue monatliche Miete eine **Mietobergrenze** (Anhang 2, S. 38) nicht übersteigen.

### 4. Bemessungsgrundlage für den Investitionszuschuss

Das geplante und durch Kostenvoranschläge belegte Investitionsvolumen dient als Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Investitionszuschusses. Dieses muss hier für eine Wohnung mindestens 2.000,- € (**Mindestbetrag**) betragen.

Auf der anderen Seite dürfen die gesamten Kosten aller baulichen Maßnahmen, unabhängig davon ob eine Wohnung oder mehrere Wohnungen modernisiert werden sollen, 10.000,- € (**Höchstbetrag**) nicht übersteigen.

### 5. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt als Projektförderung durch einen **einmaligen Investitionszuschuss** in Höhe von **25 % der förderungsfähigen Kosten** aller geplanten baulichen Maßnahmen, solange sie für einen Antragsteller in einem Jahr nicht mehr als 10.000,- € (Höchstbetrag) betragen.

#### Beispiel:

Hauseigentümer R, der mit seiner Frau sein Einfamilienhaus bewohnt, plant die Errichtung einer Solaranlage zur Beheizung und Wassererwärmung sowie einige Instandsetzungsmaßnahmen. Beide beziehen eine Rente. Die geplanten Investitionskosten werden mit 6.555,- € veranschlagt. Für diese Maßnahme möchte R einen Investitionszuschuss beantragen.

- ▶ Da das Investitionsvolumen mit den geplanten Kosten den Mindestbetrag von 2.000,- € übersteigt, könnte ein Investitionszuschuss in Höhe von 1.640,- € gewährt werden. Der Zuschuss beträgt 25 % der förderfähigen Kosten. Danach wird der Zuschuss auf einen vollen Fünf-Euro-Betrag gerundet.

## BERECHNUNG:

▶ Investitionsvolumen (= Gesamtkosten):	6.555,- €
Finanzierungsplan:	
Eigenkapital und/oder Darlehen einer Bank	4.915,- €
Investitionszuschuss	1.640,- €
Summe aller Finanzierungsmittel	6.555,- €

## 6. Antragsverfahren

Der Antrag ist **vor Baubeginn** bzw. **Vertragsabschluss** (d. h., auch keine Materialkäufe dürfen getätigt sein) bei der für den Ort des Gebäudes zuständigen Förderstelle der Stadtverwaltung oder Kreisverwaltung zu stellen. Bei einem Gebäude in einem Landkreis kann der Antrag auch über die Verwaltung der verbandsfreien Gemeinde oder Verbandsgemeinde eingereicht werden.

In allen Fällen sind dem ausgefüllten Antragsvordruck beizufügen:

- ▶ die Kostenvoranschläge, die die geplanten baulichen Maßnahmen beschreiben,
- ▶ ein aktueller Grundbuchauszug,
- ▶ ein Nachweis über das vorhandene Eigenkapital und/oder die geplanten aufzunehmenden Fremdmittel

Je nach Nutzungsart der zu modernisierenden Wohnung haben zusätzlich zum Antrag

- ▶ **Vermieter** die Miethöhe nach der Modernisierung und die dauerhafte Tragbarkeit der Finanzierung durch eine Berechnung nachzuweisen;
- ▶ **Antragsteller**, die die Wohnung **selbst bewohnen**, eine ausgefüllte Einkommenserklärung nach §§ 20 bis 24 Wohnraumförderungsgesetz mit den dafür benötigten Nachweisen vorzulegen.

Mit den Modernisierungsmaßnahmen darf erst nach der abschließenden Entscheidung („Zugang der Zusage bei dem Antragsteller“) über den Antrag begonnen werden, sofern die für die Zusage zuständige Stelle nicht ausnahmsweise schriftlich in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt hat. Unschädlich sind vorbereitende Aufträge z. B. die Beauftragung von Kostenvoranschlägen zur Ermittlung der Kosten für die geplanten baulichen Maßnahmen, das Einholen von Genehmigungen oder die Erstellung der Bauplanung, damit diese Unterlagen bei der Antragstellung berücksichtigt werden können.

Eine wiederholte Förderung derselben Wohnung ist nur für verschiedene Maßnahmen zulässig, solange innerhalb von zehn Jahren der Höchstbetrag nicht überschritten wird. Eine Förderung aus früheren Programmen zur Förderung der Modernisierung und Energieeinsparung ist mit den als förderungsfähig anerkannten Kosten anzurechnen. Die Frist berechnet sich nach ganzen Kalenderjahren, wobei das Jahr, in dem die Förderzusage ausgesprochen wurde, nicht mitgerechnet wird.

Die Antragsvordrucke können bei den Förderstellen der Stadt- bzw. Kreisverwaltung, sowie in den Landkreisen auch bei den Gemeinde- bzw. Verbandsgemeinde angefordert oder von der Internetseite des Ministeriums der Finanzen [www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de) (Stichworte: **Bauen** → **Wohnraumförderung** → **Soziale Wohnraumförderung**; Modernisierung 2008) heruntergeladen werden.

## 7. Zusageverfahren

Bei **freifinanziertem Wohnraum** (= nicht preisgebundene Wohnungen) erteilen die Förderstellen bei den Kreisverwaltungen sowie den Verwaltungen der kreisfreien Städte und der großen kreisangehörigen Städte die Förderzusagen.

Bei **Gebäuden mit preisgebundenen Mietwohnungen** spricht die LTH Landes-treuhandstelle Rheinland-Pfalz – Ressort der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz – in Mainz die Förderzusagen aus.

## 8. Durchführung der Modernisierung, Kostenaufstellung, Kostenbestätigung und Auszahlung des Investitionszuschusses

Der Antragsteller verpflichtet sich, die Aufträge für die Durchführung der Modernisierung (nicht nur Kauf des Materials) **alsbald** – regelmäßig ist dies ein Zeitraum von sechs Monaten – nach Zusage der Fördermittel an Fachbetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, zu vergeben. Die Förderzusage kann daher widerrufen werden, wenn mit den geplanten Modernisierungsarbeiten nicht alsbald nach der Erteilung der Förderzusage begonnen oder wenn die Modernisierungsarbeiten nicht innerhalb eines Jahres nach Zustellung der Zusage abgeschlossen werden.

Der Antragsteller hat spätestens 6 Monate nach Abschluss der baulichen Maßnahmen die Rechnungen zusammen mit den Bestätigungen für die ordnungsgemäße Inbetriebnahme der gebauten Anlage (z. B. Abnahme des Bezirksschornsteinfegers, usw.) die Kostenaufstellung den zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltungen vorzulegen.

Die Förderstellen prüfen die Kostenaufstellung und erteilen dem Antragsteller eine Kostenbestätigung über die Höhe der anrechenbaren Kosten.

Die Fördermittel werden durch einen Änderungsbescheid gekürzt, wenn die in der Kostenbestätigung nachgewiesenen Kosten geringer sind als die in der Förderzusage. Die Kürzung der zugesagten Mittel kann unterbleiben, wenn die Kostenunterschreitung weniger als 150,- € beträgt.

Der zugesagte Zuschuss wird auf Grund der Kostenbestätigung von der Landes-treuhandstelle ausgezahlt. Hierbei wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % der als förderungsfähig anerkannten Kosten erhoben.

## 9. Förderzeitraum, Pflichten für den Förderempfänger

Der Förderzeitraum beträgt zehn Jahre. Er beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss der baulichen Maßnahmen folgt.

Während des Förderzeitraums obliegen dem Förderempfänger bestimmte Pflichten. Wird das Eigentum an der geförderten Wohnung übertragen, ist der gewährte Zuschussbetrag zeitanteilig zurückzuzahlen. Auf Antrag des Erwerbers kann die Förderung mit ihm fortgeführt werden, wenn er

- ▶ bei selbst genutztem Wohnraum die maßgebliche Einkommensgrenze einhält (siehe S. 24) und
- ▶ bei Mietwohnungen im Falle eines Mieterwechsels die Mietpreisbindung (siehe Anhang 2, S. 38) fortführt.

Die Verpflichtung, die ein Vermieter durch die Zuschussgewährung eingeht (ausgehend von der Mietbegrenzung, siehe Anhang 2, S. 38), endet für eine freifinanzierte Wohnung vorzeitig, wenn nach Ablauf des dritten Kalenderjahres des Förderzeitraums ein Mietverhältnis neu begründet wird. Der für die Wohnung gewährte Zuschuss ist in diesem Fall zeitanteilig zurückzuzahlen.

## 10. Einkommensgrenzen

### Übersicht mit Berechnungsbeispielen für die Förderung der Modernisierung einer von Antragstellern selbst genutzten Wohnung

Haushaltsgröße Jahresbeträge, alle Beträge in €		Behördenverfahren	
		Einkommensgrenze	hochgerechnete Einnahmen
<b>1 Person</b>		13.200,-	19.777,-
<b>2 Personen</b>	2 Erwachsene	19.800,-	29.206,-
	1 Erwachsener und 1 Kind	20.350,-	29.991,-
<b>3 Personen</b>	3 Erwachsene	24.310,-	35.649,-
	2 Erwachsene und 1 Kind	24.860,-	36.434,-
	1 Erwachsener und 2 Kinder	25.410,-	37.220,-
<b>4 Personen</b>	4 Erwachsene	28.820,-	42.091,-
	3 Erwachsene und 1 Kind	29.370,-	42.877,-
	2 Erwachsene und 2 Kinder	29.920,-	43.663,-
	1 Erwachsener und 3 Kinder	30.470,-	44.449,-
<b>5 Personen</b>	5 Erwachsene	33.330,-	48.534,-
	4 Erwachsene und 1 Kind	33.880,-	49.320,-
	3 Erwachsene und 2 Kinder	34.430,-	50.106,-
	2 Erwachsene und 3 Kinder	34.980,-	50.891,-
	1 Erwachsener und 4 Kinder	35.530,-	51.677,-
für jeden weiteren Haushaltsangehörigen sind bei der Einkommensgrenze hinzuzurechnen und, falls dieser ein steuerlich berücksichtigtes Kind ist, weitere		4.510,-	6.443,-
		550,-	786,-

Die o. g. Einkommensgrenze entspricht der Einkommensgrenze des § 9 WoFG zuzüglich 10 %.

Hinweise zur Ermittlung der „**hochgerechneten Einnahmen**“, z. B. Brutto-Arbeitslohn (Steuer-Brutto) eines Arbeitnehmers :

In diesen Berechnungsbeispielen werden nur die **Einnahmen eines haushaltsangehörigen Arbeitnehmers** berücksichtigt, der sozialversicherungspflichtig ist. Es ist deshalb bei den hochgerechneten Einnahmen jeweils nur ein Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 920,- € (= Werbungskosten (§ 9a S. 1 Nr. 1.a) EStG) angesetzt worden.

Des Weiteren wurden von dem Zwischenergebnis die pauschalen Abzüge eines Haushaltsangehörigen von insgesamt **30 %** (je 10 % für die Zahlung von Steuern, von Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträgen sowie von Rentenversicherungsbeiträgen) berücksichtigt (§ 23 WoFG).

Die hochgerechneten Einnahmen können von diesen Angaben abweichen, wenn beispielsweise mehr als ein Arbeitnehmer zum Haushalt gehört und/oder die tatsächlichen steuerlich berücksichtigungsfähigen Werbungskosten höher als der Arbeitnehmer-Pauschbetrag liegen.

Für die Kinder werden nur dann höhere Einkommensgrenzen berücksichtigt, wenn diese auch steuerlich als Kinder berücksichtigungsfähig sind.

**Nicht berücksichtigt** sind bei dieser Berechnung die möglichen erwerbsbedingten Kinderbetreuungskosten (§§ 4f und 9 Abs. 5 EStG) sowie weitere denkbare Frei- und Abzugsbeträge (§ 24 WoFG).

**WoFG** = Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**EStG** = Einkommensteuergesetz

## Gemeinsame Vorschriften und wichtige Grundsätze

### 1. Allgemeines

- ▶ Antragsberechtigt sind in beiden Programmangeboten (Abschnitt C, S. 11–17 und Abschnitt D, S. 18–25) die Eigentümer oder die dinglich Nutzungsberechtigten, wie z. B. Nießbraucher oder Wohnrechtsinhaber, der zu fördernden Wohnung; nicht antragsberechtigt sind Mieter.
- ▶ Diese Förderprogramme sind vorgesehen für bauliche Maßnahmen in einer bestehenden Wohnung (im Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhaus, in einem gemischt genutzten Grundstück, auch Eigentumswohnung), die vom Antragsteller selbst genutzt wird, und für Mietwohnungen.
- ▶ Bei Mietwohnungen soll die Anfangsmiete nach Durchführung der Modernisierung noch ein preislich angemessenes Angebot für die begünstigten Haushalte sein. Deshalb sind in den beiden Teilprogrammen Mietobergrenzen (Übersicht Anhang 2, S. 38) vorgegeben.
- ▶ Bei preisgebundenem Wohnraum sind die Vorgaben der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung zu beachten.
- ▶ Die vom Antragsteller selbst genutzte Wohnung wird nur gefördert, wenn die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze (Übersichten S. 16 und S. 24), die nach der jeweiligen Haushaltsgröße gestaffelt ist, eingehalten wird. Wie diese berechnet wird, steht in Anhang 1 (S. 37).
- ▶ Die Gebäude müssen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen; den Vorhaben dürfen auch keine sonstigen Planungen zuwiderlaufen. Die durch bauliche Maßnahmen an Gebäuden verursachten Veränderungen müssen bestehenden gestalterischen Vorgaben entsprechen. Bauherren haben insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Dorferneuerung zu wahren.

- ▶ Die Kosten der baulichen Maßnahmen müssen in einem angemessenem Verhältnis zu den daraus erwachsenden Vorteilen und der verbleibenden Nutzungsdauer des Hauses stehen.
- ▶ Die Finanzierung aller geplanten baulichen Maßnahmen muss gesichert sein.
- ▶ Die mit der Förderung einhergehenden Pflichten sind zu beachten.
- ▶ Bei Übertragung der Verfügungsbefugnis auf einen Dritten gehen die Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger über.

### 2. Förderausschlüsse

Eine Wohnung wird nur dann gefördert, wenn diese für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung bestimmt und geeignet ist. Deshalb werden Zweitwohnungen, Wochenendhäuser, Behelfsbauten, Baracken, Schlichtwohnungen, Zimmer in Hotels und Gaststätten nicht gefördert.

Bauliche Maßnahmen, die einen wesentlichen Bauaufwand erfordern und insoweit **Neubauqualität** erreichen, können bei der Modernisierungsförderung **regelmäßig nicht berücksichtigt** werden.

Dieses gilt für folgende bauliche Maßnahmen:

- ▶ **Ausbau**  
(Herrichtung von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile zu Wohnungen, wenn der Gebäudeteil hierzu vorbereitet ist),
- ▶ **Umwandlung**  
(bauliche Umgestaltung von Räumen zu Wohnraum, die bisher anderen als Wohnzwecken dienen),
- ▶ **Umbau**  
(Wohnraum wird verändert, um Schäden zu beseitigen, eine dauernde Nutzung wieder zu ermöglichen oder die Ausstattung an geänderte Bedürfnisse anzupassen),

► **Erweiterung**

(Aufstockung oder Anbau eines bestehenden Gebäudes).

Für derartige Vorhaben bietet das Land im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung andere Fördermöglichkeiten aus dem Bereich der Wohneigentumsförderung (siehe Informationsbroschüre „Wohneigentum 2008“) bzw. der Mietwohnungs-förderung (siehe Informationsbroschüre „Mietwohnungen 2008“) an.

### 3. Folgen bei Verstößen gegen die Förderbestimmungen

Werden die vorstehenden Punkte nicht beachtet - dies gilt auch für die Zeit nach der Zusage der Förderung – sind neben den Förderbestimmungen

- im **Hausbankenverfahren** (s. Abschnitt C, S. 11) die ergänzenden vertraglichen Regelungen zu beachten sowie
- im **Behördenverfahren** (s. Abschnitt D, S. 18) zusätzlich die Regelungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes.

## 1. Maßnahmen in Mietwohnungen

### a) Sofortabzug der Aufwendungen

Die Aufwendungen des Vermieters zur Instandsetzung und Modernisierung von Mietwohnungen sind steuerlich in der Regel sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen (d. h. Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Größerer Erhaltungsaufwand kann jedoch stattdessen auch auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden (§ 82b der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung). Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen und bei Baudenkmälern können gemäß der §§ 11a, 11b des Einkommensteuergesetzes (EStG) an Stelle des sofortigen Werbungskostenabzugs auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Die Voraussetzungen müssen durch eine Bescheinigung der Gemeindebehörde bzw. der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Bau- und Denkmalpflege – nachgewiesen sein.

Der Sofortabzug oder die Verteilung nach den §§ 11a, 11b EStG kommen jedoch nicht in Betracht, wenn es sich um anschaffungsnahen Herstellungsaufwand oder um Herstellungskosten handelt. Die Aufwendungen erhöhen in diesen Fällen die Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibung und wirken sich über die Absetzungen für Abnutzung im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steuermindernd aus.

### b) Kein Sofortabzug bei anschaffungsnahen Aufwendungen

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes gemacht werden, sind anschaffungsnaher Herstellungsaufwand, wenn die Aufwendungen (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) in den ersten drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a i. V. m. § 9 Abs. 5 Satz 2 EStG). Laufender Erhaltungsaufwand, der jährlich üblicherweise anfällt, sowie Aufwendungen für Erweiterungen gehören jedoch nicht zum anschaffungsnahen Herstellungsaufwand.

### c) Kein Sofortabzug bei Erweiterungen und wesentlichen Verbesserungen

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen sind Herstellungskosten, wenn sie für die Erweiterung oder für die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung eines Gebäudes entstehen. Betragen die Aufwendungen für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000,- € (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, so wird dieser Aufwand auf Antrag als Erhaltungsaufwand behandelt (R 21.1 Abs. 2 Satz 2 Einkommensteuerrichtlinien 2005 – EStR 2005). Diese Vereinfachungsregelung gilt nicht für Aufwendungen, die der endgültigen Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes dienen.

Eine Erweiterung liegt vor, wenn ein Gebäude aufgestockt oder ein Anbau daran errichtet oder die nutzbare Wohnfläche vergrößert wird.

Eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung des Gebäudes liegt vor, wenn bisher nicht vorhandene Teile mit bisher nicht vorhandenen Funktionen eingebaut werden (z. B. Einbau Alarmanlage, Kachelofen, Markise oder Aufzug). Entsprechendes gilt bei einer deutlichen Gebrauchswertsteigerung des Gebäudes, wenn die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten über eine Wiederherstellung eines zeitgemäßen Wohnkomforts hinausgehen (z. B. Maßnahmen an tragenden Wänden, Decken oder Fundament). Erhaltungsaufwendungen, die bautechnisch mit Herstellungskosten ineinander greifen, werden ebenfalls zu den Herstellungskosten gerechnet.

### d) Steuerbegünstigung für nicht sofort abziehbare Herstellungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich Herstellungskosten (siehe 1 b und c), kommen erhöhten Absetzungen nach § 7h EStG in Betracht. Die nicht durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gedeckten Aufwendungen können in den ersten 8 Jahren mit jährlich bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren mit jährlich bis zu 7 % abge-

schrieben werden. Begünstigt sind nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund einer konkreten vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde. Baumaßnahmen, die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, sind nicht von § 7h EStG erfasst. Die Voraussetzungen müssen durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachgewiesen sein.

### e) Steuerbegünstigung für nicht sofort abziehbare Herstellungskosten bei Baudenkmälern

Sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei einem Baudenkmal Herstellungskosten (siehe 1 b und c), kommen die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG in Betracht. Die nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckten denkmalpflegerischen Aufwendungen, können in den ersten 8 Jahren mit jährlich bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren mit jährlich bis zu 7 % abgeschrieben werden. Die Voraussetzungen müssen durch die Bescheinigung der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Bau- und Denkmalpflege – nachgewiesen sein.

### f) Behandlung der Modernisierungsdarlehen und Modernisierungszuschüsse

Die Modernisierungsdarlehen selbst sind steuerneutral; das Bearbeitungsentgelt und die gezahlten Zinsen sind dagegen als Werbungskosten abziehbar. Die Modernisierungszuschüsse vermindern die als Werbungskosten (siehe 1.a) bzw. Herstellungskosten (siehe 1.b und c) zu behandelnden Aufwendungen. Werden der Zuschuss und die als Werbungskosten zu behandelnden Aufwendungen in verschiedenen Kalenderjahren gezahlt, rechnet der Zuschuss zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, soweit er die Aufwendungen im betreffenden Kalenderjahr übersteigt.

## 2. Maßnahmen in eigengenutzten Wohnungen

### a) Sofortabzug nur in Sonderfällen

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an eigengenutzten Wohnungen sind in der Regel als Erhaltungsaufwendungen anzusehen. Dies gilt nicht, wenn es sich um Herstellungskosten in Form von anschaffungsnahen Aufwendungen (siehe 1 b) oder Aufwendungen für Erweiterungen oder wesentliche Verbesserungen (siehe 1 c) handelt. Erhaltungsaufwendungen sind nur in Sonderfällen steuerlich begünstigt, weil das Wohnen im eigenen Haus grundsätzlich steuerlich nicht relevant ist.

Bei Gebäuden in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen und bei Baudenkmälern, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, können die von der Gemeindebehörde bzw. der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Bau- und Denkmalpflege – bescheinigten Erhaltungsaufwendungen gemäß § 10f Abs. 2 EStG bei einem Gebäude (zwei Gebäude bei zusammenveranlagten Ehegatten) auf 10 Jahre verteilt mit bis zu 9 % jährlich wie Sonderausgaben abgezogen werden.

### b) Steuerbegünstigung für nicht sofort abziehbare Herstellungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen und bei Baudenkmälern

Bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen und bei Baudenkmälern, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, können die von der Gemeindebehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege bescheinigten Herstellungskosten (siehe 1 d und e) gemäß § 10f Abs. 1 EStG bei einem Gebäude (zwei Gebäude bei zusammenveranlagten Ehegatten) auf 10 Jahre verteilt mit bis zu 9 % jährlich wie Sonderausgaben abgezogen werden. Dies gilt nicht für den Teil der Herstellungskosten, der in die Bemessungsgrundlage für die Eigenheimzulage (siehe 2 c) einbezogen worden ist (§ 10f Abs. 1 Satz 2 EStG).

### c) Behandlung von Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand bei der Eigenheimzulage

Hinweise zur Eigenheimzulage:

Die Ausführungen zur Eigenheimzulage geben den Rechtsstand bis zum 31.12.2005 wieder.

**Die Eigenheimzulage wurde zum 01.01.2006 abgeschafft.** Damit können nur noch Bauherren, die bis zum 31.12.2005 mit der Herstellung begonnen haben und Erwerber, die bis zum 31.12.2005 einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben, Eigenheimzulage nach den bisherigen Regelungen in Anspruch nehmen.

Als Beginn der Herstellung gilt bei Objekten, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird. Bei baugenehmigungsfreien Objekten, für die Bauunterlagen (z. B. Bauanzeige) einzureichen sind, gilt der Zeitpunkt, in dem die Bauunterlagen eingereicht werden. Bei Baumaßnahmen, die weder einen Bauantrag noch die Einreichung von Bauunterlagen erfordern, ist der Zeitpunkt maßgeblich, in dem der Anspruchsberechtigte mit den Bauarbeiten beginnt.

Der anschaffungsnaher Herstellungsaufwand (siehe 1.b) erhöht die Bemessungsgrundlage für die Eigenheimzulage. Entsprechendes gilt für den Aufwand für wesentliche Verbesserungen oder Erweiterungen (siehe 1.c), der innerhalb des 8-jährigen Förderzeitraums nach Anschaffung der Wohnung getätigt wird. Bei Anschaffung einer bereits vorhandenen Wohnung können zusätzlich Modernisierungsaufwendungen, die in den ersten 2 Jahren nach der Anschaffung anfallen, berücksichtigt werden. Jährlich anfallende Erhaltungsarbeiten sind jedoch nicht begünstigt. Eine höhere Eigenheimzulage ergibt sich aus einer Erhöhung der zugrundeliegenden Bemessungsgrundlage in der Regel aber nur dann, wenn die bisherige Bemessungsgrundlage 125.000,- € nicht erreicht.

**d) Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen**

Für Aufwendungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die von Handwerkern im Haushalt erbracht werden, ermäßigt sich auf Antrag die Einkommensteuer um 20 % der Arbeitskosten, max. 600,- € im Jahr (§ 35a Abs. 2 Satz 2 EStG). Zu den begünstigten Maßnahmen gehören z. B.

- ▶ Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen
- ▶ Schönheitsreparaturen wie Tapezierarbeiten
- ▶ Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen
- ▶ Reparatur, Wartung und Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen
- ▶ Arbeiten an Dach, Fassade und Garagen
- ▶ Modernisierung des Badezimmers
- ▶ Reparatur und Wartung von Haushaltsgeräten im Haushalt des Steuerpflichtigen.

Voraussetzung ist, dass für die Aufwendungen eine Rechnung ausgestellt wurde und die Zahlung auf das Konto des Handwerkers erfolgt ist. In der Rechnung muss der Anteil der Arbeitskosten gesondert ausgewiesen sein. Materialkosten (z. B. Fliesen, Dachziegel o. ä.) sind nicht begünstigt. Barzahlungen können nicht anerkannt werden.

**e) Behandlung der Modernisierungsdarlehen und Modernisierungszuschüsse**

Die Modernisierungsdarlehen einschließlich des Bearbeitungsentgelts und der gezahlten Zinsen sind steuerlich nicht relevant. Die Modernisierungszuschüsse vermindern die Bemessungsgrundlage (siehe 2.a – d) der abzugsfähigen Aufwendungen.

1. **Auskünfte über die Gewährung von Finanzierungshilfen** nach den Förderprogrammen erhalten Sie bei den für das Gebäude örtlich zuständigen **Förderstellen** (Stadtverwaltungen und Kreisverwaltungen). Im Gebiet eines Landkreises können erste Informationen auch bei den Verwaltungen der verbandsfreien Gemeinden und der Verbandsgemeinden erfragt werden. Bei den Förderstellen werden in der Regel auch die **Antragsvordrucke** zur Verfügung gestellt und die Förderanträge entgegengenommen.

Auf der Internet-Seite des Ministeriums der Finanzen: [www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de) (Stichworte: **Bauen** → **Wohnraumförderung** → **soziale Wohnraumförderung**) finden Sie neben den Vordrucken weitere Informationen zur sozialen Wohnraumförderung.

2. Zur Klärung von Fragen zum Verfahren bei den im **Zinssatz verbilligten Kapitalmarktdarlehen** wird empfohlen, sich an die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz – Ressort der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz –, 55098 Mainz, Telefon: 06131/13 21 33, 13 21 14, 13 30 14 oder 13 21 10, zu wenden.
3. Mit **Fragen grundsätzlicher Art**, die an Ort und Stelle nicht abschließend geklärt werden, können Sie sich auch an das Ministerium der Finanzen, 55116 Mainz, Kaiser-Friedrich-Straße 5, Tel.: 06131/16 42 68, wenden.
4. Bei weitergehenden **steuerlichen Fragen** wenden Sie sich bitte an Ihr **Finanzamt** oder **die Info-Hotline des Finanzamts 0180/37 57 400** (Montag bis Donnerstag 8 bis 17 Uhr, Freitag 8 bis 13 Uhr, 9 Cent pro Minute).
5. Bei **Fragen zur Energieeinsparung**, insbesondere zur Energieeinsparverordnung, wenden Sie sich am besten an hierfür speziell ausgebildete Fachleute (z. B. Ingenieure, Architekten oder geprüfte Energieberater).

Weitere Informationen zum Thema **Energieeinsparung** können Sie beispielsweise bei der **Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena)** (Internet-Seite: [www.deutsche-energie-agentur.de](http://www.deutsche-energie-agentur.de)) erhalten, welche hierfür durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit und der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Kompetenzzentrum gegründet wurde. Eines der fünf Kompetenz- und Handlungsfelder ist die Energieeffizienz im Gebäudebereich und Informationen über erneuerbare Energien. Die Zielgruppen sind neben den Fachleuten (z. B. Wirtschaft, Industrie, Handwerk) auch die Endverbraucher.

Mit einer **kostenlosen Telefon-Nummer: 08000 736 734** informiert die **dena** bundesweit über den Einsatz erneuerbarer Energien und den effizienten Umgang mit Energie.

## Berechnung der Einkommensgrenze

### Vereinfachtes Berechnungsschema (§§ 20 – 24 WoFG):

<b>Brutto-Jahreseinnahmen eines Arbeitnehmers</b>	€
▶ abzüglich	
▶ nachgewiesene Werbungskosten (§ 9 EStG) oder mindestens Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 920,- € (§ 9a S. 1 Nr. 1.a) EStG )	€
▶ Aufwendungen für erwerbsbedingte Kinderbetreuungskosten nach § 4f EStG können zusätzlich abgezogen werden	€
<b>Zwischensumme (= Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit)</b> <b>(Bei Gewinneinkünften hier den Gewinn aus dem Steuerbescheid eintragen.)</b>	€
▶ abzüglich 10 % wenn <b>Steuern</b> vom Einkommen gezahlt werden	€
▶ abzüglich 10 % wenn Pflichtbeiträge <b>zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung</b> gezahlt werden	€
▶ abzüglich 10 % wenn Pflichtbeiträge <b>zur gesetzlichen Rentenversicherung</b> gezahlt werden	€
(Anstelle der vorgenannten Pflichtbeiträge können auch laufende, hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung entsprechende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen mit ihren tatsächlichen Beträgen, höchstens jedoch bis zu jeweils 10 % des maßgeblichen Einkommens nach §§ 21 und 22 WoFG berücksichtigt werden.)	
<b>▶ abzüglich Freibeträge (§ 24 Abs. 1 WoFG) insbesondere für</b>	
▶ <b>Schwerbehinderte</b> bei einem Behinderungsgrad von <b>100 oder wenigstens 80</b> , wenn häusliche Pflegebedürftigkeit gegeben ist	4.500,- €
▶ Schwerbehinderte bei einem Behinderungsgrad <b>unter 80</b> , wenn häusliche Pflegebedürftigkeit gegeben ist	2.100,- €
▶ <b>junge Ehepaare</b>	4.000,- €
<b>▶ abzüglich Zahlungen wegen gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen (§ 24 Abs. 2 WoFG)</b>	€
<b>maßgebliches Gesamteinkommen</b>	€

**WoFG** = Gesetz über die soziale Wohnraumförderung  
**EStG** = Einkommensteuergesetz

Das auf diesem Wege ermittelte „maßgebliche Gesamteinkommen“ wird mit der jeweiligen Einkommensgrenze verglichen.

### Mietobergrenzen (Anfangsmiete)

Übersicht über die monatliche Anfangsmiete (je Quadratmeter Wohnfläche)  
nach Durchführung der geförderten Maßnahmen

5,95 €	<b>Stadt:</b> Mainz
5,35 €	<b>Städte und Ortsgemeinden:</b> Alzey, Bad Kreuznach, Bad Dürkheim, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bingen am Rhein, Frankenthal (Pfalz), Grünstadt, Haßloch, Ingelheim am Rhein, Kaiserslautern, Koblenz, Lahnstein, Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Montabaur, Neustadt an der Weinstraße, Neuwied, Remagen, Speyer, Trier, Worms <b>sowie in den Gemeinden der Landkreise:</b> Alzey-Worms, Germersheim, Mainz-Bingen, Rhein-Pfalz-Kreis (ohne Bobenheim-Roxheim)
4,65 €	in allen übrigen Gebieten des Landes

### Impressum

#### Eine Information des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz

Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz  
Telefon: 0 61 31 / 16 42 68, 16 43 26, 16 42 07  
[www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)

Redaktion: Guido Espenschied, Hubert Blüm,  
Agnes Neureiter (verantwortlich)  
Gestaltung: eigenart Eckhardt & Pfannebecker  
Illustrationen: Julia Beltz  
Titelfoto: Wolfgang Eckhardt  
Druckerei: Printec GmbH, Kaiserslautern  
Stand: April 2008

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinarbeit der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



Herausgeber:

**Ministerium der Finanzen  
Rheinland-Pfalz**

Kaiser-Friedrich-Straße 5

55116 Mainz

Telefon 06131/16 43 92

**[www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)**