



Informationsveranstaltung
für Eigentümerinnen und Eigentümer
am 13.08.2026 im Mehrgenerationenhaus „Geschwister Scholl“
Sanierungsgebiet „Petri- und Nikolaiviertel“



Sanierungsgebiet Petri- und Nikolaivorstadt

I. Anlass

II. Schritte zum Sanierungsgebiet

III. Sanierungsziele

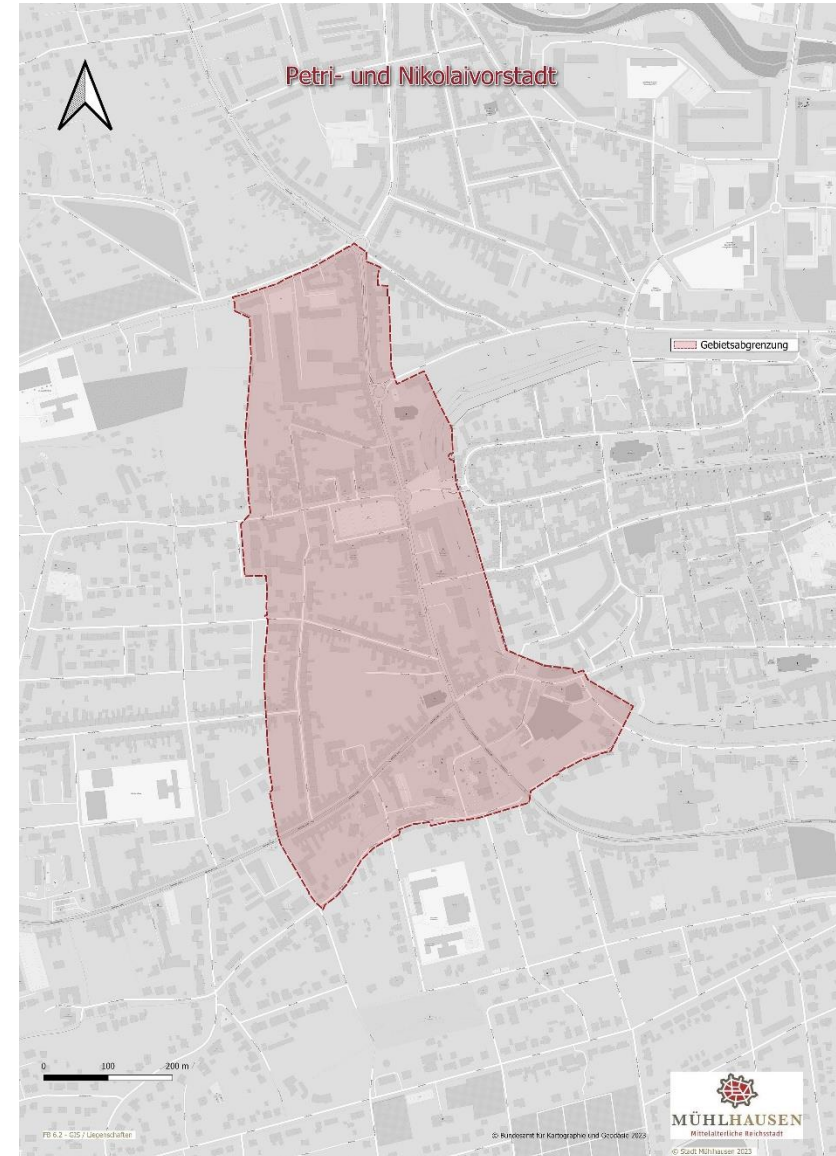
IV. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

- **Informationen von Experten
aus den Bereichen Steuerrecht und Immobilien/Finanzen**

I. Anlass

Identifikation städtebaulicher Problemfelder im Untersuchungsgebiet:

- sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand
- sanierungsbedürftige und nicht barrierearme Straßenräume
- mangelhafte Gestaltung und Funktionsschwächen der Freiräume und Grünflächen
- Berücksichtigung des Klimaschutzes, insbesondere die energetische Beschaffenheit und Effizienz der Bausubstanz



I. Anlass

► Alte Brauerei



I. Anlass

► Hinterm Neuen Brunnen



I. Anlass

► Freifläche neben Nikolaikirche



I. Anlass

- Untergenutzte Flächen bzw. Brachflächen im Bereich zw. Tonbergstraße und Petristeinweg



I. Anlass

► Leerstände und Baulücken



I. Anlass

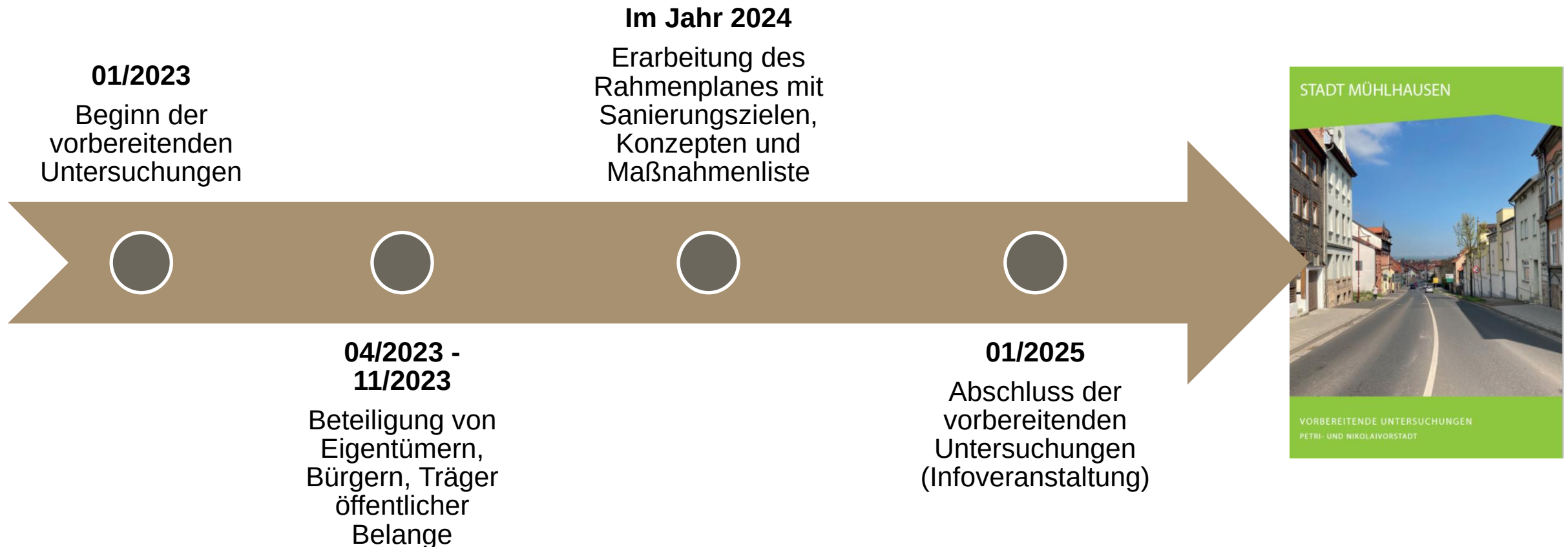
► Feuerwehr



Quelle: Frank Senke (Google Maps)

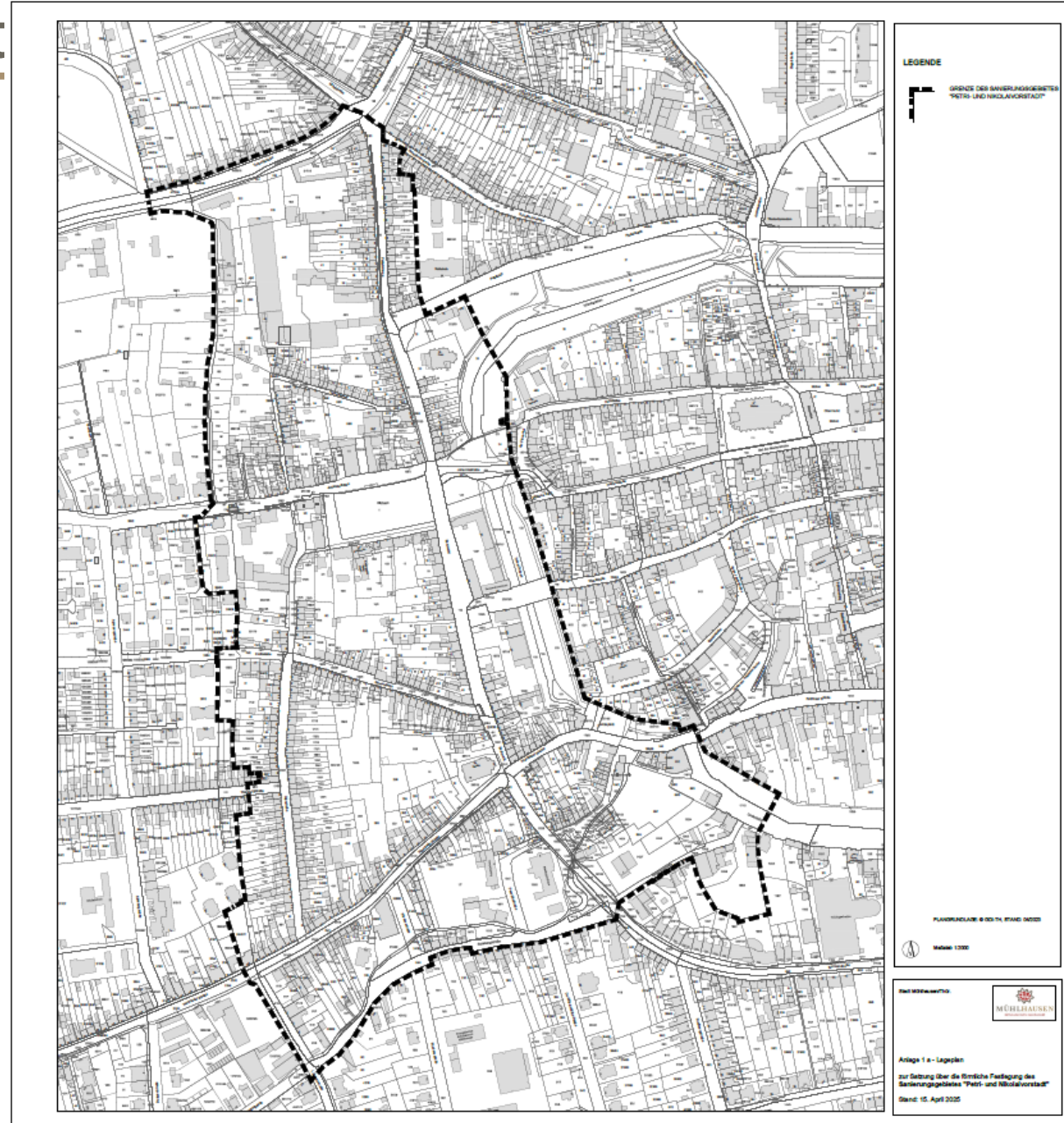
II. Schritte zum Sanierungsgebiet

- Beschluss des Mühlhäuser Stadtrates am 28.01.2021 über den **Beginn vorbereitender Untersuchungen** nach § 141 BauGB in der Petri- und Nikolaivorstadt



II. Schritte zum Sanierungsgebiet

- Beschluss des Mühlhäuser Stadtrates am 14. Mai 2025 zur **förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes**
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 am 21.08.2025
→ **Sanierungsgebiet ist rechtskräftig**



II. Schritte zum Sanierungsgebiet

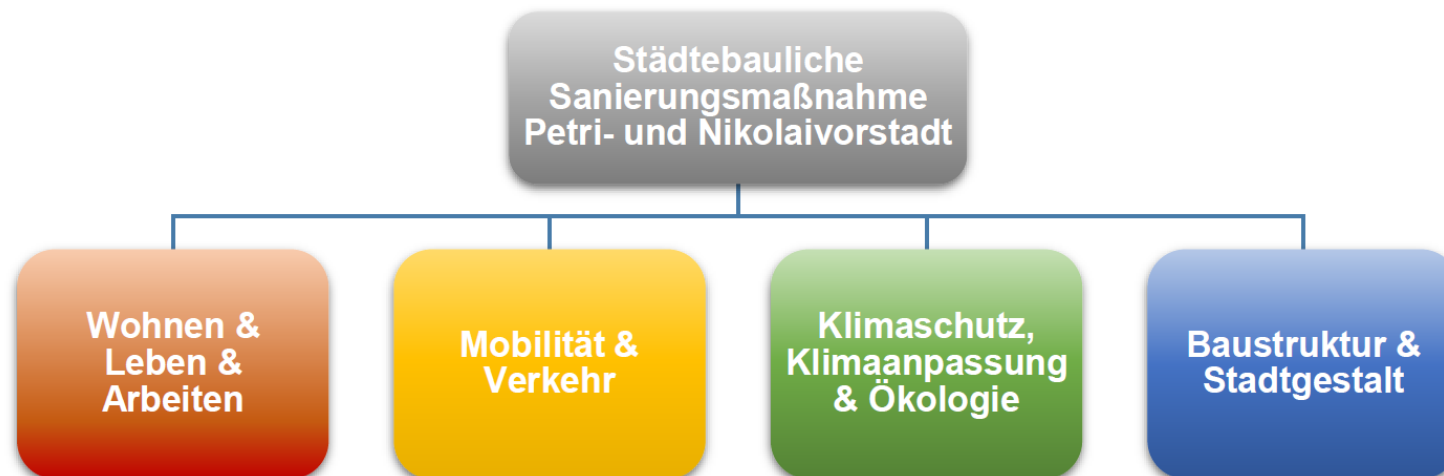


III. Sanierungsziele

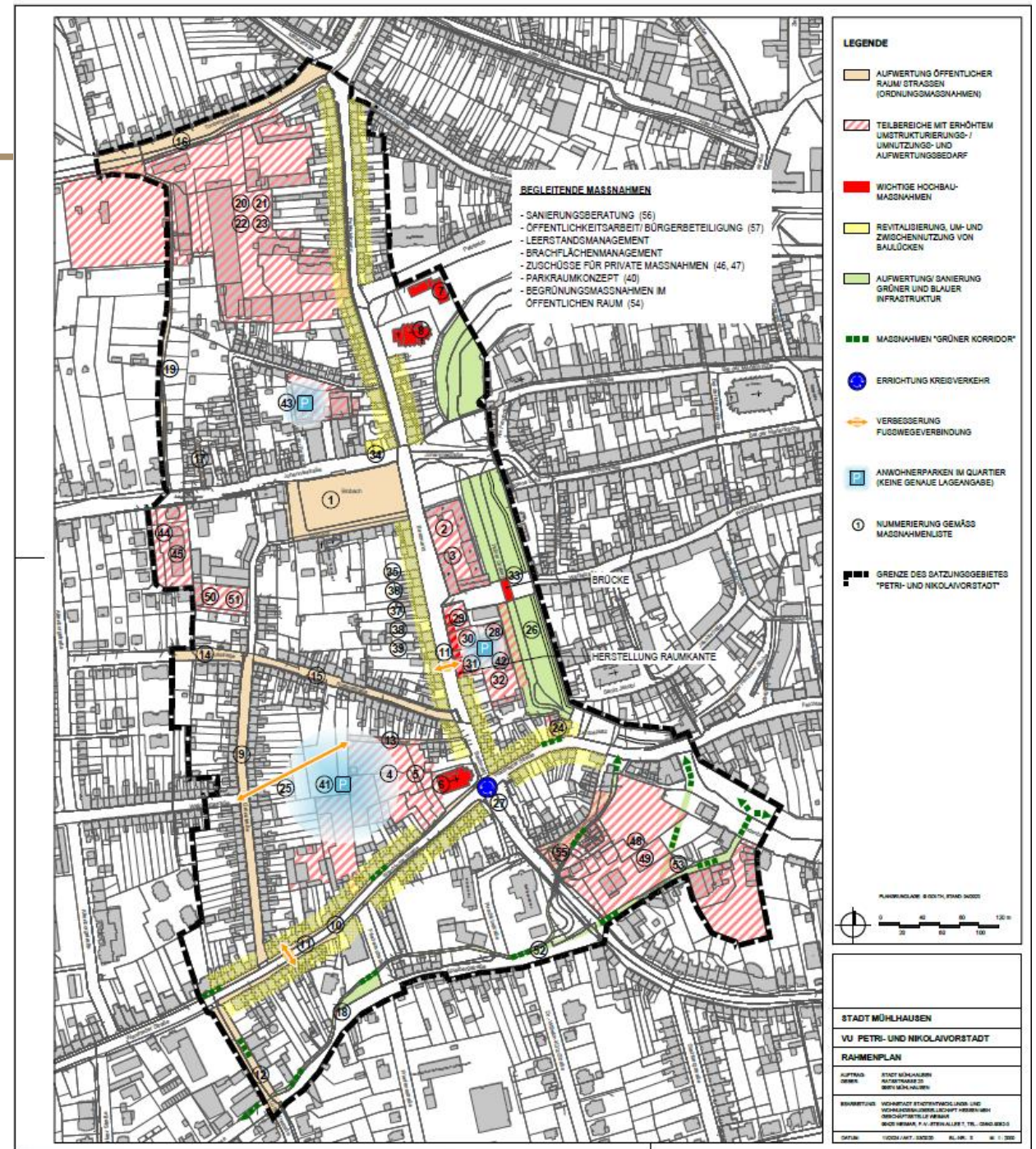
► Übergeordnete Ziele

- Entwicklung und Aufwertung der Petri- und Nikolaivorstadt mittels städtischer Bau- und Ordnungsmaßnahmen als auch privater Sanierungsmaßnahmen
 - Erhalt und Weiterentwicklung des städtebaulichen Gefüges
 - Revitalisierung von Brachen und Leerständen
- Städtebaufördergebiet → Generierung von Fördermitteln

► Handlungsfelder



- Rahmenplan
mit konkreter Maßnahmenliste



IV. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Rechtliche Auswirkungen

- Einholen von **sanierungsrechtlichen Genehmigungen** (nach §§ 144, 145 BauGB)
 - Grund: Einhaltung der Sanierungsziele
 - Folgende Maßnahmen bedürften einer schriftl. Genehmigung:
 - für Baumaßnahmen (Errichtungen, Änderungen, Abrisse von Gebäuden)
 - Nutzungsänderung von Gebäuden
 - Veräußerung oder Teilung eines Grundstücks
 - schuldrechtliche Vertragsverhältnisse
- **Kaufpreisprüfung** bei Grundstücksverkäufen zur Vermeidung von Bodenspekulationen durch die sanierungsbedingte Aufwertung (nach § 153 BauGB)

IV. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Rechtliche Auswirkungen

- Eintragung eines **Sanierungsvermerks** im Grundbuch
 - Grund: Information aller Beteiligten
 - Keine Rangstelle, keine unmittelbare Rechtswirkung
 - Löschung nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme „Petri- und Nikolaivorstadt“

Expertenwissen

Herr Ernst

VR Immobilien GmbH Westthüringen

► Fragen

- Was bedeutet der Sanierungsvermerk für mich und meine Immobilie/mein Grundstück?
 - Hat der Vermerk negative Auswirkungen auf den Wert meiner Immobilie/meines Grundstücks?
 - Wird der Kaufpreis dadurch gemindert?
- Was muss man beim Verkauf im Sanierungsgebiet liegender Grundstücke/Immobilien beachten?
- Wie läuft generell der Verkauf von Grundstücken/Immobilien ab?
- ...

IV. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Vorteile eines Sanierungsgebietes

- **Einsatz von Städtebaufördermitteln** für Bau- und Ordnungsmaßnahmen nach Absprache mit Fördermittelgeber
 - Förderzuschuss wird nach Fertigstellung der Maßnahme und Nachweis der angefallenen Kosten ausgezahlt
 - Voraussetzungen:
 - Das Gebäude/Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
 - Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
 - Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
 - Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar
 - Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert
 - Fördermittel stehen ausreichend zur Verfügung
 - Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt
- Die Förderung richtet sich nach den Vorgaben der Th. Städtebauförderungsrichtlinie. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

IV. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Vorteile eines Sanierungsgebietes

- **Erhöhte steuerliche Abschreibung** der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für Eigentümer nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz
 - Voraussetzung:
 - ✓ Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt
 - ✓ Nach Abschluss der Arbeiten benötigen Sie Bescheinigung der Stadt für das Finanzamt
- **Zusätzlich:** Förderung über Fassadenprogramm der Stadt Mühlhausen

Expertenwissen

Herr Zeng

ZMB Steuerberater
aus Mühlhausen

SANIERUNGSGEBIET PETRI- & NIKOLAIVORSTADT



ZMB
STEUERBERATER



INHALTSVERZEICHNIS

1. Sanierungsgebiet Mühlhausen
2. Systematik der Förderung → § 7h EStG vs. § 10f EStG
3. Grundvoraussetzungen
4. Sanierungsgebiet & Entwicklungsbereich als zentrale Voraussetzung
5. Begünstigte Maßnahmen nach § 7h EStG
6. Bescheinigung der Gemeindebehörde
7. Persönliche und sachliche Voraussetzungen
8. Grundkonzept
9. Voraussetzungen § 10f EStG – Eigennutzung
10. Erhaltungsaufwand bei Eigennutzung
11. Vermeidung von Doppelbegünstigung
12. Einordnung von Zuschüssen & Fördermitteln
13. Praktische To-do-Liste zur Erlangung der Begünstigungen
14. Typische Fallkonstellationen im Sanierungsgebiet Mühlhausen
15. Kernpunkte für die Beratung in Mühlhausen

Quellen

Sanierungsgebiet **PETRI- UND NIKOLAIVORSTADT**

- Die Stadt Mühlhausen hat ein Gebiet per Satzung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgelegt
- Steuerliche Förderungen knüpfen an die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet bzw. städtebaulicher Entwicklungsbereich an
- Relevant sind insbesondere:
 - erhöhte Absetzungen nach § 7h EStG (Einkunftserzielung)
 - Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG (Eigennutzung zu Wohnzwecken)

SYSTEMATIK DER FÖRDERUNG

§ 7H ESTG

- erhöhte Abschreibung für begünstigte Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten & Entwicklungsbereichen
 - wenn das Objekt der Einkünfteerzielung dient

§ 10F ESTG

- steuerliche Förderung (Sonderausgabenabzug) für im Kern dieselben Baumaßnahmen
 - soweit der Steuerpflichtige das Gebäude (bzw. den Teil) zu eigenen Wohnzwecken nutzt

GRUNDVORAUSSETZUNGEN



Gebäude im Inland



Lage in förmlich
festgelegtem:

Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB)
oder
städtebaulichem
Entwicklungsbereich (§§ 165,
169 BauGB)



Durchführung von
Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaß-
nahmen

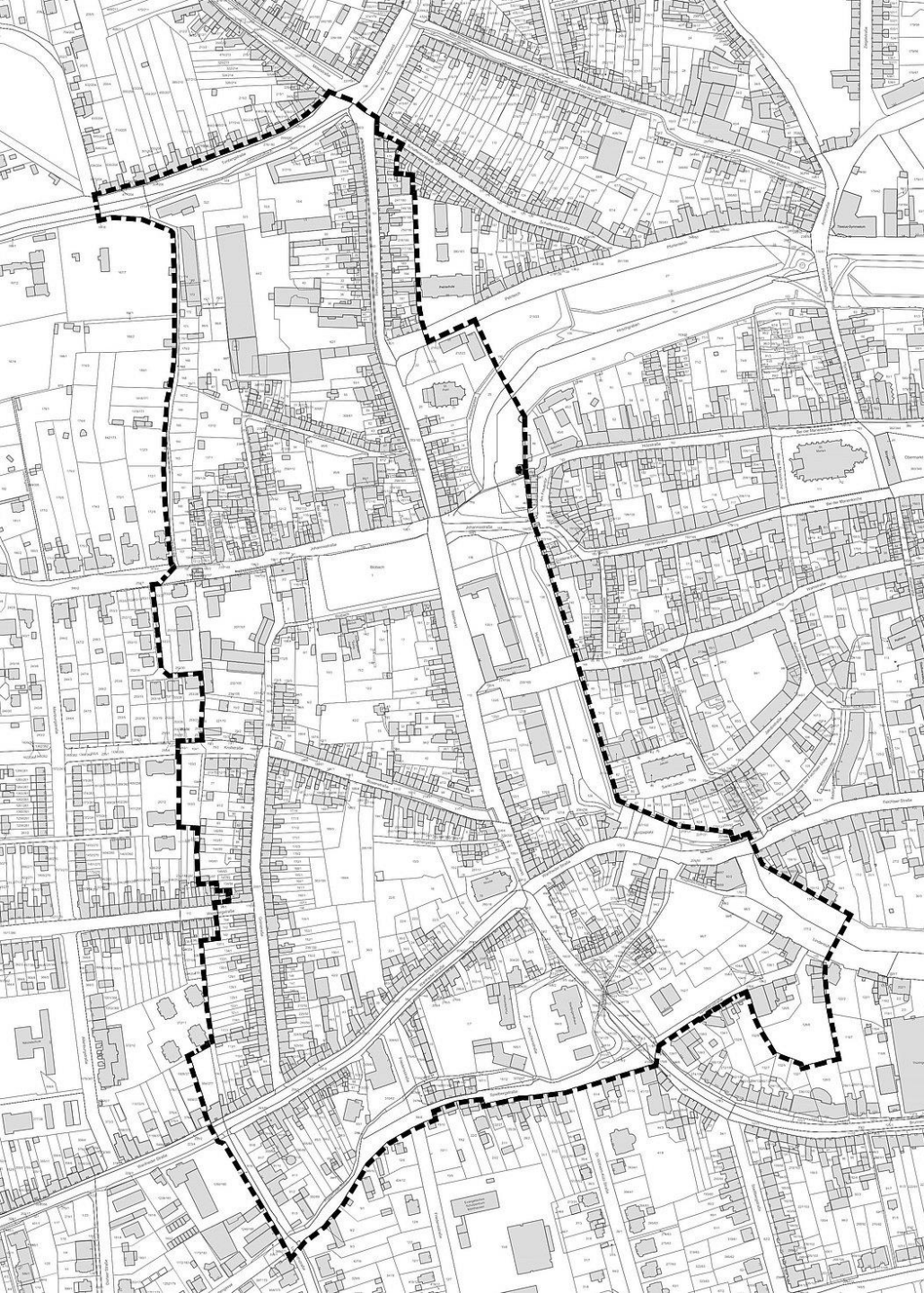
i.S.d. § 177 BauGB oder
gleichgestellten
Erhaltungs-
/Erneuerungsmaß-
nahmen



Gebäude dient der
Einkünfterzielung



Keine Förderung von
Neubau oder
bautechnisch neuen
Gebäuden



SANIERUNGSGEBIET & ENTWICKLUNGSBEREICH ALS ZENTRALE VORAUSSETZUNG

- Die Gemeinde beschließt das Sanierungsgebiet / den Entwicklungsbereich durch Satzung
- Aus der Satzung ergibt sich, ob das konkrete Objekt im Gebiet liegt
- Baumaßnahmen sind nur förderungsfähig, wenn sie **während der Geltungsdauer der Sanierungssatzung** durchgeführt werden
- Eine bloße Baugenehmigung oder Planungen genügen nicht

BEGÜNSTIGTE MAßNAHMEN NACH § 7H ESTG



Begünstigt sind Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten für:

- Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzung (§ 177 BauGB)
- Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines wegen seiner Bedeutung zu erhaltenden Gebäudes, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat (städtebaulicher Vertrag)



Selbstständige Gebäudeteile, Eigentumswohnungen und Teileigentum sind Gebäuden gleichgestellt



Nicht begünstigt:

- Herstellung eines neuen Gebäudes (Abbruch + Neubau, bautechnisch neues Gebäude)
- Anbau, Umbau, Erweiterung, soweit sie zu einem neuen Gebäude führen

BESCHEINIGUNG DER GEMEINDEBEHÖRDE

- Materiell-rechtliche Voraussetzung: Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde
- Inhalt der Bescheinigung:
 - Lage des Gebäudes im Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich
 - Durchführung begünstigter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. sonstiger Maßnahmen i.S.d. § 7h Abs. 1
- Ohne Bescheinigung kein Anspruch auf erhöhte AfA nach § 7h und auch kein Sonderausgabenabzug nach § 10f
- Bescheinigung kann nicht durch andere Beweismittel ersetzt werden

PERSÖNLICHE UND SACHLICHE VORAUSSETZUNGEN

PERSÖNLICH

- Eigentümer oder wirtschaftlicher Eigentümer, der die Kosten trägt
- Nutzung zur Einkünfteerzielung (z.B. Vermietung, Verpachtung, betriebliche Nutzung)

SACHLICH

- Gebäude / gleichgestellte Einheit im Gebiet
- Begünstigte Baumaßnahmen, keine Neubauherstellung
- Durchführung innerhalb der Geltungsdauer der Sanierungssatzung

GRUNDKONZEPT

- § 10f EStG ermöglicht einen Sonderausgabenabzug für dieselben Arten von Baumaßnahmen, die bei Einkünfteerzielung durch § 7h / § 7i EStG gefördert werden
- Unterschied:
 - § 7h/7i: Förderung über erhöhte Abschreibung im Bereich der Einkünfteerzielung
 - § 10f: Förderung über Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden
- Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes sind auch hier nicht begünstigt
- Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten nur förderungsfähig, wenn sie während der Geltungsdauer der Sanierungssatzung erfolgen

VORAUSSETZUNGEN § 10F ESTG – EIGENNUTZUNG

Eigenes Gebäude:

- zivilrechtliches oder wirtschaftliches Eigentum des Steuerpflichtigen
- Langfristiger Mietvertrag mit Vorkaufsrecht genügt nicht

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken:

- Eigennutzung der Wohnung(en); mehrere selbst bewohnte Wohnungen im selben Gebäude können begünstigt sein
- Gleichgestellt: unentgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken an Dritte innerhalb der eigenen Wohnung

Lage und Maßnahmen:

- Gebäude im Inland
- Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich oder Baudenkmal
- Baumaßnahmen, die die Voraussetzungen des § 7h oder § 7i erfüllen (gleiche Maßstäbe wie bei erhöhter AfA)



ERHALTUNGSAUFWAND BEI EIGENNUTZUNG

- Förderung von Erhaltungsaufwand entspricht sachlich und persönlich der Förderung von Herstellungs- und Anschaffungskosten (§ 10f Abs. 1 EStG)
- Voraussetzungen:
 - eigenes, nicht zur Einkünfteerzielung eingesetztes Gebäude (oder gleichgestellter Gebäudeteil)
 - Gebäude im Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich oder Baudenkmal
 - Baumaßnahmen, die über § 7h / § 7i i.V.m. § 11a / § 11b EStG begünstigt würden
 - Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

VERMEIDUNG VON DOPPELBEGÜNSTIGUNG

Positive Voraussetzung: Tatbestandsvoraussetzungen des § 7h oder § 7i müssen vorliegen

Ausschluss der Doppelbegünstigung:

- Aufwendungen, für die erhöhte AfA nach § 7h/7i geltend gemacht wurden, können in diesen Zeiträumen nicht zusätzlich nach § 10f als Sonderausgaben abgezogen werden

Gleiches gilt für bestimmte ausgelaufene Fördernormen;

aktuell bedeutsam ist v.a. die Abgrenzung zu § 35c EStG (energetische Maßnahmen)

EINORDNUNG VON ZUSCHÜSSEN & FÖRDERMITTELN

- Erhaltungsaufwand kann nach § 11a EStG (mit Verweis auf § 7h) auf 2–5 Jahre verteilt werden, **soweit dieser nicht durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln gedeckt ist**
- Konsequenz:
 - Zuschüsse mindern die steuerlich begünstigten Aufwendungen (Bemessungsgrundlage)
 - Nur der tatsächlich vom Steuerpflichtigen getragenen Aufwand ist begünstigt
- Bei § 10f sind Zuschüsse ebenfalls aus der Bemessungsgrundlage herauszurechnen, da ein doppelt geförderter Betrag (Subvention + steuerliche Begünstigung) zu vermeiden ist

PRAKTISCHE TO-DO-LISTE ZUR ERLANGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN

1. Vor Beginn der Baumaßnahmen:

- Prüfen, ob das Objekt in der Sanierungssatzung der Stadt Mühlhausen liegt
- Abschluss eines Modernisierungs-/Instandhaltungsvertrags oder einer freiwilligen Vereinbarung mit der Gemeinde, sofern erforderlich

2. Während der Maßnahmen:

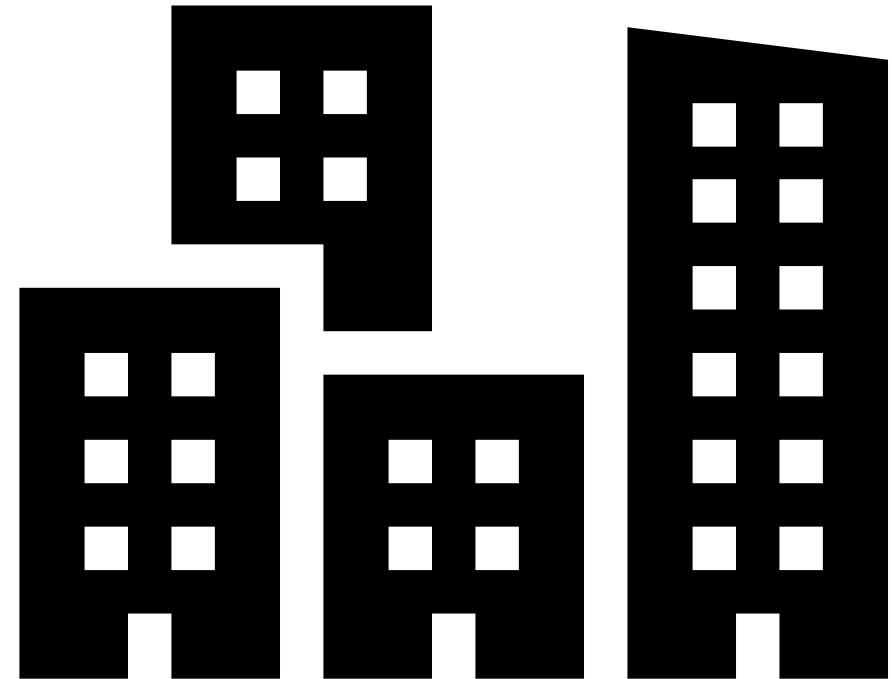
- Sicherstellen, dass nur begünstigte Maßnahmen i.S.d. § 177 BauGB / § 7h Abs. 1 durchgeführt werden
- Dokumentation der Kosten getrennt nach:
 - begünstigten Modernisierungs-/Instandsetzungskosten
 - nicht begünstigten Neubau-/Erweiterungskosten
 - durch Zuschüsse finanzierte Anteile

3. Nach Abschluss der Maßnahmen:

- Einholung der Bescheinigung der Gemeindebehörde zu Lage und Art der Maßnahmen
- Prüfung, ob Nutzung zur Einkünfteerzielung (§ 7h) oder zu eigenen Wohnzwecken (§ 10f) vorliegt
- Ggf. Entscheidung zwischen erhöhter AfA und Sonderausgabenabzug zur Vermeidung von Doppelbegünstigung

TYPISCHE FALLKONSTELLATIONEN IM SANIERUNGSGEBIET MÜHLHAUSEN

- Vermietete Wohnung im Sanierungsgebiet:
 - Förderung über § 7h EStG (erhöhte AfA für begünstigte Kosten)
- Selbst genutzte Eigentumswohnung im gleichen Gebäude:
 - Förderung über § 10f EStG (Sonderausgabenabzug für den Eigennutzungsanteil)
- Gemischt genutztes Gebäude (teils vermietet, teils selbst bewohnt):
 - Aufteilung der Maßnahmen und Kosten nach Nutzungsanteilen:
 - Einkünfteanteil: § 7h / ggf. § 11a
 - Eigennutzungsanteil: § 10f



KERNPUNKTE FÜR DIE BERATUNG IN MÜHLHAUSEN

- Ohne förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich keine Begünstigung
- Maßnahmen müssen in der Geltungsdauer der Satzung liegen und dürfen keinen Neubau zur Folge haben
- Bescheinigung der Gemeinde ist zwingend
- Eigennutzung vs. Einkunftserzielung steuert, ob § 7h oder § 10f einschlägig ist
- Zuschüsse mindern die begünstigten Aufwendungen; sie sind aus der Bemessungsgrundlage auszuscheiden oder entsprechend zu berücksichtigen

BILDQUELLEN

- <https://www.muehlhausen.de/rathaus-erkunden/projekte-stadtverwaltung/sanierungsgebiet-petri-und-nikolaivorstadt/>
- https://www.muehlhausen.de/fileadmin/_processed_/b/2/csm_0_85663fb6c0.jpg

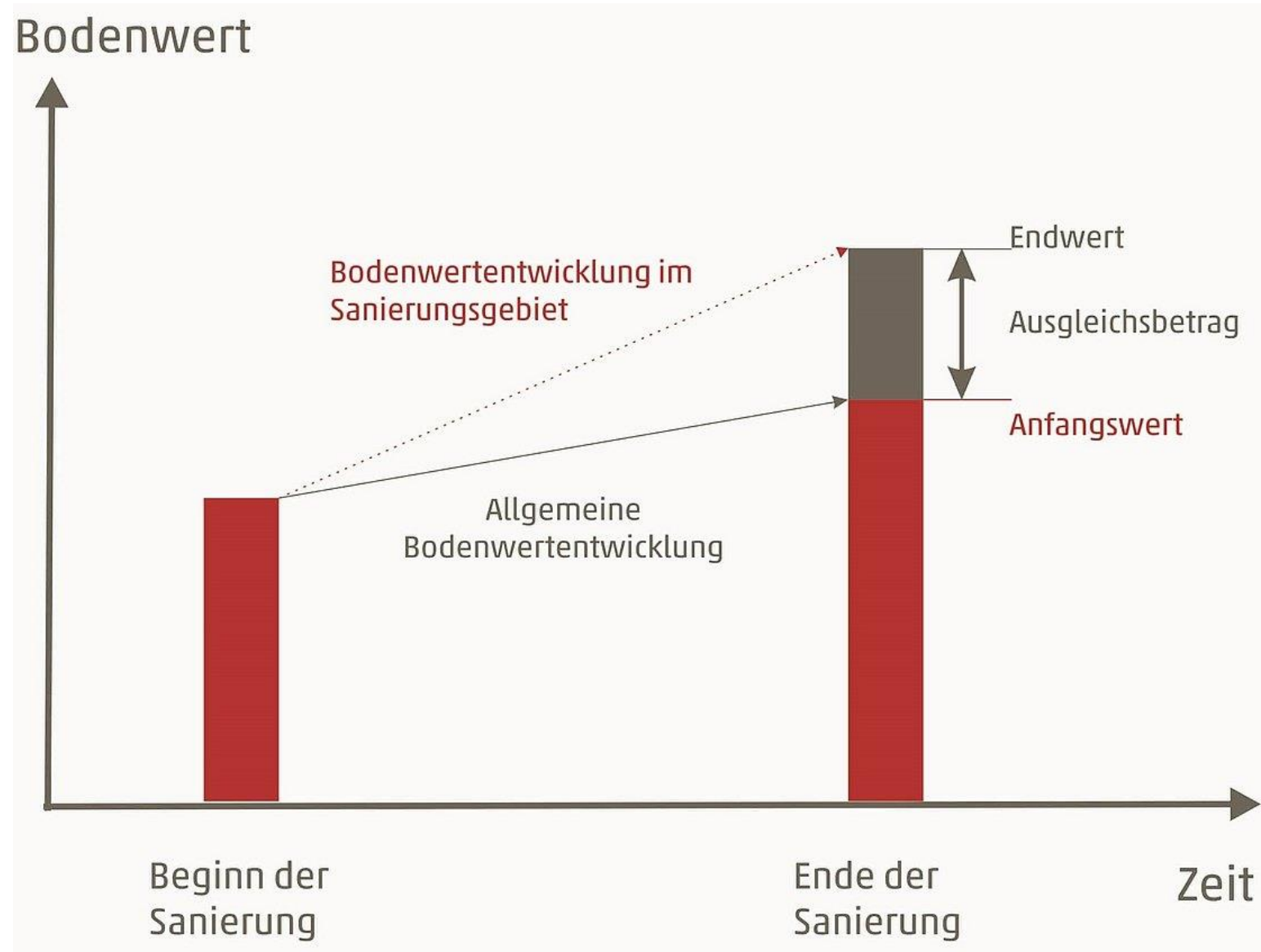
IV. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Rechtliche Auswirkungen

- Am Ende der Gesamtsanierungsmaßnahme (nach ca. 10-15 Jahren) ist evtl. eine Entrichtung von **Ausgleichsbeträgen** durch die Eigentümer zur anteiligen Finanzierung der Sanierung notwendig
 - Ausgleichsbetrag entspricht der **sanierungsbedingten Erhöhung** des Bodenwerts des Grundstücks (nach § 154 BauGB)
 - Im Sanierungsgebiet müssen keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge gezahlt werden
 - Bei vorzeitiger Ablöse: Nachlässe möglich und Einsatz der Mittel im Sanierungsgebiet (SR-Beschluss notwendig)

IV. Auswirkungen des Sanierungsgebietes

► Ausgleichsbeträge



Fragen?

Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt:
www.muehlhausen.de/petri-nikolaivorstadt

Kontakt

E-Mail: petri-nikolai@muehlhausen.de

Telefon: 03601 452-342





Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

