

STEUERLICHE VORTEILE IN DEN SANIERUNGSGEBIETEN „CADENBERGE“

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken in den Sanierungsgebieten „Cadenberge Kernbereich“ und „Cadenberge Randbereich“ (s. Anlage 1) besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne der §§ 7h und 10f EStG in Anspruch zu nehmen.

Steuerrechtliche Rahmenbedingungen

§ 7h EStG:

Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- ▶ In den ersten 8 Jahren jeweils 9% und in den folgenden 4 Jahren jeweils 7% auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, (Summe 100% in 12 Jahren – Sonderabschreibung)

§ 10f EStG:

Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- ▶ Über 10 Jahre jeweils 9% jährlich auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, (Summe 90% in 10 Jahren – Sonderabschreibung)

Rechtsgrundlagen

- ▶ Einkommensteuergesetz (EStG)
- ▶ Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen

Bescheinigungsfähig sind

- ▶ alle (erhaltenswerten) Gebäude in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten „Cadenberge Kernbereich“ und „Cadenberge Randbereich“
- ▶ alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele (Beseitigung von Missständen und Mängeln gemäß Quartierskonzept und Vorbereitenden Untersuchungen, insb. Behebung energetischer Missstände)
- ▶ nur Maßnahmen, für die **im Vorfeld** eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde als notwendige Voraussetzung geschlossen wurde

Von der Sanierungsidee zur Steuerabschreibung

Ihr Weg zur steuerlichen Bescheinigung gem. §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) über erhöhte Abschreibungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden in einem entsprechend § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wird Ihnen im Folgenden Schritt für Schritt erläutert.

Ihr Kontakt zum Beratungsgespräch: Claudia Schwehm, DSK GmbH, Telefon 0421 897699-07, claudia.schwehm@dsk-gmbh.de

Kontaktaufnahme mit dem Beratungsteam vor Beginn der Maßnahme

In einem ersten **Beratungsgespräch** werden mit Ihnen der Ablauf, die sinnvollen und machbaren Maßnahmen sowie die bescheinigungsfähigen Kosten besprochen.



Erforderliche Unterlagen vorbereiten und an das Beratungsteam (DSK) senden

Die erforderlichen Unterlagen vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung und vor Baubeginn sind:

- **Grundbuchauszug & Lageplan** als Eigentumsnachweis
- **Angebote der Fachfirmen** für die entsprechenden Maßnahmen, auch für notwendige Planungsleistungen
- Je Maßnahme ca. 2-3 **Fotos**, vor Umsetzungsbeginn



Antragsprüfung durch Kommune



Ihr Beratungsteam von der DSK wird für Sie eine **Modernisierungsvereinbarung** erarbeiten

Wichtig ▶ Bitte erteilen Sie noch keine Aufträge an Architekten oder Handwerker! Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr anerkannt werden.



Sie unterschreiben die **Modernisierungsvereinbarung**



Nun können Sie Aufträge an Architekten oder Handwerker erteilen und die Modernisierung anfangen



Abschluss der Maßnahme

Erforderliche Unterlagen nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen an Gemeinde Cadenberge (Jörg Jungclaus) senden

Die erforderlichen Unterlagen nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung sind:

- Ausgefüllter **Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung** (Anlage aus Modernisierungsvereinbarung)
- Ggf. Nachweis über **zusätzliche erhaltene Fördermittel** (z. B. Auszahlungsbestätigung der KfW)
- **Originalrechnungen** der betreffenden Fachfirmen
- **Kontoauszüge/Zahlungsnachweise** im Original
- Je Maßnahme ca. 2-3 **Fotos**, nach Umsetzung der Maßnahme



Prüfung und Abrechnung der Maßnahme erfolgt durch die DSK, vor-Ort-Abnahme der Maßnahmen durch das Beratungsteam



Ausfertigung der **Steuerbescheinigung** durch die Gemeinde



Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt durch Eigentümer/in



Zahlenbeispiel zur steuerlichen Sonderabschreibung für Modernisierungs- / Instandsetzungskosten

(Für verbindliche Berechnungen des jeweils realen Steuervorteils einer Sanierungsmaßnahme ist der/die persönliche Steuerberater/in hinzuzuziehen.)

Heizkesseltausch: Gesamtkosten 10.000 €

- ▶ § 10 f EStG (eigengenutztes Wohnhaus ▶ über 10 Jahre 90% Sonderabschreibung)
- ▶ § 7h EStG (vermietetes Gebäude ▶ über 12 Jahre 100% Sonderabschreibung)

Steuerbescheinigung

- ▶ 10.000 € (Material und Arbeit), hier ohne KfW Zuschuss
- ▶ Bescheinigt werden tatsächlich entstandene Kosten (Skonti und Zuschüsse werden abgezogen)

Einkommensteuer pro Jahr:

- ▶ Zu versteuerndes Einkommen p. a.: 50.000 €,
- ▶ Persönlicher Steuersatz: 25 %
- ▶ Steuer ohne Sonderabschreibung: 12.500 €
- ▶ Steuer mit Sonderabschreibung: $50.000 \text{ €} - 900 \text{ €} = 49.100 \text{ €} \cdot 0,25 \Rightarrow 12.275 \text{ €}$

§ 10 f EStG

- ▶ Steuerersparnis über 10 Jahre = 2.250 €
- Jahr 1-10 (9%): 225 € p. a.

§ 7h EStG

- ▶ Steuerersparnis über 10 Jahre = 2.500 €
- Jahr 1-8 (9%): 225 € p. a.
- Jahr 9-12 (7%): 175 € p. a.

Bescheinigungsfähige Kosten

Geeignete Sanierungsmaßnahmen gem. §7h und §10f EStG in Cadenerge (gemäß Standard des GEG 2.0)

<p>Maßnahmen an der Gebäudehülle</p> <p>Fassade</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbau Außen- und Innendämmung • Ertüchtigung einer bestehenden Außendämmung • Schließung von Heizkörpernischen zur Schaffung einer einheitlichen Außenwandstärke • Fugensanierung gemäß Standard des GEG 2.0 <p>Fenster und Außentüren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ertüchtigung von Bestandsfenstern und Außentüren • Austausch von Bestandsfenstern und Außentüren <p>Dach</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbau / Ertüchtigung einer Dachdämmung • Dämmung der Geschosdecke • Neueindeckung des Daches • Einbau einer Dachbegrünung <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbau einer Kellerdeckendämmung / einer Kelleraußendämmung 	<p>Technische Gebäudeausstattung</p> <p>Heizwärmeerzeugung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung eines bestehenden Heizkessels (z. B. Brennwert, Holzbrennstoffe, Biogas) • Einbindung einer Solarthermieanlage • Einbindung einer Wärmepumpe <p>Heizkörper und Wärmeverteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umstellung der Raumlüftung auf kontrollierte mechanische Lüftung mit Wärmetauscher • Ertüchtigung der Raumlüftung im Zusammenhang mit einer Modernisierung der Fenster und Außentüren <p>Warmwasserbereitung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umstellung der Warmwasserbereitung von Elektro- auf Gasbetrieb, Wärmepumpe oder Erneuerbare Energieträger • Einbindung eines Warmwasserspeichers in die Heizwärmeerzeugung • Einbindung einer Solarthermieanlage in die Warmwasserbereitung <p>Raumlüftung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Austausch bestehender Rippenheizkörper gegen Plattenheizkörper gem. Einzelfallprüfung • Austausch bestehender Heizkörper gegen eine Fußboden-, Wand oder Deckenheizung • Dämmung der Warmwasser- und Heizungsleitungen inklusive Armaturen in unbeheizten Räumen • Ertüchtigung der Wärmeverteilung durch Einbau einer Hocheffizienzpumpe und Erneuerung des Leitungs- und Verteilsystems
<p>Maßnahmen im Gebäudeinneren</p> <p>Trennwände zwischen beheizten und unbeheizten Gebäudebereichen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dämmtechnische Ertüchtigung bestehender Trennwände • Abbruch bestehender Trennwände (s. 2.1) und Neuerrichtung • Ertüchtigung oder Austausch bestehender Fenster und Türen in Trennwänden 	
<p>Barrierefreiheit</p> <p>Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangsbereich und Wohnungszugang • Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden • Anpassung der Raumgeometrie • Maßnahmen an Sanitärräumen • Orientierung Kommunikation und Unterstützung im Alltag • Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen 	<p>Besondere Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht begünstigt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden u. a. <ul style="list-style-type: none"> • die Errichtung von neuen Gebäudeteilen und Anlagen (nur in Ausnahmefällen) • Ausbesserungen und Schönheitsreparaturen • Sanierung oder Errichtung von elektrischen Energieerzeugungsanlagen (z. B. Photovoltaik oder Windgeneratoren) • Bewegliche Inneneinrichtungsgegenstände • Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie vorher mit der Gemeinde abgesprochen werden und eine vertragliche Vereinbarung getroffen wird. Planabweichungen müssen erneut mit der Gemeinde abgesprochen werden. • Die Angaben dieses Merkblattes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.
<p>Nahwärmenetz</p> <p>Anschluss an ein Nahwärmenetz</p>	

Übersicht über die weitere Beratungs- und Förderangebote in den Sanierungsgebieten

„Bundesförderung für effiziente Gebäude BEG“ durch BAFA / KfW

Die BEG fasst bestehende Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.

Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Für bestimmte Maßnahmen im Rahmen der BEG ist es zwingend erforderlich einen Energieeffizienz-Experten hinzuzuziehen. Dies gilt für:

- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle
- Anlagentechnik (außer Heizung)

Bei den anderen förderfähigen Maßnahmen ist die Einbindung eines EEE optional.

Eine Energieexperten Liste findet man unter:

<https://www.energie-effizienz-experten.de/>

Eine Übersicht über die förderfähigen Maßnahmen und der Fördereinsatz ist in Anlage 2 zu finden.



„Individueller Sanierungsfahrplan“

- Eingehende Begutachtung des Objekts vor Ort durch eine/n qualifizierte/n Energieberater:in
- Im Ergebnis erhalten Sie den „individuellen Sanierungsfahrplan“ (ISFP) mit detaillierten Angaben über mögliche Sanierungsmaßnahmen, Kosten und Einsparpotenzialen
 - ▶ Dafür erhalten Sie vom BAFA 80% Förderung.
- Der individuellen Sanierungsfahrplan bringt Ihnen 5% Bonusförderung in der Sanierung **zusätzlich** zur Förderung der jeweiligen Maßnahme nach BEG EM (20%) oder KfW-Effizienzhaus (bis zu 45%)

„Baubegleitung“

- Qualifizierte Förderberatung, Vorplanung, Betreuung und Endabnahme Ihrer Sanierungsmaßnahmen durch eine/n zugelassene/n Berater:in
- Bedingung für alle Zuschuss- und Darlehensförderungen der KfW/BAFA
- Förderung zu 50 % durch KfW/BAFA

„Gebäude-Check“ durch die Verbraucherzentrale Niedersachsen

- Kompetenter erster Überblick zum allgemein technischen Zustand des Gebäudes
- 1 bis 2-stündige Beratung vor Ort in Ihrer Immobilie, Checkbericht
- Nur 30€ Eigenanteil dank Förderung durch BMWI

Kontaktdaten

DSK GmbH

Claudia Schwehm

Telefon 0421 897699-07

claudia.schwehm@dsk-gmbh.de

Gemeinde Cadenberge

Jörg Jungclaus

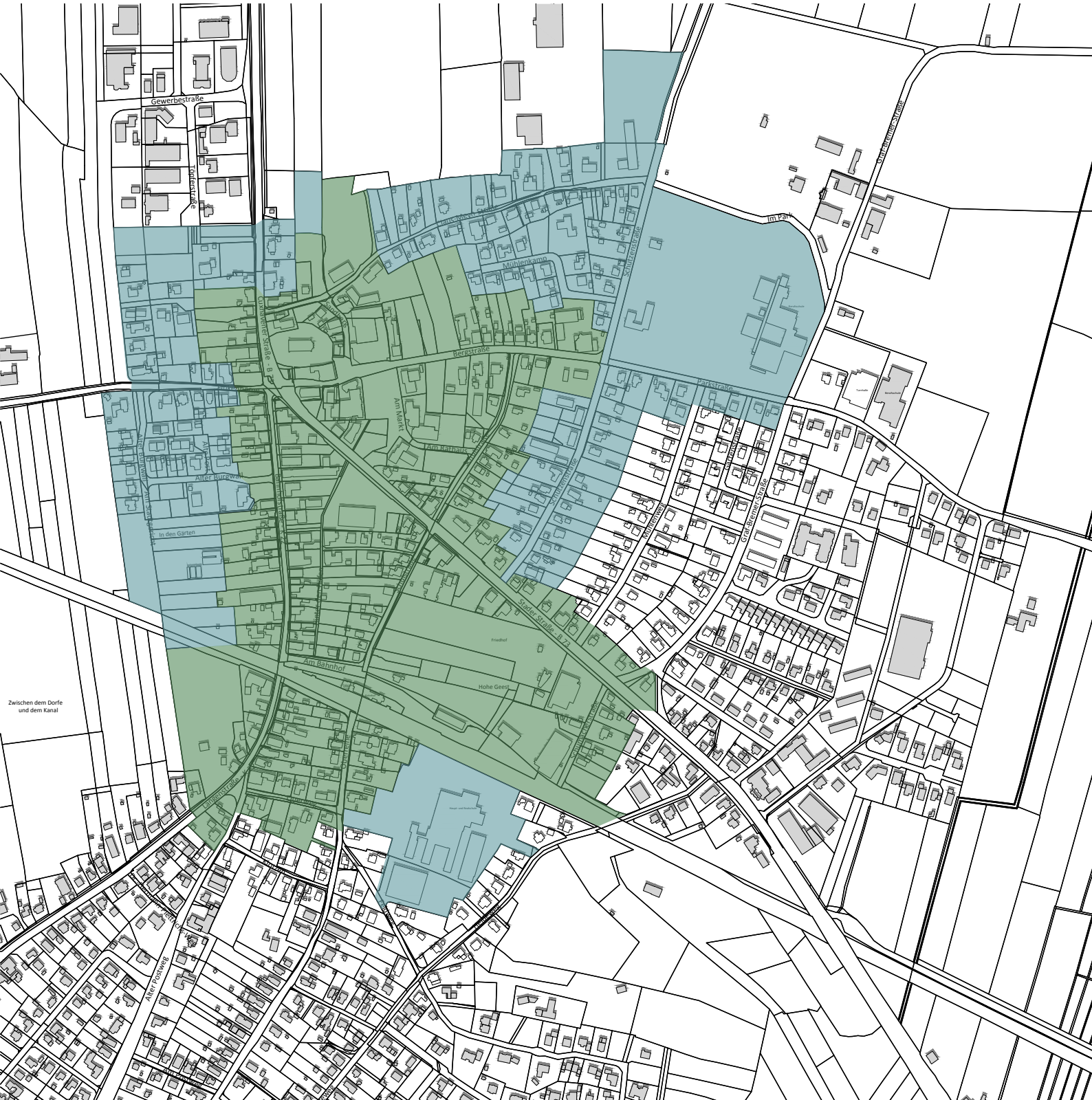
Telefon 04755 912321

joerg.jungclaus@land.hadeln.de



<https://cadenberge-saniert.de/>

In diesen Bereichen Cadenberges sind die Vorteile und Leistungen des Sanierungsmanagements erhältlich.



Förderübersicht: Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Einzelmaßnahmen zur Sanierung von Wohngebäuden (WG) und Nichtwohngebäuden (NWG)		Fördersatz	Fördersatz mit Heizungs-Tausch-Bonus	Fachplanung
Gebäudehülle	Dämmung von Außenwänden, Dach, Geschossdecken und Bodenflächen; Austausch von Fenstern und Außentüren; sommerlicher Wärmeschutz	15%		50%
Anlagentechnik	Einbau/Austausch/Optimierung von Lüftungsanlagen; WG: Einbau „Efficiency Smart Home“; NWG: Einbau Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Raumkühlung und Beleuchtungssysteme	15%		
Heizungsanlagen	Solarthermieanlagen	25%		
	Wärmepumpen	25%	35%	
	Biomasseanlagen	10%	20%	
	Innovative Heizanlagen auf EE-Basis	25%	35%	
	EE-Hybridheizungen mit Biomasseheizung	20%	30%	
	EE-Hybridheizungen ohne Biomasseheizung	25%	35%	
	Errichtung, Erweiterung, Umbau eines Gebäudenetzes Mindestens 55% Anteil EE im Wärmemix	25%	35%	
	Errichtung, Erweiterung, Umbau eines Gebäudenetzes Mindestens 25% Anteil EE im Wärmemix	25%	35%	
	Errichtung, Erweiterung, Umbau eines Gebäudenetzes Mindestens 25% Anteil EE im Wärmemix oder Primärenergiefaktor höchstens 0,6	25%	35%	
	Anschluss Gebäude-/Wärmenetz mind. 25 % EE	30%	40%	
	mind. 55 % EE	35%	45%	
Heizungsoptimierung		15%		