



Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet „Lathen Ortskern“

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet „Lathen Ortskern“ besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne der §§ 7h und 10f Einkommenssteuergesetz (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 dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Lathen-Ortskern“
- ▶ 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 Lathen als notwendige Voraussetzung geschlossen wurde

Lathen Ortskern 2030

Lebensqualität für Jung und Alt



Von der Sanierungsidee zur Steuerabschreibung

Ihr Weg zur steuerlichen Bescheinigung gem. §§ 7h, 10f, 11a 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.

❖ Vor den Modernisierungsmaßnahmen

Schritt 1: Kontaktaufnahme mit der Gemeinde Lathen vor Beginn der Maßnahme.
Gemeinde Lathen, Andrea Schmees, Tel. 0 59 33 / 66 35

In einem ersten Beratungsgespräch mit dem Beratungsbüro DSK aus Bremen werden mit Ihnen der Ablauf, die Maßnahmen sowie die bescheinigungsfähigen Kosten besprochen.

Schritt 2: Die erforderlichen Unterlagen (Lageplan, Grundbuchauszug, Angebote) sind vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung und vor Baubeginn an das Beratungsbüro der DSK zu senden. Zudem sind je Maßnahme 2-3 Fotos, vor Umsetzungsbeginn einzureichen.

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

Schritt 3: Die DSK und die Gemeinde Lathen werden eine Modernisierungsvereinbarung erstellen.

Schritt 4: Die unterschriebene Modernisierungsvereinbarung senden Sie an die Gemeinde Lathen zurück.

Schritt 5: Nun können Sie Aufträge an Architekten und / oder Handwerker erteilen und mit der Modernisierung beginnen

Lathen Ortskern 2030

Lebensqualität für Jung und Alt



❖ Nach Abschluss der Maßnahme

Schritt 1: Folgende Unterlagen sind nach Abschluss der Maßnahme an die Gemeinde Lathen, Andrea Schmees, einzureichen:

- ✓ ausgefüllter **Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung** (Anlage aus Modernisierungsvereinbarung)
- ✓ ggfls. 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

Schritt 2: Prüfung und Abrechnung der Maßnahme sowie eine Vor-Ort-Abnahme erfolgt durch das Beratungsbüro der DSK

Schritt 3: Ausfertigung der Steuerbescheinigung durch die Gemeinde Lathen

Schritt 4: Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt durch Eigentümer/in

Lathen Ortskern 2030

Lebensqualität für Jung und Alt



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:
 $50.000 \text{ €} - 900 \text{ €} = 49.100 \text{ €} * 0,25 \Rightarrow 12.275 \text{ €}$

§ 10 f EStG

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

§ 7h EStG

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

Lathen Ortskern 2030

Lebensqualität für Jung und Alt



❖ Bescheinigungsfähige Kosten

Geeignete Sanierungsmaßnahmen gem. §7h und §10f EStG in Lathen-Ortskern			
Maßnahmenbereich	Bauteil / Technik	Maßnahmenbeispiele	Anforderung
Maßnahmen an der Gebäudehülle	Fassade	<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
	Fenster und Außentüren	<ul style="list-style-type: none"> - Ertüchtigung von Bestandsfenstern und Außentüren - Austausch von Bestandsfenstern und Außentüren 	
	Dach	<ul style="list-style-type: none"> - Einbau / Ertüchtigung einer Dachdämmung - Dämmung der Geschossdecke - Neueindeckung des Daches - Einbau einer Dachbegrünung 	
	Keller	<ul style="list-style-type: none"> - Einbau einer Kellerdeckendämmung / einer Kelleraußendämmung 	
Maßnahmen im Gebäudeinneren	Trennwände zwischen beheizten und unbeheizten Gebäudebereichen	<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 	gemäß Standard des GEG 2.0
Technische Gebäudeausstattung	Heizwärmeerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung eines bestehenden Heizkessels (z.B. Brennwert, Holzbrennstoffe, Biogas) - Einbindung einer Solarthermieanlage - Einbindung einer Wärmepumpe 	
	Warmwasserbereitung	<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 	
		<ul style="list-style-type: none"> - Austausch bestehender Rippenheizkörper gegen Plattenheizkörper gem. Einzelfallprüfung 	



	Heizkörper und Wärmeverteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Austausch bestehender Heizkörper gegen eine Fußboden-, Wand oder Deckenheizung - Dämmung der Warmwasser- und Heizungsleitungen inkl. Armaturen in unbeheizten Räumen - Ertüchtigung der Wärmeverteilung durch Einbau einer Hocheffizienzpumpe und Erneuerung des Leitungs- und Verteilsystems 	
	Raumlüftung	<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 	
	Nahwärmenetz	<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss an ein Nahwärmenetz 	
Barrierefreiheit	Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> - Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen - Eingangsbereich und Wohnungszugang - Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden - Anpassung der Raumgeometrie - Maßnahmen an Sanitärräumen - Orientierung Kommunikation und Unterstützung im Alltag - Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen 	

❖ Besondere Hinweise

- Nicht begünstigt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden u.a.
 - 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.

Lathen Ortskern 2030

Lebensqualität für Jung und Alt



Übersicht über die weitere Beratungs- und Förderangebote im Sanierungsgebiet Lathen-Ortskern

„Individueller Sanierungsfahrplan“ - DSK / Gemeinde Lathen

- ▶ Eingehende Begutachtung des Objekts vor Ort durch eine/n qualifizierten 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. Zudem erhalten Sie zusätzlich 10% Förderung durch das **Zuschusskonzept der Gemeinde Lathen**
- ▶ 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“ – Förderung durch KfW oder BAFA

- ▶ 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 - 2-stündige Beratung vor Ort in Ihrer Immobilie, Checkbericht
- ▶ nur 30 € Eigenanteil dank Förderung durch BMWI

„Jung kauft Alt“ durch die Gemeinde Lathen

- ▶ Kommunales Förderprogramm beim Kauf von Bestandsimmobilien (Baualter mind. 25 Jahre)
- ▶ Bis zu 5.000 € Kaufzuschuss und für jedes Kind bis 10 Jahre weitere 1.000 € Zuschuss
- ▶ Beantragung und Beratung bei der Gemeinde Lathen, Michael Kirchner, Tel. 0 59 33 / 66 40, michael.kirchner@lathen.de

Kontaktdaten:

DSK GmbH:

Marina Eismann
Tel. 0421 897699-17
marina.eismann@dsk-gmbh.de

Gemeinde Lathen:

Andrea Schmees, FB Planen und Bauen
Tel. 0 59 33 – 66 35
andrea.schmees@lathen.de

Lathen Ortskern 2030

Lebensqualität für Jung und Alt

