



Stadt Soest | Wohnen mit Zukunft am Gotlandweg

Fördermöglichkeiten und erhöhte steuerliche Begünstigung

Informationsveranstaltung für Immobilieneigentümer am 16. Mai 2018



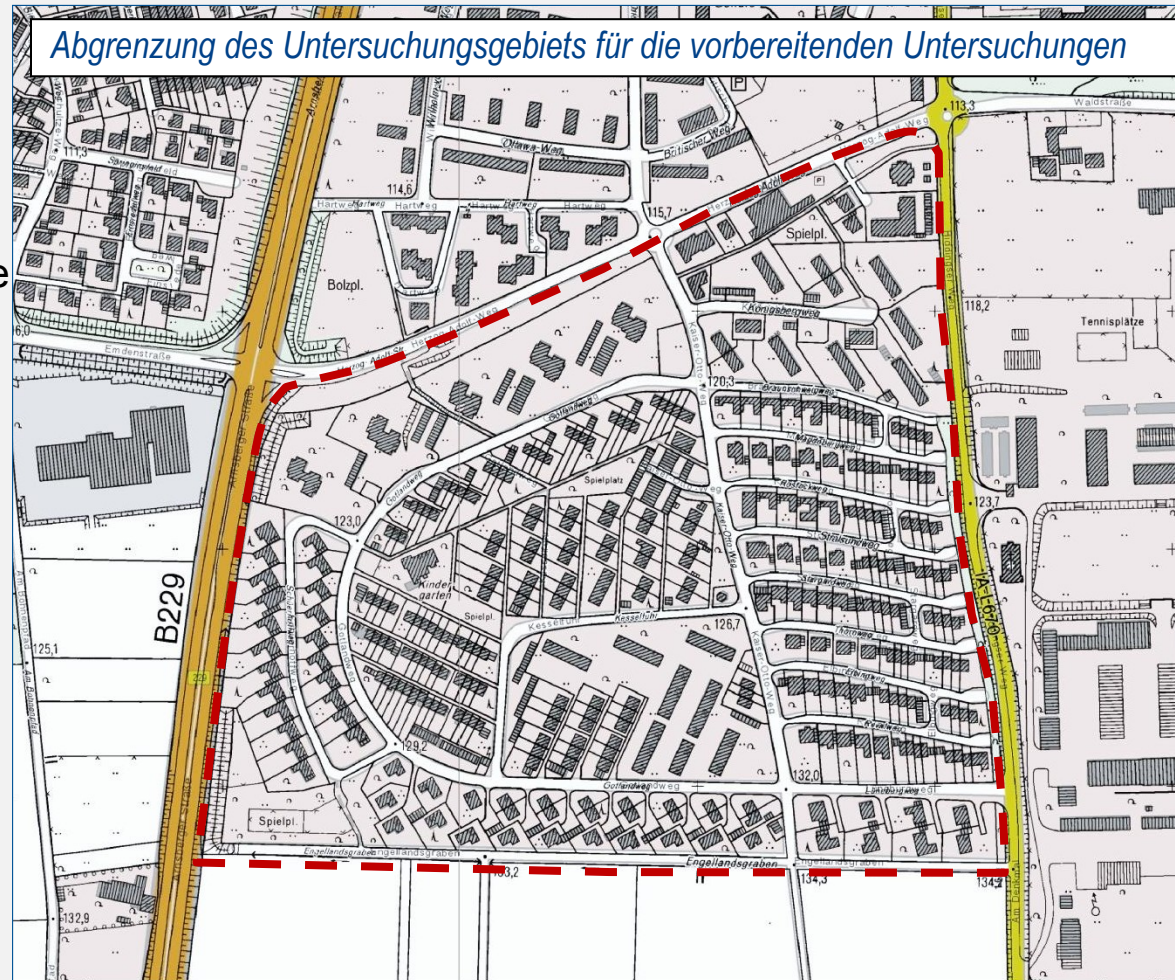
- Ausgangssituation
- Anlass für private Gebäudemodernisierung
- Fördermöglichkeiten für Immobilieneigentümer
 - Erhöhte steuerliche Begünstigung
 - Förderung durch die KfW
 - Förderung durch die NRW.Bank
- Zeit für Fragen



Beginn vorbereitende
Untersuchungen für
Sanierungsgebiet Anfang 2018

Ablauf:

- ▶ Zusammenfassung städtebauliche
Misstände
- ▶ Ableitung von Sanierungszielen
- ▶ Beteiligung öffentliche
Aufgabenträger
- ▶ Betroffenenbeteiligung
(Informationsveranstaltung am
16.05.2018)
- ▶ Parallel: Einbindung politische
Gremien
- ▶ Ziel: Aufstellung
Sanierungssatzung



- ▶ Stadtbild wird wesentlich durch den öffentlichen Raum und Immobilien geprägt
- ▶ Energetische Sanierung kann helfen, den Energieverbrauch um bis zu 80 % zu senken und damit zum Klimaschutz beitragen
- ▶ Schaffung Barrierefreiheit ermöglicht auch im Alter Verbleib in eigener Immobilie
- ▶ Sanierungsmaßnahmen tragen zum Werterhalt der Immobilien bei



vorher



nachher



Erhöhte steuerliche Begünstigung

Öffentliche Zuschüsse / Zinsgünstige Darlehen (ggf. mit Tilgungszuschuss):

- KfW
- NRW. Bank

Baufinanzierung: Kredite, Bauspardarlehen

Eigenkapital



- Lage:**
- ▶ Gebäude muss im Sanierungsgebiet liegen
- Maßnahmen:**
- ▶ Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll
- Zweckbestimmung:**
- ▶ Maßnahmen müssen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entsprechen
- Form:**
- ▶ Verpflichtung zur Modernisierung eines erhaltenswerten Gebäudes muss abgeschlossen sein (Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn)
- Bescheinigung:**
- ▶ Bescheinigung der Stadt über die der Modernisierungsvereinbarung entsprechende Durchführung muss für das Finanzamt vorliegen
- Begünstigter:**
- ▶ Wirtschaftlicher Eigentümer (natürliche oder juristische Personen) oder Erbbauberechtigter



Begünstigte

Einzelmaßnahmen:

- ▶ Baumaßnahmen, die auf die Wiederherstellung des ursprünglichen baulichen Zustandes ausgerichtet sind
- ▶ Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes objektiv notwendig sind:
 - ▶ Erhaltung und Erneuerung eines Gebäudes, das für die Raumbildung eines Straßenzuges von besonderer Bedeutung ist;
 - ▶ Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist;
 - ▶ Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderung für die Modernisierung i. S. des § 177 BauGB hinaus (z. B. Balkone, Grundrissänderung, Erneuerung Dach, Fassade, Fenster, Haustechnik; keine Luxusmodernisierung)

**Nicht Begünstigte
Einzelmaßnahmen:**

- ▶ Baumaßnahmen, durch die der Gebrauchswert des Gebäudes weit über die Anforderungen der Sanierung angehoben wird (Luxusmodernisierungen)
- ▶ Neubauten (Anm.: i. d. R. auch der originalgetreue Neubau nach historischem Vorbild)
- ▶ Erweiterungen, durch die die Nutzfläche zwar vergrößert wird, die aber nicht zur Herstellung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes notwendig sind (z. B. aufwändiger Ausbau Dachgeschoss)
- ▶ Laufende Instandsetzungsmaßnahmen
- ▶ Außenanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Gebäude (z. B. Hofbefestigungen / Rasenanlagen / Blumen / Ziersträucher / Bäume ohne Bezug zum Gebäude)
- ▶ Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände



	Rechts- grundlage	Fördergegenstand	Maßnahmenart	Absetzungs- zeiträume	Absetzungs- sätze
Reguläre Absetzung	§ 7 EStG	Steuerbegünstigung bei Abnutzung und Substanzverringerung	Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden (Betriebs- oder Wohnungsvermögen zur Erzielung von Einkünften)	bis zur vollen Absetzung	1,25 bis 10 %
Erhöhte Absetzung	§ 7h EStG	Erhöhte Steuerbegünstigung bei Gebäuden	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und den folgenden 7 Jahren in den folgenden 4 Jahren	bis zu 9 % bis zu 7 %
	§ 10f EStG	Steuerbegünstigung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und den folgenden 9 Jahren	bis zu 9 %
	§ 11a EStG	Steuerbegünstigung bei Erhaltungsaufwand	Erhaltungsaufwand für Maßnahmen gem. § 177 BauGB in Sanierungsgebieten	Verteilung Herstellungskosten auf 2 bis 5 Jahre	

Annahmen:

Mustergebäude
Modernisierungskosten 20.000,00 €

Mustereigentümer
Jahreseinkommen 50.000,00 €
Persönlicher Steuersatz 25 %
Jährliche Steuerbelastung 12.500,00 €

Standardabschreibung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG	Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet nach § 10f EStG	
	Jahr 1 bis 50	Jahr 1 bis 10
Absetzungssatz	2 %	9 %
Abschreibungssumme/ Jahr	400 €	1.800 €
Abschreibungsjahre	50 Jahre	10 Jahre
Berechnung	400*50	1.800*10
Endsumme der Abschreibung	20.000 €	18.000 €
Reduziertes Jahreseinkommen	49.600 €	48.200 €
Persönlicher Steuersatz	25 %	25 %
Neue jährliche Steuerbelastung	12.400 €	12.050 €
Jährliche Steuerentlastung	100 €	450 €
Entlastung nach 10 Jahren	1.000 €	4.500 €
Entlastung nach 50 Jahren	5.000 €	



Annahmen:

Mustergebäude
Modernisierungskosten 75.000,00 €

Mustereigentümer
Jahreseinkommen 50.000,00 €
Persönlicher Steuersatz 25 %
Jährliche Steuerbelastung 12.500,00 €

	Standardabschreibung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG		Sonderabschreibung nach § 7 h EStG		
	Jahr 1 bis 50		Jahr 1-8	Jahr 9-12	zusammen
Absetzungssatz	2 %		9 %	7 %	8,34 %
Abschreibungs- summe/ Jahr	1.500 €		6.750 €	5.250 €	6.255 €
Abschreibungsjahre	50 Jahre		8 Jahre	4 Jahre	12 Jahre
Berechnung	1.500*50		6.750*8	5.250*4	6.255*12
Endsumme der Abschreibung	75.000 €		54.000 €	21.000 €	75.000 €
Reduziertes Jahreseinkommen	48.500 €		43.250 €	44.750 €	43.745 €
Persönlicher Steuersatz	25 %		25 %	25 %	25 %
Neue jährliche Steuerbelastung	12.125 €		10.813 €	11.188 €	10.936 €
Jährliche Steuerentlastung	375 €		1.687 €	1.312 €	1.562 €
Entlastung nach 12 Jahren	4.500 €		13.496 €	5.248 €	18.744 €
Entlastung nach 50 Jahren	18.750 €				



Grundbedingungen:

- ▶ auch außerhalb des Sanierungsgebietes möglich
- ▶ Kredite sind über Hausbank zu beantragen
- ▶ Zuschüssen sind bei KfW direkt durch Eigentümer zu beantragen
- ▶ Technische Mindestanforderungen der KfW sind zu erfüllen

Förderart:

- ▶ Investitionszuschüsse KfW-Effizienzhaus
- ▶ Zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschuss
- ▶ Zuschüsse für Einzelmaßnahmen (nur 1- und 2-Familienhäuser sowie Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften)

Informationen:

- ▶ Kostenfreie Servicenummer der KfW: 0800 539 9002
- ▶ www.kfw.de/programmnummer (z. B. 430)



430: Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss:

- ▶ z. B. KfW-Effizienzhaus (55): Zuschuss bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, max. 30.000 € pro Wohneinheit
- ▶ z. B. KfW-Effizienzhaus (100): Zuschuss bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, max. 17.500 € pro Wohneinheit
- ▶ z. B. KfW-Effizienzhaus (115): Zuschuss bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, max. 15.000 € pro Wohneinheit
- ▶ Einzelmaßnahmen: Zuschuss 10 % der förderfähigen Kosten, max. 5.000 € pro Wohneinheit

151: Energieeffizient Sanieren – Kredit:

- ▶ bis 100.000 € beim KfW-Effizienzhaus oder 50.000 € bei Einzelmaßnahmen und Maßnahmenpaketen
- ▶ Zinssatz derzeit 0,75 % eff. p. a

431: Qualifizierte Baubegleitung durch einen Sachverständigen:

- ▶ Zuschuss bis zu 50 % der förderfähigen Kosten, max. 4.000 €



**455: Altersgerecht umbauen –
Investitionszuschuss:**

- ▶ Einbruchschutz: Zuschuss bis zu 20 % der förderfähigen Kosten, es können max. 15.000 € an förderfähigen Investitionskosten pro Wohneinheit bezuschusst werden
- ▶ Barrierereduzierung: Zuschuss bis zu 6.250 €

**159: Altersgerecht umbauen –
Kredit:**

- ▶ bis 50.000 € Kredit je Wohnung, unabhängig vom Alter
- ▶ Zinssatz aktuell 0,75 % eff. p. a.



Grundbedingungen:

- ▶ Programm „Gebäudesanierung“ fördert z. B. energetische Sanierungsmaßnahmen
- ▶ Förderung außerhalb des Sanierungsgebiets möglich
- ▶ Zinsgünstige Darlehen
- ▶ Max. Darlehenssumme 75.000 € pro Wohneinheit
- ▶ Zinssatz aktuell 1,06 % eff. p. a.

Ziele:

- ▶ Steigerung der Energieeffizienz
- ▶ Verbesserung des Umweltschutzes
- ▶ Barrierefreier Umbau



**Förderfähige
Maßnahmen:**

- ▶ Verbesserung der Energieeffizienz (z. B. Fenster, Wärme-Dämmung)
- ▶ Erneuerung von Heizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch notwendigen Maßnahmen
- ▶ Modernisierung und Instandsetzung mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch zu verringern (z. B. Sanitärinstallation, Wasserversorgung)
- ▶ Barrierereduzierung (z. B. Nachrüstung von Aufzügen, Wohnungszuschnitt)
- ▶ Behebung baulicher Mängel (z. B. Schadstoffsanierung)

Informationen:

- ▶ Servicenummer: Tel.: 0211 91741-4800 | www.nrwbank.de





DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Büro Bielefeld
Mittelstraße 55
33602 Bielefeld

Carsten Lottner

Dipl.-Ing. Raumplanung
Stadtplaner AKNW SRL
Immobilienmanager EBS



Tel.: 0521. 584864-20

E-Mail: carsten.lottner@dsk-gmbh.de

Sergej Leitenberger

M.Sc. Raumplanung



Tel.: 0521. 584864-27

E-Mail: sergej.leitenberger@dsk-gmbh.de

