

Aufstellung von Sanierungsmaßnahmen, die für den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung bzw. zur Ausstellung einer Steuerbescheinigung gem. §7h und §10f EStG in Selsingen-Mitte im Grundsatz geeignet sind

Inhalt

- I. Allgemeines
- II. Maßnahmen an der Gebäudehülle
- III. Maßnahmen im Gebäudeinneren
- IV. Technische Gebäudeausstattung
- V. Vorgehensweise
- VI. Kontaktdaten

I. Allgemeines

Durch die Festlegung des Gemeindebereichs Selsingen-Mitte als Sanierungsgebiet können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Quartier gemäß §7h und §10f Einkommenssteuergesetz steuerlich erhöht abgesetzt werden. Die steuerlich begünstigten Herstellungskosten können bei fremdgenutzten Gebäuden auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden (acht Jahre je 9 % und vier Jahre je 7 % nach §7h EStG) und bei eigengenutzten Gebäude auf zehn Jahre zu 90 %.

Die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten setzt voraus, dass die Eigentümerin /der Eigentümer des Gebäudes dem Finanzamt eine Bescheinigung nach den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen vorlegen kann. Die Ausstellung der Bescheinigung erfolgt durch die Gemeinde. Als Grundlage für die Ausstellung ist gemäß Bescheinigungsrichtlinien der Gemeinde mit der Grundstückseigentümerin/ dem Grundstückseigentümer eine vertragliche Vereinbarung, die „Modernisierungsvereinbarung ohne Zuschuss“ abzuschließen, bevor die entsprechende Maßnahme beauftragt wurde.

In der Verhandlung zwischen Grundstückseigentümer/in und Gemeinde zum Abschluss der Modernisierungsvereinbarung, prüft die Gemeinde, ob durch die geplanten Modernisierungsmaßnahmen die Sanierungsziele, die in den Vorbereitenden Untersuchungen bzw. im Energetischen Quartierskonzept Selsingen-Mitte aufgestellt sind, erreicht werden. Diese beziehen sich in Selsingen-Mitte neben der verkehrs- und stadtplanerischen Aufwertung des Bereichs auch auf den Gebäudebestand und dessen (insbesondere energetische) Modernisierung bzw. Instandsetzung.

Die untenstehende Maßnahmenliste dient – ohne Gewähr und ohne Anspruch auf Vollständigkeit – als Orientierung, welche Maßnahmen in die Modernisierungsvereinbarung Eingang finden und somit von der o.g. steuerlichen Begünstigung profitieren können. Genauen Aufschluss ergibt die Einzelfallprüfung im Vorfeld der Modernisierungsvereinbarung.

Wichtig: Für die in diesem Dokument aufgeführten Maßnahmen können aufgrund des ausgewiesenen Sanierungsgebietes „Selsingen-Mitte“ steuerliche Vergünstigungen geltend gemacht werden. Viele der aufgeführten Maßnahmen können zusätzlich durch Zuschüsse und Förderkredite der BEG gefördert werden.

Grundsätzlich gilt:

- Ausschließlich die Modernisierung, Ertüchtigung oder Instandsetzung bestehender Gebäudeteile und Anlagen kann in einer Modernisierungsvereinbarung berücksichtigt werden.
- Nicht begünstigt werden:
 - o Errichtung von neuen Gebäudeteilen und Anlagen (z.B. Erweiterungsbauten, neu erstellte Dachgauben oder Heizungsanlagen für bisher unbeheizte Gebäudebereiche),
 - o Ausbesserungen und Schönheitsreparaturen,
 - o Sanierung oder Errichtung von elektrischen Energieerzeugungsanlagen (z.B. Photovoltaik oder Windgeneratoren).

II. Maßnahmen an der Gebäudehülle

2.1 Fassade

- Einbau einer Außendämmung gemäß Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 01.11.2020 oder höher
- Ertüchtigung einer bestehenden Außendämmung auf Standard des GEG 2020 oder höher
- Einbau einer Hohlschichtdämmung gemäß Stand der Technik
- Einbau einer Innendämmung gemäß Stand der Technik
- Schließung von Heizkörpernischen zur Schaffung einer einheitlichen Außenwandstärke
- Ersatz von Glasbausteinflächen durch Mauerwerk oder Fenster gemäß Standard des GEG 2020 oder höher
- Fugensanierung, insbesondere im Zusammenhang mit Hohlschichtdämmung

2.2 Fenster und Außentüren

- Ertüchtigung von Bestandsfenstern und Außentüren auf Dämmstandard gemäß GEG 2020 oder höher
- Austausch von Bestandsfenstern und Außentüren gegen solche mit Dämmstandard gemäß GEG 2020 oder höher durch Mauerwerk oder Fenster gemäß Standard des GEG 2020 oder höher

2.3 Dach

- Einbau einer Dachdämmung gemäß Standard des GEG 2020 oder höher
- Ertüchtigung einer bestehenden Dachdämmung auf Standard gemäß GEG 2020 oder höher
- Dämmung der Geschossdecke zwischen dem obersten Wohngeschoss und dem unbeheizten Dachgeschoss gemäß Standard des GEG 2020
- Neueindeckung des Daches im Zusammenhang mit einer der Maßnahmen der ersten drei Spiegelstriche
- Neueindeckung des Daches, wenn bereits Dämmstandards gemäß GEG 2020 oder höher erfüllt sind
- Einbau einer Dachbegrünung

2.4 Keller

- Einbau einer Kellerdeckendämmung gemäß Standard des GEG 2020 oder höher
- Einbau einer Kelleraußendämmung (Perimeterdämmung) gemäß Stand der Technik

III. Maßnahmen im Gebäudeinneren

3.1 Trennwände zwischen beheizten und unbeheizten Gebäudebereichen

- Dämmtechnische Ertüchtigung bestehender Trennwände gemäß Standard des GEG 2020 oder höher
- Abbruch bestehender Trennwände und Neuerrichtung gemäß Standard des GEG 2020 oder höher
- Ertüchtigung oder Austausch bestehender Fenster und Türen in Trennwänden

IV. Technische Gebäudeausstattung

4.1 Heizwärmeerzeugung

- Erneuerung eines bestehenden Heizkessels (z.B. Brennwert, Holzbrennstoffe, Biogas) gemäß Standard des GEG 2020 oder höher
- Einbindung einer Solarthermieanlage in die Heizwärmeerzeugung
- Einbindung einer Wärmepumpe in die Heizwärmeerzeugung

4.2 Warmwasserbereitung

- Umstellung der Warmwasserbereitung von Elektro- auf Gasbetrieb, Wärmepumpe oder Erneuerbare Energieträger
- Einbindung eines Warmwasserspeichers in die Heizwärmeerzeugung
- Einbindung einer Solarthermieanlage in die Warmwasserbereitung

4.3 Heizkörper und Wärmeverteilung

- Austausch bestehender Rippenheizkörper gegen Plattenheizkörper gem. Einzelfallprüfung
- Austausch bestehender Heizkörper gegen eine Fußboden-, Wand oder Deckenheizung
- Dämmung der Warmwasser- und Heizungsleitungen inkl. Armaturen in unbeheizten Räumen
- Ertüchtigung der Wärmeverteilung durch
 - o Einbau einer Hocheffizienzpumpe
 - o Erneuerung des Leitungs- und Verteilsystems

4.4 Raumlüftung

- Umstellung der Raumlüftung auf kontrollierte mechanische Lüftung mit Wärmetauscher
- Ertüchtigung der Raumlüftung im Zusammenhang mit einer Modernisierung der Fenster und Außentüren

V. Vorgehensweise und Kontakt

Die Modernisierungsvereinbarung und die Steuerbescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt werden formal durch die Gemeinde Selsingen ausgestellt.

Sanierungswilligen Bauherrinnen und Bauherren wird empfohlen, möglichst frühzeitig, in jedem Fall aber vor Beauftragung der ausführenden Firmen, Kontakt. So können Vorhaben individuell geprüft und nach Wunsch mit bestehenden Zuschussmöglichkeiten in Selsingen-Mitte und bundesweiten Förderprogrammen kombiniert werden. Außerdem werden die formalen Schritte zur Modernisierungsvereinbarung geklärt und begleitet.

Ziel der Betreuung ist eine zügige, für die Bauherren und Bauherrinnen unkomplizierte und vorteilhafte Abwicklung aller Maßnahmen, die den Gebäudebestand in Selsingen-Mitte erhalten, aufwerten und zukunftsfähig machen.

Kontakt für alle Erstanfragen aus Selsingen-Mitte:

Gemeinde Selsingen
Frau Regina Augustin, Tel. 04284-9307-306, Regina.Augustin@Selsingen.de
Bauamt, Hauptstraße 30, 27466 Selsingen

BauBeCon Sanierungsträger
Frau Caren Mertsch Tel. 0421-32901-41, CMertsch@BauBeConStadtsanierung.de
Am Tabakquartier 50 | Loft 27, 28197 Bremen

Ortstermine sind nach Vereinbarung möglich.