

## **Sanierungsgebiet Selsingen-Mitte**

**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**

(Version 1.0, 04/2018)

### **Inhalt:**

#### **Allgemeines**

- 1. Maßnahmen an der Gebäudehülle**
- 2. Maßnahmen im Gebäudeinneren**
- 3. Technische Gebäudeausstattung**

#### **Vorgehensweise und Kontakt**



# Selsingen

## LEBENSWERT

### Gestalten

#### Allgemeines

Durch die Festlegung des Gemeindebereichs Selsingen-Mitte als wird die Möglichkeit geschaffen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Quartier gemäß §7h und §10f Einkommenssteuergesetz steuerlich erhöht absetzen zu können. Die steuerlich begünstigten Herstellungskosten können danach auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % abgeschrieben werden (acht Jahre je 9 % und vier Jahre je 7 % nach §7h EStG).

(Die Möglichkeit, im Kernbereich des Gebietes für bestimmte – Ortsbildprägende - Immobilien auch direkte Zuschüsse aus dem beantragten Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu erhalten wird erst bei tatsächlicher Programmaufnahme in diese Informationsunterlage aufgenommen und findet in dieser Version zunächst keine Berücksichtigung)

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

In der Verhandlung zwischen Grundstückseigentümer/in und Stadt zum Abschluss der Modernisierungsvereinbarung, prüft die Stadt, 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 unten stehende 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 Marktanreizzuschüsse des BAFA, bzw. durch Zuschüsse und Förderkredite der KfW gefördert werden. Zu beiden Themen berät das Beratungsteam Selsingen-Mitte, und alle Leistungen und Vergünstigungen werden über Herrn Martin Wittig aus einer Hand betreut.

Grundsätzlich gilt:

- Ausschließlich die Modernisierung, Ertüchtigung oder Instandsetzung bestehender Gebäudeteile und Anlagen kann in einer Modernisierungsvereinbarung berücksichtigt werden.
- Nicht begünstigt werden



- die Errichtung von neuen Gebäudeteilen und Anlagen (z.B. Erweiterungsbauten, neu erstellte Dachgauben oder Heizungsanlagen für bisher unbeheizte Gebäudebereiche)
- Ausbesserungen und Schönheitsreparaturen
- Sanierung oder Errichtung von elektrischen Energieerzeugungsanlagen (z.B. Photovoltaik oder Windgeneratoren)

## **1. Maßnahmen an der Gebäudehülle**

### **1.1 Fassade**

- 1.1.1 Einbau einer Außendämmung gemäß Standard der EnEV 2016 oder höher
- 1.1.2 Ertüchtigung einer bestehenden Außendämmung auf Standard EnEV 2016 oder höher
- 1.1.3 Einbau einer Hohlschichtdämmung gemäß Stand der Technik
- 1.1.4 Einbau einer Innendämmung gemäß Stand der Technik
- 1.1.5 Schließung von Heizkörpernischen zur Schaffung einer einheitlichen Außenwandstärke
- 1.1.6 Ersatz von Glasbausteinflächen durch Mauerwerk oder Fenster gemäß Standard der EnEV 2016 oder höher
- 1.1.7 Fugensanierung, insbesondere im Zusammenhang mit Hohlschichtdämmung

### **1.2 Fenster und Außentüren**

- 1.2.1 Ertüchtigung von Bestandsfenstern und Außentüren auf Dämmstandard gemäß EnEV 2016 oder höher
- 1.2.2 Austausch von Bestandsfenstern und Außentüren gegen solche mit Dämmstandard gemäß EnEV 2016 oder höher

### **1.3 Dach**

- 1.3.1 Einbau einer Dachdämmung gemäß Standard der EnEV 2016 oder höher
- 1.3.2 Ertüchtigung einer bestehenden Dachdämmung auf Standard gemäß EnEV 2016 oder höher
- 1.3.3 Dämmung der Geschossdecke zwischen dem obersten Wohngeschoss und dem unbeheizten Dachgeschoss gemäß Standard der EnEV 2016
- 1.3.4 Neueindeckung des Daches im Zusammenhang mit einer der Maßnahmen 1.3.1 bis 1.3.3
- 1.3.5 Neueindeckung des Daches, wenn bereits Dämmstandards gemäß EnEV 2016 oder höher erfüllt sind
- 1.3.6 Einbau einer Dachbegrünung

### **1.4 Keller**

- 1.4.1 Einbau einer Kellerdeckendämmung gemäß Standard der EnEV 2016 oder höher



- 1.4.2 Einbau einer Kelleraußendämmung (Perimeterdämmung) gemäß Stand der Technik

## **2. Maßnahmen im Gebäudeinneren**

### **2.1 Trennwände zwischen beheizten und unbeheizten Gebäudebereichen**

- 2.1.1 Dämmtechnische Ertüchtigung bestehender Trennwände (s. 2.1) gemäß Standard der EnEV 2016 oder höher
- 2.1.2 Abbruch bestehender Trennwände (s. 2.1) und Neuerrichtung gemäß Standard der EnEV 2016 oder höher
- 2.1.3 Ertüchtigung oder Austausch bestehender Fenster und Türen in Trennwänden gemäß 2.1

## **3. Technische Gebäudeausstattung**

### **3.1 Heizwärmeerzeugung**

- 3.1.1 Erneuerung eines bestehenden Heizkessels (z.B. Brennwert, Holzbrennstoffe, Biogas) gemäß Standard der EnEV 2016 oder höher
- 3.1.2 Einbindung einer Solarthermieranlage in die Heizwärmeerzeugung
- 3.1.3 Einbindung einer Wärmepumpe in die Heizwärmeerzeugung

### **3.2 Warmwasserbereitung**

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

### **3.3 Heizkörper und Wärmeverteilung**

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



#### 3.4 Raumlüftung

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

#### Vorgehensweise und Kontakt

Die Modernisierungsvereinbarung und die Steuerbescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt werden formal durch die Gemeinde Selsingen ausgestellt, die Kundenberatung und die Begleitung des gesamten Vorgangs von der Erstmeldung bis zur Bescheinigung bietet das Beratungsteam Selsingen-Mitte an: Herr Wittig, Herr Buttgereit und Herr Manke betreuen seit dessen Ausweisung das Sanierungsgebiet Selsingen-Mitte und stehen auch für alle Fragen zur steuerlichen Begünstigung von Sanierungsvorhaben gerne zur Verfügung.

Sanierungswilligen Bauherrinnen und Bauherren wird deshalb empfohlen, möglichst frühzeitig, in jedem Fall aber vor Beauftragung der ausführenden Firmen, Kontakt mit Herrn Martin Wittig aufzunehmen. 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:

**Martin Wittig**

Tel: **04284 / 9307-205**

E-Mail: **[martin.wittig@dsk-gmbh.de](mailto:martin.wittig@dsk-gmbh.de)**

**Post- und Besuchsadresse** (nach vorheriger Vereinbarung):

Rathaus, Raum OG38

Hauptstraße 30

27446 Selsingen

Ortstermine sind nach Vereinbarung möglich.

Stand: 05.04.2018

Erstellt: RMA

