DSK | STADT ENTWICKLUNG

VERNARRT IN DAMME

# EIGENTÜMERTREFF

## Klimaquartier Nord

**Glückauf | Wienerei | Bergmark**



**Energetisch modernisieren**



**Barrierefrei umbauen**



**Steuerlich profitieren**

10. November 2026 | Gasthaus Everding



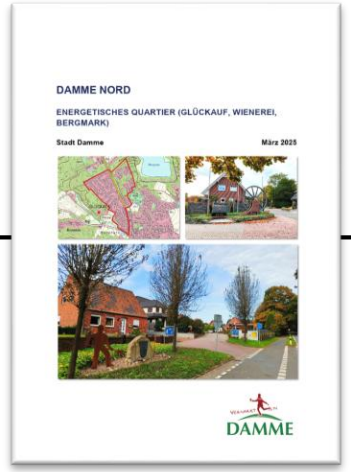

Google Earth

# Quartiere Glückauf, Wienerei und Bergmark

## Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet Klimaquartier Nord nach §142 BauGB

### Energetisches Quartierskonzept

Bestand analysiert, Missstände nachgewiesen, Maßnahmen ableiten




**2025**

### Sanierungs-satzung

Rechtliche Grundlage für die besonderen steuerlichen Möglichkeiten




**2026**

### Sanierungs-management

Kostenfreie Beratung, Modernisierungsverträge, Begleitung der Umsetzung




**Bis Mitte 2029**

### Zeitraum Sanierungsgebiet

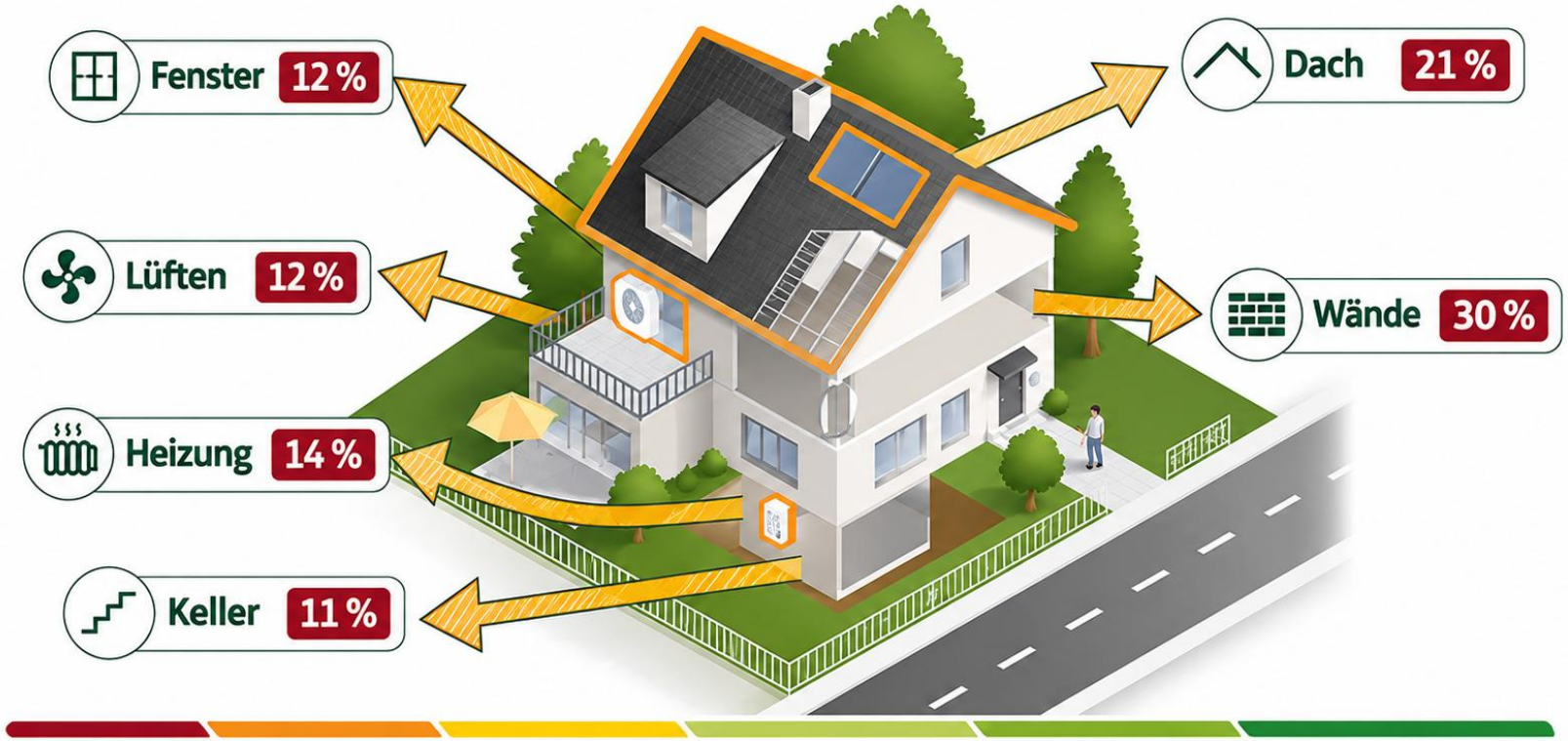
Sanierungsgebiet besteht unabhängig von der Laufzeit des Managements



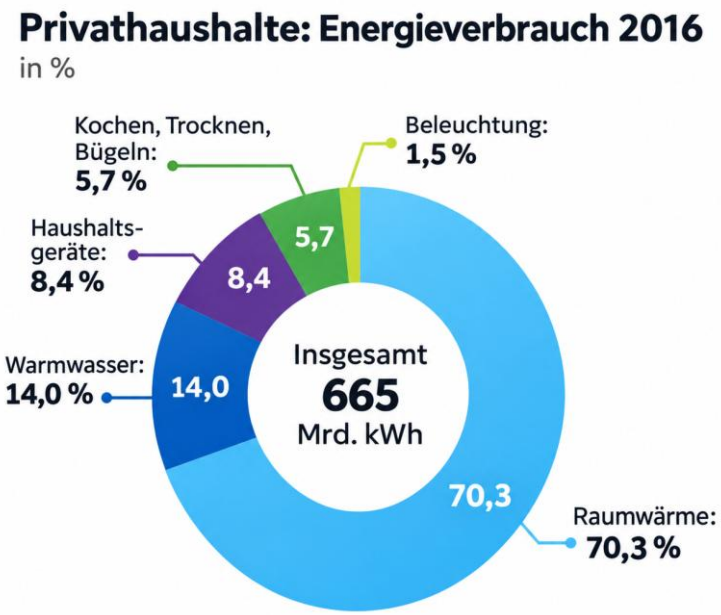
**15 Jahre**

# Welche Baumaßnahmen kommen in Frage?

## Wärmeverluste der Bauteile eines Hauses – Veranschauungsbeispiel zur Einordnung




Typische Anteile der Wärmeverluste bei einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1970er–1980er Jahre).
**Quelle:** energieheld.de (Stand: 2025)




***Quelle:*** Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018

# Welche Baumaßnahmen kommen in Frage?

## Aufbauend auf dem Quartierskonzept, Bescheinigungsrichtlinie und §177 BauGB

**Da es sich um förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §142 BauGB handelt, sind fast alle baulichen Missstände einkommensteuerlich erhöht abschreibbar.**

- Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs einer Immobilie (z.B. Dämmung, Erneuerung von Dach, Fenstern, Eingangstüren und der Heizungsanlage) sowie
- Modernisierung der Heizungs- und Gebäudetechnik
- Maßnahmen zur Schaffung von mehr Barrierefreiheit (z.B. im Badezimmer, Wohnbereich, Außenanlagen)
- Mit der Modernisierung zusammenhängende Maßnahmen zur Schaffung von mehr Einbruchsicherheit und Instandsetzungen anderer Gewerke (wie z.B. Fußböden, Zimmertüren etc.).
- Notwendige Begleit- und Wiederherstellungsarbeiten, wenn sie unmittelbar mit einer begünstigten Maßnahme zusammenhängen

**Beispiel Folgearbeiten: Estrich / Bodenbeläge, wenn sie wegen einer neuen Fußbodenheizung erforderlich werden.**

Bitte beachten Sie, dass Sie ggf. eine Baugenehmigung / denkmalrechtliche Genehmigung für Ihr Vorhaben benötigen.

# Welche Baumaßnahmen kommen nicht in Frage?

## Aufbauend auf dem Quartierskonzept, Bescheinigungsrichtlinie und §177 BauGB

**Die Sanierungssatzung schafft keinen Zuschuss – sie eröffnet zusätzliche steuerliche Möglichkeiten für geeignete Maßnahmen.**

- Photovoltaikanlagen: Installationskosten sind ausdrücklich nicht begünstigt
- neue Anbauten / Erweiterungen der Nutzfläche: grundsätzlich nicht; nur enge Ausnahmen
- selbständige Wirtschaftsgüter und Außenanlagen: grundsätzlich nicht
- reine Komfort- oder Luxusmaßnahmen: nicht begünstigt
- Innenausbau, Einbruchschutz oder Bodenbeläge: nicht pauschal – Zusammenhang mit der begünstigten Maßnahme und den Sanierungszielen muss geprüft werden

**Eigenleistung: Eigener Arbeitslohn zählt nicht. Nachgewiesene Materialkosten können bei einer begünstigten Maßnahme berücksichtigt werden.**

# Wie wird die Bescheinigungsfähigkeit festgestellt?

## Bescheinigungsrichtlinie des Bundeslandes Niedersachsen

**Bescheinigungsrichtlinie zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG des Bundeslandes Niedersachsen**
https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/450388de-a73c-3243-a253-c036c4dd1aad

**Wichtig ist dabei:**
Es gibt dort keine einfache abschließende Positivliste nach dem Muster „Dach = ja, Fenster = ja, Heizung = ja“.

Die Richtlinie arbeitet über die rechtliche Einordnung:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 177 BauGB,
- Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierung,
- vertragliche Vereinbarung vor Maßnahmenbeginn,
- Ausschluss bestimmter Positionen

Eine Beschränkung der Anzahl von Verträgen zwischen Eigentümer und der Stadt gibt es nicht. Eine Gebäudemodernisierung und -instandsetzung kann somit auch in kleinen Schritten erfolgen.

# Welcher Paragraph past zu meiner Immobilie?

## DER ENTSCHEIDUNGSWEG IST EINFACHER ALS DIE PARAGRAPHEN KLINGEN

### Wie wird das Gebäude genutzt?

**selbst genutzt**

**§ 10f EStG**

Bis zu 9 % pro Jahr
10 Jahre
= bis zu 90 % der begünstigten Aufwendungen als Sonderausgaben

**vermietet**

**§ 7h EStG**

Herstellungs-/begünstigte Anschaffungskosten
8 × 9 % + 4 × 7 %
= 100 %

**§ 11a EStG**

Erhaltungsaufwand gleichmäßig auf 2–5 Jahre verteilen

**90 % geltend machen ≠ 90 % zurückbekommen.**

*Hinweis: von Gemeinden bescheinigte Maßnahmen sind von Finanzämtern grundsätzlich zu akzeptieren (Urteil vom 22.10.2014 – X R 15/13, BFH)*

# Fall 1: Selbstgenutztes Einfamilienhaus – § 10f EStG

## VEREINFACHTES RECHENBEISPIEL – FIKTIVE PERSONEN UND DATEN



**Annemarie**

**Einkommen: 50.000 € / Jahr**
**Persönlicher Steuersatz: 35 %**

### Geplante Maßnahmen

| | |
|---|---|
| Wärmepumpe | 30.000 € |
| Fußbodenheizung | 20.000 € |
| Fenstertausch | 20.000 € |
| Dämmung Dach | 30.000 € |
| Summe | 100.000 € |

**100.000 €**
begünstigte Aufwendungen

→

**9.000 € / Jahr**
9 % als Sonderausgaben

→

**10 Jahre**
insgesamt 90.000 €

90%

### Was bedeutet das in Euro? - Einkommenssteuer

- Ohne Sonderabschreibung: 17.500 €
- Mit Sonderabschreibung: 50.000 €- 9.000 € = 41.000 € *0,35 ➡14.350 €
- Steuerersparnis Jahr 1-9: 3.150 € p.a.
- **Steuerersparnis über 10 Jahre: 31.500 €**

*Im Beispiel werden alle Maßnahmen als bescheinigungsfähig angenommen; Zuschüsse sind nicht berücksichtigt.*

# Fall 2: Vermietetes Wohnhaus – § 7h EStG

## VEREINFACHTES RECHENBEISPIEL – FIKTIVE PERSONEN UND DATEN



**Josef**

**Einkommen: 50.000 € / Jahr**
**Persönlicher Steuersatz: 35 %**

### Geplante Maßnahmen

| | |
|---|---|
| Wärmepumpe | 30.000 € |
| Fußbodenheizung | 20.000 € |
| Fenstertausch | 20.000 € |
| Dämmung Dach | 30.000 € |
| Summe | 100.000 € |

**100.000 €**

begünstigte Aufwendungen

→

**9.000 € - 8 Jahre**
**7.000 € - 4 Jahre**

9 % und 7 % als Sonderausgaben

→

**12 Jahre**

insgesamt 100.000 €

100%

### Was bedeutet das in Euro? - Einkommenssteuer

- Ohne Sonderabschreibung: 17.500 €
- Mit Sonderabschreibung: 50.000 €- 9.000 € = 41.000 € *0,35 ➡14.350 €
- Steuerersparnis Jahr 1-8: **3.150 €** p.a. , Jahr 9-12: **2.450 €** p.a.
- **Steuerersparnis über 12 Jahre: 35.000 €**

*Im Beispiel werden alle Maßnahmen als bescheinigungsfähig angenommen; Zuschüsse sind nicht berücksichtigt.*

# So läuft es praktisch ab

## VOM SANIERUNGSWUNSCH BIS ZUR BESCHEINIGUNG FÜR GRUNDSTÜCKE IM SANIERUNGSGEBIET

**Vor Baubeginn**

1. **Erstellung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages:**
   - Grundstückseigentümer holt Angebote ein für zu modernisierendes / instand zu setzendes Gewerk (z.B. Fenster, Dach, Heizung, etc.). Es ist auch ausreichend eine Kostenschätzung samt Maßnahmenbeschreibung eines Architekten/Bauingenieurs einzuholen (insbesondere bei einer durchgreifenden Modernisierung des gesamten Gebäudes mit vielen Gewerken).
2. **Antragsdaten bei der Stadt /DSK einreichen:**
   - Dies sind u.a. Angebote/ Kostenschätzung (Details in folgender Folie),
   - Lageplan des Grundstücks, - wird durch die Stadt Damme bereitgestellt -
   - Grundbuchdaten (Name der Eigentümer und Blattnummer) - wird durch die Stadt Damme bereitgestellt -
3. **Vertrag wird von der Stadt und dem Eigentümer unterzeichnet.**

**Nach Vertragsabschluss**

4. **Erst nach Vertragsschluss ist der Baubeginn möglich, ansonsten kann eine Steuerbescheinigung gar nicht oder nur für den Teil der Baumaßnahme erstellt werden, die nach Vertragsschluss durchgeführt wurde.**
5. **Nach Abschluss der Baumaßnahme:**
   - Eigentümer informiert die Stadt Damme / oder die DSK
   - Abnahme der Maßnahme erfolgt durch die Stadt Damme über einen Besuch vor Ort nach Abschluss der Maßnahme (nur optische Prüfung).
   - Der Eigentümer reicht die Originalrechnung beim der Stadt Damme ein.
6. **Bescheinigung nach §§ 7h,10f EStG:**
   - Nach Rechnungsprüfung erhält der Eigentümer eine Bescheinigung nach §§ 7h, 10f EStG.
   - Bescheinigt werden die tatsächlich entstandenen und gezahlten Kosten, somit müssen Originalrechnungen mit Durchführungszeiträumen (Schlussrechnung) und Zahlungsbelege vorgelegt werden.
   - Erhaltene öffentliche Förderungen (auch KfW / BAfA -Zuschüsse) oder Nachlässe und Skonti sind bei der Bescheinigung von dem Rechnungsbetrag abzuziehen.
   - Die Bescheinigung ist dem Finanzamt vorzulegen (mit Steuerklärung für das Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme).

# Welche Daten sind relevant für den Vertrag?

## VOM SANIERUNGSWUNSCH BIS ZUR BESCHEINIGUNG FÜR GRUNDSTÜCKE IM SANIERUNGSGEBIET

### Persönliche Angaben der Eigentümer:in

- Vor- und Nachname
- Anschrift des Betreffenden Gebäudes
- Aktuelle Anschrift (falls abweichend)
- Geburtsdatum
- Steuer-ID
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

### Geplante Maßnahmen und Eigenleistungen

- kurze Maßnahmenbeschreibung pro Maßnahme: welche Maßnahmen konkret umgesetzt werden. Ergänzende Fotos des derzeitigen Zustands
- Angebote für die Einzelmaßnahmen
- Angabe zu vorgesehenen Eigenleistungen
- voraussichtliche Materialkosten bei Eigenleistungen
- Aufstellung weiterer Neben- und Materialkosten

### Auftrags- und Maßnahmenstand

- Angabe, ob für einzelne Maßnahmen bereits Aufträge erteilt oder Lieferungs- bzw. Leistungsverträge abgeschlossen wurden
- Angabe, ob bereits Bau-, Montage- oder sonstige handwerkliche Arbeiten vor Ort begonnen wurden

### Fördermittel

- vollständige Förderzusagen (z.B. KfW oder BAFA) pro Zuwendung

### Zeitplanung

- vorgesehener Beginn der Arbeiten
- voraussichtlicher Fertigstellungstermin

# Sie haben Fragen ?

## Ihr Sanierungsteam im Klimaquartier Nord

# Sie erreichen unser Team unter: Klimaquartier-Nord@dsk-gmbh.de



**Roman Fehler**

**Klimaschutzmanager**

Stadt Damme
Mühlenstraße 18

49401 Damme

Tel.: 05491/662-354

E-Mail: roman.fehler@damme.de



**Michael Jell**

**Sanierungsmanagement**

DSK GmbH
Große Elbstraße 14

22767 Hamburg

Tel.: +49 40 182121-228

E-Mail: michael.jell@dsk-gmbh.de



**Jannik Gramm**

**Stellv. Projektleitung**

DSK GmbH
Große Elbstraße 14

22767 Hamburg

Tel.: +49 40 1821212-37

E-Mail: jannik.gramm@dsk-gmbh.de



**Mandana Peters**

**Projektbearbeitung**

DSK GmbH
Große Elbstraße 14

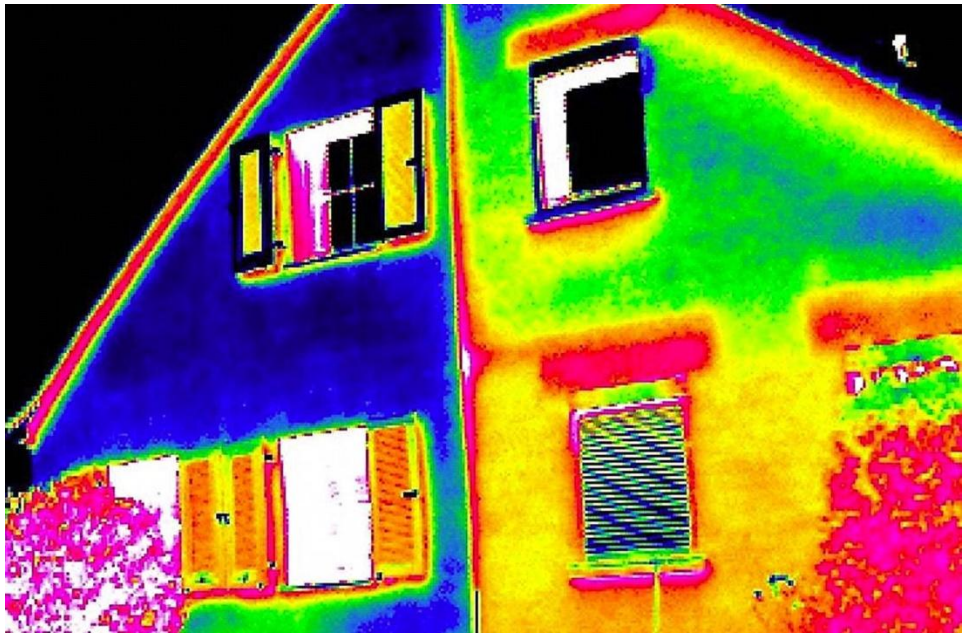
22767 Hamburg

Tel.: +49 40 182121-206

E-Mail: Mandana.Peters@dsk-gmbh.de

# Wie geht es weiter?

## Quartiersbegehung mit einer Wärmebildkamera



**Thermographierundgang**

11. – 17 Januar 2027: Quartier Glückauf
18. – 24. Januar 2027: Quartiere Wienerei und Bergmark

Eigentümerbrief Ende Dezember mit den genauen Daten und Treffpunkten.



Bildquelle: https://holzkaempfer-bauelemente.de/thermografie/