Ein Projekt der
Gemeinde Jork

Willkommen im Klimaquartier Jork!

Wir freuen uns, dass Sie Interesse an einer energetischen Sanierung Ihres Gebäudes haben und damit einen wichtigen Teil zum Klimaschutz in Jork beitragen. In dieser Broschüre informieren wir Sie darüber, welche Vorteile das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Jork-Mitte für Sie persönlich mit sich bringt. Sie erfahren, welche Voraussetzungen und Verfahrensschritte notwendig sind, um von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung im Rahmen einer energetischen Sanierung Ihres Wohngebäudes zu profitieren.

Am 16. September 2020 hat die Gemeinde Jork die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Jork-Mitte im vereinfachten Verfahren beschlossen. Das Quartier umfasst den erweiterten Ortskern der Einheitsgemeinde Jork auf dem Gebiet der Ortsteile Jork und Borstel.

Die Basis für das Sanierungsgebiet bildet das Integrierte Energetische Quartierskonzept (IEQK), das zwischen April 2019 und Mai 2020 erarbeitet wurde. In diesem Konzept wurde eine Bestandsaufnahme der Gebäude durchgeführt und die Potenziale für die Einsparungen von Strom, Wärme und CO_2 im Quartier ermittelt.

Die Gemeinde Jork ist Teil der Klimaschutzregion „Altes Land und Horneburg“ und möchte mit Hilfe des IEQK dazu beitragen, dass bis 2030 die Pro-Kopf-Emissionen um 50 % gesenkt werden (im Vergleich zum Ausgangsjahr 1990). Im Gebäudesektor sind dabei die Potenziale für Einsparungen sehr hoch, da dessen Anteil am gesamten CO_2-Ausstoß in Deutschland bei 14 % liegt (Stand 2018).

Mithilfe der energetischen Aufwertung des Gebäudebestandes und der Reduzierung treibhausrelevanter Emissionen setzt sich die Gemeinde aktiv für den Klimaschutz ein und unterstützt Anwohner*innen bei geplanten Gebäudemodernisierungen.

Auch in Jork zeigen sich die Auswirkungen des Klimawandels bereits jetzt. Das Alte Land gilt als eines der größten Obstanbaugebiete in Europa. Seit 1975 ist die Mitteltemperatur um 1,7 Grad angestiegen, mit erheblichen Konsequenzen für den Obstanbau. Die Apfelblüte setzt zum Teil bereits drei Wochen früher ein und Wetterveränderungen wie Spätfrost, vermehrter Hagel und Hitzewellen sowie die Ausbreitung neuer Schädlinge können zu erheblichen Ernteschäden führen. Die Folgen auf die lokale Biodiversität sowie Wirtschaftlichkeit des Landkreises sind beträchtlich.

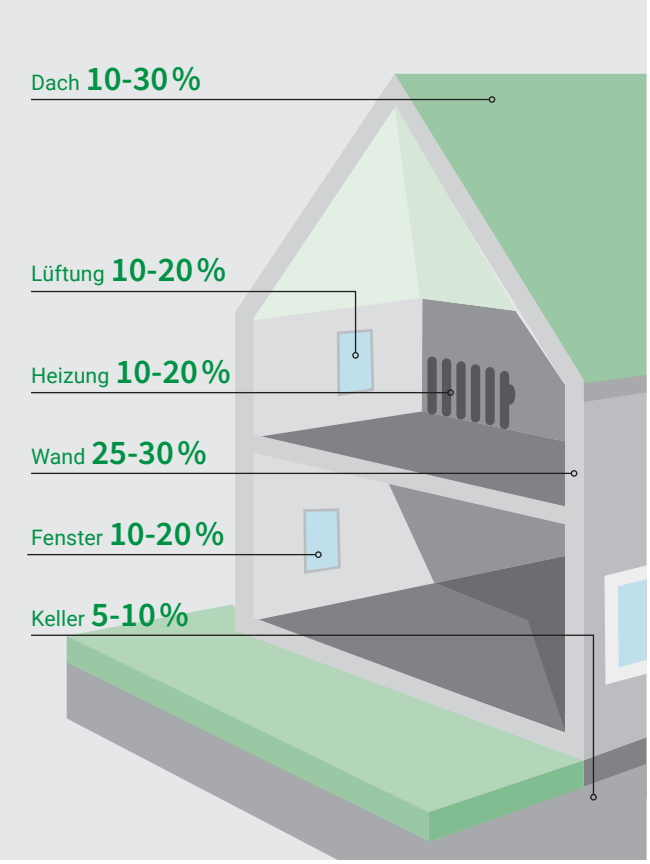
Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Vorteile des Sanierungsgebiets für Sie als Eigentümer*in

Zahlreiche Gebäude im Quartier Jork-Mitte stammen aus den 1950er bis 1980er Jahren. Bei vielen besteht mittlerweile ein erheblicher Sanierungsbedarf. Die Analysen im Konzept haben ergeben, dass Jork-Mitte deutliche Einsparpotenziale aufweist. Im Vergleich zu 2016 kann mit einer zukunftsweisenden Sanierung der Gebäude die Wärmenachfrage um 73 % und die Stromnachfrage um 27 % gesenkt werden. Einsparungen von Strom und Wärme reduzieren die Entstehung treibhausrelevanter Gase deutlich und entlasten gleichzeitig Ihren Geldbeutel. Durch umfangreiche Sanierungen in Jork-Mitte können bis zu 75 % CO_2 eingespart werden.

Sollten Sie als Eigentümer*in Ihr Gebäude energetisch sanieren, tragen Sie einen wichtigen Teil zu einer positiven und besonders nachhaltigen Entwicklung in Jork bei. Die förmliche Festlegung des Quartiers Jork-Mitte als Sanierungsgebiet verschafft Ihnen bei energetischen Sanierungen die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung in Höhe der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. Zusätzlich können Sie für viele Maßnahmen weitere Fördermittel des Bundes in Anspruch nehmen. Hierzu beraten wir Sie gerne.

Achtung: Für die steuerlichen Abschreibungen ist der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags mit der Gemeinde vor Beginn der Maßnahme notwendig.



Höhe und Schritte der steuerlichen Vorteile in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach §§ 7h 10f EStG

Bei der steuerlichen Abschreibung von energetischen und altersgerechten Modernisierungen an Gebäuden wird unterschieden, ob Sie Ihr Gebäude selber nutzen oder vermietet haben. Im Einkommenssteuergesetz gilt § 7h für Sanierungen an vermieteten Gebäuden im Sanierungsgebiet, § 10f für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude. Die Höhe der steuerlichen Abschreibungen unterscheidet sich dabei wie folgt:

Vermietetes Gebäude (§ 7h EStG):
Über die ersten 8 Jahren können jährlich **9 %** und über die folgenden 4 Jahre jährlich **7 %** der anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung steuerlich geltend gemacht werden.

Selbstgenutztes Gebäude (§ 10f EStG):
Über einen Zeitraum von 10 Jahren können jährlich **9 %** der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten steuerlich abgesetzt werden.

Die Schritte zu einer erhöhten steuerlichen Abschreibung:

Vor Maßnahmenbeginn:

1. Antragstellung mit Kostenschätzungen und Maßnahmenbeschreibung bei der Gemeinde.
2. Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Gemeinde und den Eigentümer*innen vor Maßnahmenbeginn.

Nach Durchführung der Maßnahme:

1. Vorlage der Rechnungsunterlagen und Beantragung einer Bescheinigung gem. Bescheinigungsrichtlinien des Landes.
2. Erstellung einer Bescheinigung durch die Gemeinde.
3. Vorlage des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages, der Originalrechnungen und der Bescheinigung beim zuständigen Finanzamt zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibung.

Beispielrechnung für die steuerliche Abschreibung einer energetischen Modernisierung

Beispiel: Tausch des Heizkessels

Die folgenden Rechnungen zeigen auf, wie viel bei dem Tausch eines Heizkessels mit Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 10.000 Euro gespart werden kann. Unterschieden wird dabei zwischen den Abschreibemöglichkeiten bei einem vermieteten (§ 7h EStG) sowie bei einem selbst genutzten Gebäude (§ 10f EStG).

Angenommen wird dabei ein zu versteuerndes Einkommen von 50.000 Euro pro Jahr und ein Steuersatz von 25 %. Zunächst wird die Steuer ohne Sonderabschreibung berechnet.

Steuer ohne Sonderabschreibung

Zu versteuerndes Einkommen p.a.:	50.000 €	Persönlicher Steuersatz:	25 %	Steuer ohne Sonderabschreibung p.a.	12.500 €

Steuer mit Sonderabschreibung

Um die Steuer mit Sonderabschreibung zu berechnen, wird vom zu versteuernden Einkommen die entsprechende Summe je nach Prozentsatz abgezogen. Bei 9 % und 10.000 Euro Kosten werden vom Einkommen 900 Euro subtrahiert. Dies ist das neue jährliche Einkommen, von dem die Steuer berechnet wird.

Die Prozentzahlen, die die Steuerersparnis berechnen, sind fixe Zahlen, d. h. diese sind im Einkommenssteuergesetz festgelegt (§ 7h EStG = 8 Jahre / 9 % und 4 Jahre / 7 %, § 10f EStG = 10 Jahre / 9 %).

Steuer mit Sonderabschreibung im **vermieteten Gebäude** (nach § 7h EStG):

Für die ersten 8 Jahre:

50.000 € - 900 € = 49.100 €
49.100 € * 0,25 = 12.275 €

→ 225 € Steuerersparnis p.a.
→ 1.800 € Steuerersparnis auf 8 Jahre

Für die folgenden 4 Jahre:

50.000 € - 700 € = 49.300 €
49.300 € * 0,25 = 12.325 €

→ 175 € Steuerersparnis p.a.
→ 700 € Steuerersparnis auf 4 Jahre

Steuerersparnis ingesamt über 12 Jahre:

1.800 € + 700 € = 2.500 €

Steuer mit Sonderabschreibung im **selbstgenutzten Gebäude** (nach § 10f EStG):

Über 10 Jahre:

50.000 € - 900 € = 49.100 €
49.100 € * 0,25 = 12.275 €

→ 225 € Steuerersparnis p.a.
→ 2.250 € Steuerersparnis auf 10 Jahre

Steuerersparnis insgesamt über 10 Jahre:

10 * 225 € = 2.250 €

So können Sie uns erreichen:

Sie haben Interesse an einer Beratung zur Gebäudemodernisierung?

Gemeinde Jork
Thomas Bültemeier
Telefon 04162 9147-34
E-Mail gemeindeentwicklung@jork.de

Sie haben Fragen bzgl. der steuerlichen Abschreibung nach EStG?

DSK GmbH
Marina Eismann
Telefon 0421 897699-08
E-Mail marina.eismann@dsk-gmbh.de

Sie haben Fragen rund um die Gebäudeoptimierung und energetische Sanierung?

KEEA Klima und Energieeffizienz Agentur
Matthias Wangelin
Telefon 0561 2577-0
E-Mail wangelin@keea.de

Weitere Informationen finden Sie unter: https://klimaquartier-jork.de