

Stadt Lemgo | Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung im Rahmen des Sanierungsverfahrens "Historischer Stadtkern-Innovation Campus - Schloss Brake"

Sanierungssatzung, Fördermöglichkeiten und erhöhte steuerliche Begünstigung

Betroffenenbeteiligung am 05. September 2018



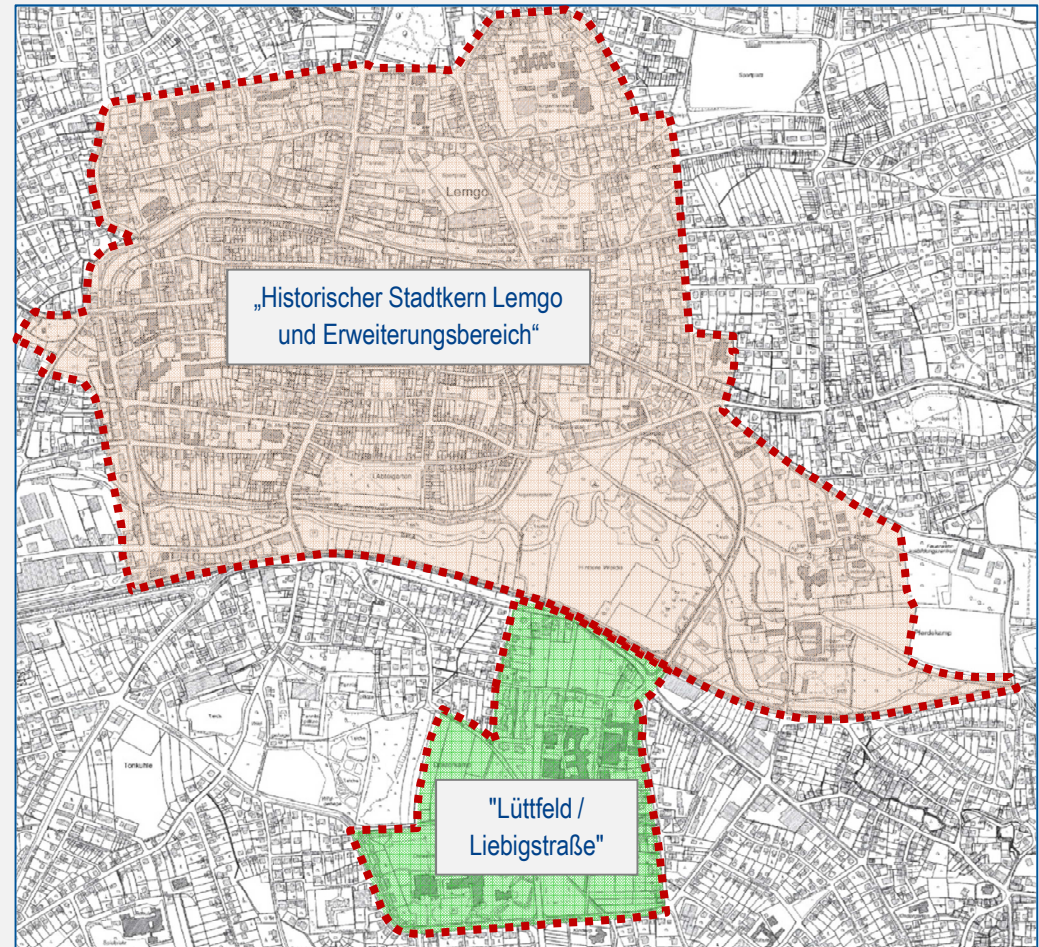
Übersicht

- 1) Ausgangssituation
- 2) Städtebauliche Analyse Untersuchungsgebiet
- 3) Fortschreibung Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“
- 4) Fortschreibung und Erweiterung Sanierungssatzung „Lüttfeld/ Campus“
- 5) Finanzierungspaket für Immobilieneigentümer
- 6) Öffentliche Zuschüsse aus Städtebauförderung
- 7) Förderung durch KfW
- 8) Förderung durch NRW.Bank
- 9) Erhöhte steuerliche Begünstigung
- 10) Zeit für Fragen

1) Ausgangssituation

2005 - Aufstellung der Sanierungssatzung „Lüttfeld/Liebigstraße“ im vereinfachten Verfahren ohne Erhebung Ausgleichsbeträge

2009 - Erarbeitung Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Aufstellung der Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“ im vereinfachten Verfahren ohne Erhebung Ausgleichsbeträge

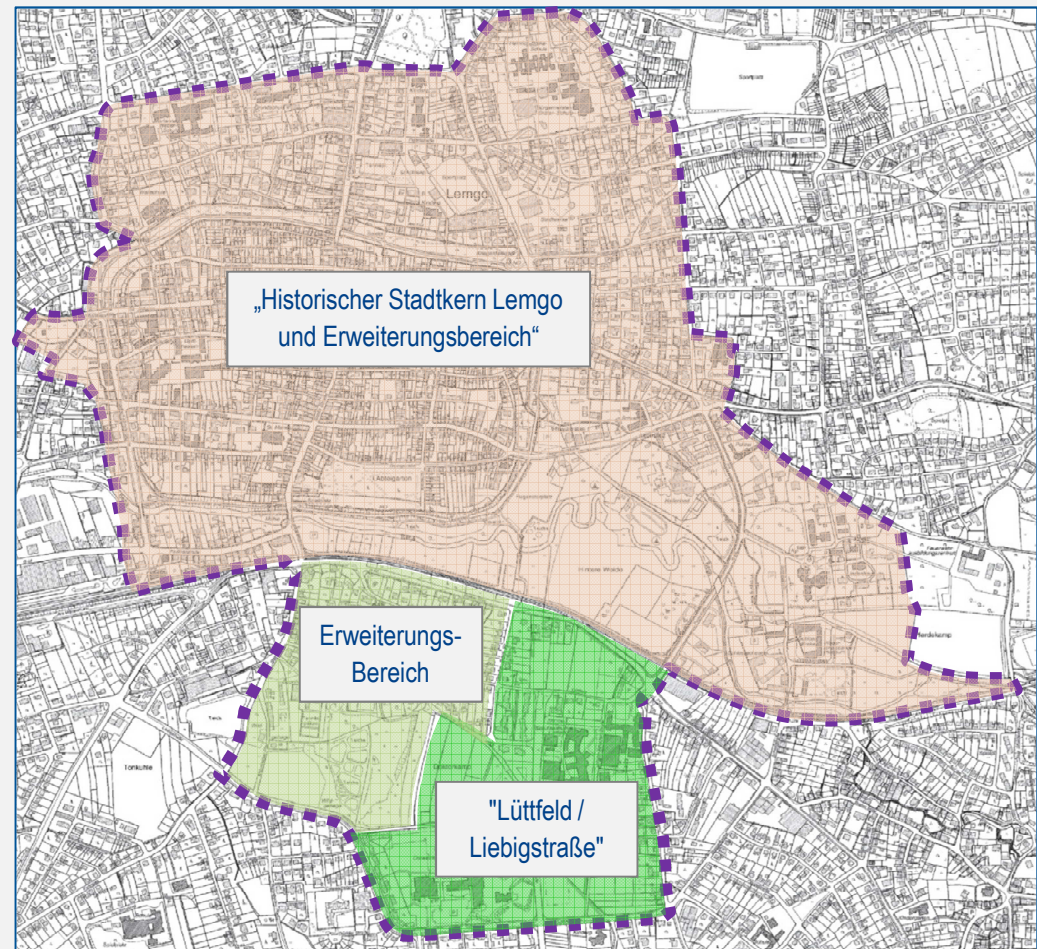


1) Ausgangssituation

Frühjahr 2018 - Aufstellung ISEK und Beginn vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsgebiete

Ablauf:

- Zusammenfassung städtebauliche Missstände
- Ableitung von Sanierungszielen
- Beteiligung öffentliche Aufgabenträger (27.08 – 24.09.2018)
- Betroffenenbeteiligung (05.09.2018)
- Ziel: Beschluss Sanierungssatzung(en) durch Stadtrat im Herbst 2018



Analyse:

Bauliche Mängel

-  Bereiche mit baulichen Mängeln
-  Schwerpunkte baulicher Mängel
-  Bereiche sanierter Bausubstanz
-  Schwerpunkte sanierter Bausubstanz
-  Bereiche mit energetischem Sanierungsbedarf

Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB
Alte Hansestadt Lemgo
Gebiet „Historischer Stadtkern“ & „Lüttfeld“

Arbeitsstand 03.09.2018

Abb. o.M.

Δ N

Analyse: Leerstand

 Bereiche mit Leerständen

Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB
Alte Hansestadt Lemgo
Gebiet „Historischer Stadtkern“ & „Lüttfeld“

Arbeitsstand 03.09.2018

Abb. o.M.

Δ N

Analyse:

Erschließung

-  Erschließungsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion
-  Erschließungsstraße
-  Nebenstraße mit Erschließungsfunktion
-  Einbahnstraße
-  Richtung der Einbahnstraße
-  Parkflächen- & Parkhäuser
-  Bahnhofsteilpunkt
-  Bushaltestelle
-  300m Radius Bushaltestelle
-  Handlungsbedarf Durchgangsverkehr

Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB
Alte Hansestadt Lemgo
Gebiet „Historischer Stadtkern“ & „Lüttfeld“

Arbeitsstand 03.09.2018

Abb. o.M. Δ N

torsten becker | stadplaner BDA SRL
to be | stadt | BÜRO FÜR STADTBAU UND STADTPLANUNG

Analyse:

Wegenetz Fuß- & Radverkehr

-  MIV-freies Fuß- & Radwegenetz
-  Vorhandene »Bildungs- & Forschungsmeile« sowie »Kulturmeile«
-  Barriere
-  Engstelle
-  Handlungsbedarf Verbindung gestalten
-  Handlungsbedarf Barrierefreiheit
-  Handlungsbedarf Verbindung schaffen

Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB
Alte Hansestadt Lemgo
Gebiet „Historischer Stadtkern“ & „Lüttfeld“

Arbeitsstand 03.09.2018

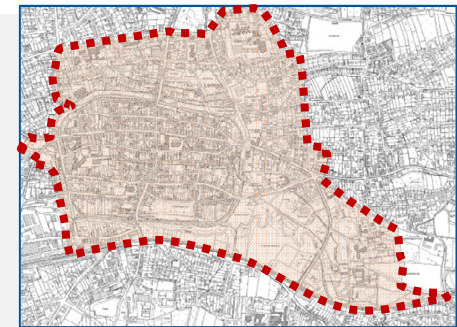
Abb. o.M.

ΔN

3) Fortschreibung Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“

Städtebauliche Missstände:

- ▶ Mangelnde gestalterische Qualität der Gebäude sowie bauliche Mängel an (historischer) Gebäudesubstanz, besonders zwischen Breite Straße und Leopoldstraße sowie entlang der Echternstraße und Mittelstraße und am Ostertor;
- ▶ Modernisierungsbedarf von (historischen) Gebäuden, die den Anforderungen einer zunehmend alternden Gesellschaft an aktuelle Wohnverhältnisse nicht mehr genügen;
- ▶ Leerstände und mindergenutzte Gebäude (Schwerpunkte Echternstraße und Mittelstraße, Breite Straße auf Höhe Neue Straße, Leopoldstraße), führen zu einem negativen Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns und beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns als Wohn-, Dienstleistungs-, und Einzelhandelsstandort (Zentralitätsverlust);
- ▶ Energetischer Sanierungsbedarf von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz und gleichzeitiger Berücksichtigung von gestalterischen und rechtlichen Aspekten bei Denkmälern und erhaltenswerter Bausubstanz;



3) Fortschreibung Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“

- ▶ Fehlende Qualität in der Ausgestaltung des öffentlichen Straßen- und Stadtraums, insbesondere im Bereich der Schuh-/ Stiftsstraße, Breite Straße, Orpingstraße und den Stadtkerneingängen am Regenstor, Neues Tor, Slaver Tor, Johannis Tor und Heutor, sowie im Schützenquartier, im Umfeld Hexenbürgermeisterhaus/Alte Abtei, im Lippegarten, teilweise auf den Wallanlagen;
- ▶ Fehlende oder unzureichende Anbindung (z. B. Fuß- und Radwegverbindungen) zwischen dem Stadtkern und den Grünräumen an der Bega-Aue und dem Schloss Brake sowie dem Innovation Campus Lemgo;
- ▶ Leerstände und mindergenutzte Gebäude (Schwerpunkte Echternstraße und Mittelstraße, Breite Straße auf Höhe Neue Straße, Leopoldstraße), führen zu einem negativen Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns und beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns als Wohn-, Dienstleistungs-, und Einzelhandelsstandort (Zentralitätsverlust);

3) Fortschreibung Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“

Ziele:

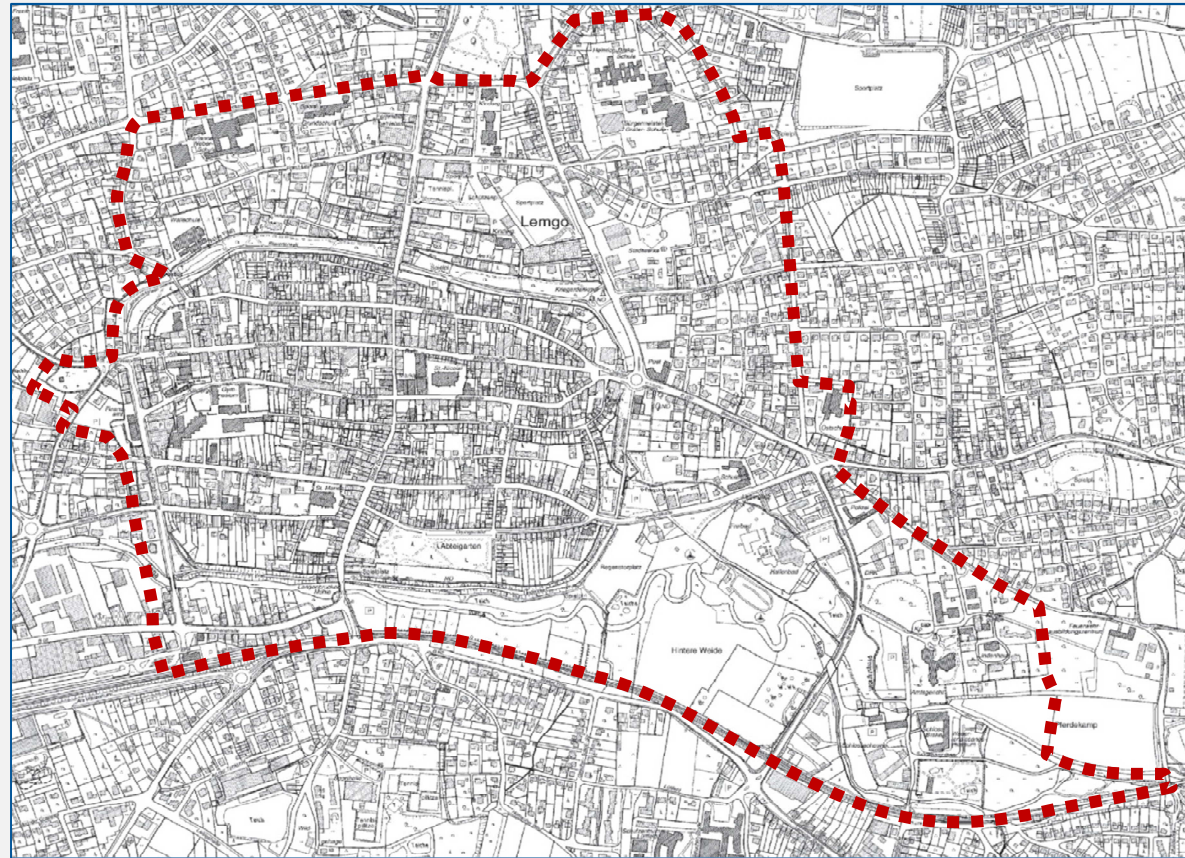
- 1) Stärkung und Erhalt der wertvollen baukulturellen sowie denkmalwerten Gebäudesubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung sowie stadtgestalterische Aufwertung der Gebäudehülle;
- 2) Erhalt des historischen Stadtgrundrisses und sensible Ergänzung mit Neubauten, zur Stärkung der Innenstadtfunktion;
- 3) Funktionale Stärkung des Stadtkerns als Handelsstandort durch Behebung von Leerständen sowie Mitgestaltung des Strukturwandels im innerstädtischen Einzelhandel und im Dienstleistungssektor;
- 4) Modernisierung des (historischen) Gebäudebestandes durch Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz (z.B. KWK, Sanierungsberatung etc.) unter Berücksichtigung der gestalterischen Anforderungen bei Baudenkmälern und erhaltenswerter Bausubstanz;
- 5) Anpassung der Gebäude sowie Strukturen des historischen Stadtkerns an veränderte Bedürfnisse der Bevölkerung an das Wohn- und Arbeitsumfeld sowie an die Herausforderungen des demografischen Wandels (Barrierefreiheit) unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes;

3) Fortschreibung Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“

- 6) Verbesserung der Eingangssituationen zum historischen Stadtkern durch Aufwertung der Stadteingänge;
- 7) Sicherung und Aufwertung der öffentlichen innerstädtischen Grün- und Freiräume im Hinblick auf Attraktivität und Barrierefreiheit durch Stärkung der Aufenthaltsqualität;
- 8) Verbesserung der Integration des Flusslaufs der Bega in die Stadtstruktur;
- 9) Vernetzung der innerstädtischen Grün- und Freiräume durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen;
- 10) Verbesserung Anbindung der sozialen- und der Bildungsinfrastruktur im Campus Lemgo an den Stadtkern;
- 11) Reduktion des Durchgangsverkehrs und Verbesserung fußläufigen Durchlässigkeit des Stadtkerns;
- 12) Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zur Anpassung des Stadtkerns an Klimafolgen;
- 13) Umgestaltung von Straßen- und Stadträumen zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes und der Barrierefreiheit.

3) Fortschreibung Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“

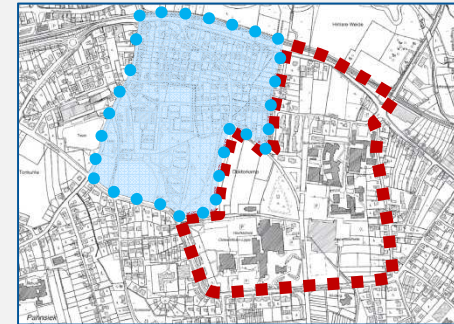
Beibehaltung Geltungsbereich:



4) Fortschreibung und Erweiterung Sanierungssatzung „Lüttfeld/ Campus“

Städtebauliche Missstände:

- ▶ Energetischer Sanierungsbedarf von Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz;
- ▶ Starke Flächenversiegelung durch ebenerdige Stellplätze, zulasten der Grün- und Freiraumfunktion und des Wohn- und Arbeitsumfeldes;
- ▶ Unzureichendes Stellplatzkonzept im Bereich des Schulzentrums, der Hochschule Ostwestfalen Lippe) und der Lipperlandhalle, auch in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Standortes;
- ▶ Belastung der umliegenden Wohngebiete durch Parksuchverkehr und Parkdruck, aufgrund der Mischung der Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Bildungs- Forschungs- Kultur- und Sporteinrichtungen im Gebiet;



4) Fortschreibung und Erweiterung Sanierungssatzung „Lüttfeld/ Campus“

- ▶ Unbefriedigende Gestaltung des Arbeits-, Forschungs- Bildungs- und Wohnumfeldes;
- ▶ Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum des Quartieres, aufgrund der Ausrichtung der Erschließungsstruktur auf den motorisierten Individualverkehr (MIV);
- ▶ Fehlende zusammenhängende und attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen;
- ▶ Fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Untersuchungsgebiets;
- ▶ Fehlende oder unzureichende Anbindung des Bildungs- Forschungs- Wirtschaftsstandortes an den historischen Stadtkern und die BegaAue (AuenPark).

4) Fortschreibung und Erweiterung Sanierungssatzung „Lüttfeld/ Campus“

Ziele:

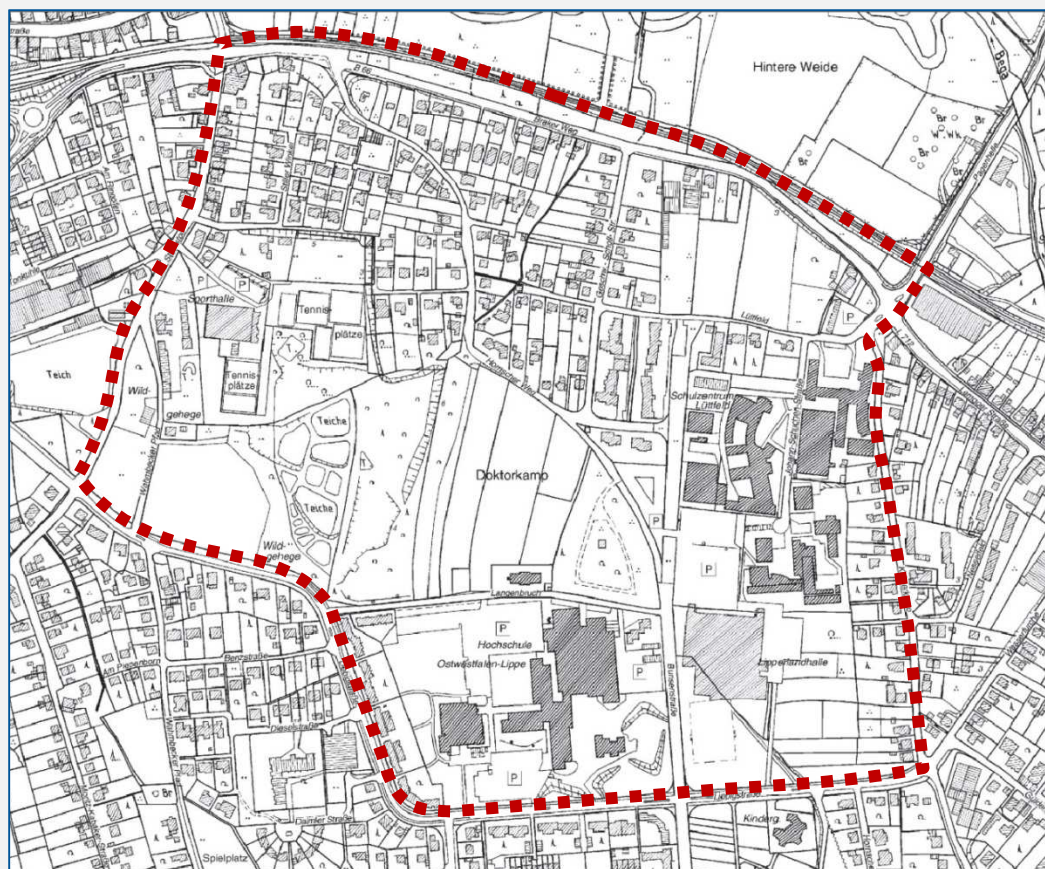
- 1) Verträgliches Miteinander von Fußgängern, Radfahrern, PKW-Fahrern und Nutzern des öffentlichen Personennahverkehrs schaffen;
- 2) Profilierung des Infrastrukturschwerpunktes für Bildung, Forschung und Wirtschaft unter Einbeziehung vorhandener Sport- und Kultureinrichtungen;
- 3) Aufwertung des Arbeits-und Wohnumfelds durch zusammenhängende öffentliche Grün- und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität;
- 4) Sicherstellung eines störungsfreien Wohnumfeldes für die Umgebende Wohnbebauung im Nebeneinander mit der Bildungs- Forschungs- Wirtschaftsinfrastruktur;

4) Fortschreibung und Erweiterung Sanierungssatzung „Lüttfeld/ Campus“

- 5) Neuordnung des ruhenden Verkehrs zugunsten der Grün- und Freiraumstruktur;
- 6) Verbesserung der Anbindung an den historischen Stadtkern (Fuß, Rad; ÖPNV etc.);
- 7) Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes vor dem Hintergrund seiner Funktion für die regionale und nationale Wirtschaft und seiner Funktion als Arbeits- und Bildungsstätte im Verflechtungsraum Gesamtstadt Lemgo und Ost- Westfalen Lippe.

4) Fortschreibung und Erweiterung Sanierungssatzung „Lüttfeld/ Campus“

Zukünftiger Geltungsbereich:



5) Finanzierungspaket für Immobilieneigentümer

Öffentliche Zuschüsse aus Städtebauförderung (im historischen Stadtkern)

- Profilierung und Standortaufwertung

Öffentliche Zuschüsse / Zinsgünstige Darlehen (evtl. Tilgungszuschuss)

- KfW
- NRW. Bank

Erhöhte steuerliche Begünstigung

Finanzierung: Kredite, Kapitalmarkt/ Bauspardarlehen

Eigenkapital

6) Öffentliche Zuschüsse aus Städtebauförderung

Ziele:

- › Verbesserung der Gestaltqualität von Fassaden und unbebauten Bereichen,
- › Entsiegelung von Quartierinnenbereichen zugunsten von Grünflächen

Fördergegenstände:

- › Fassaden- und Dachflächenverbesserung
- › Entsiegelung von Außenflächen
- › Herstellung Begrünung
- › Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

Fördervoraussetzungen:

- › Baumaßnahme liegt im Sanierungsgebiet (Zone 1, Zone 2)
- › Aus Fördermitteln gedeckte Kosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden

Zuschuss:

- › Insgesamt maximal 50 % der förderfähigen Kosten
- › maximal 30 € pro m² umgestaltete Fläche

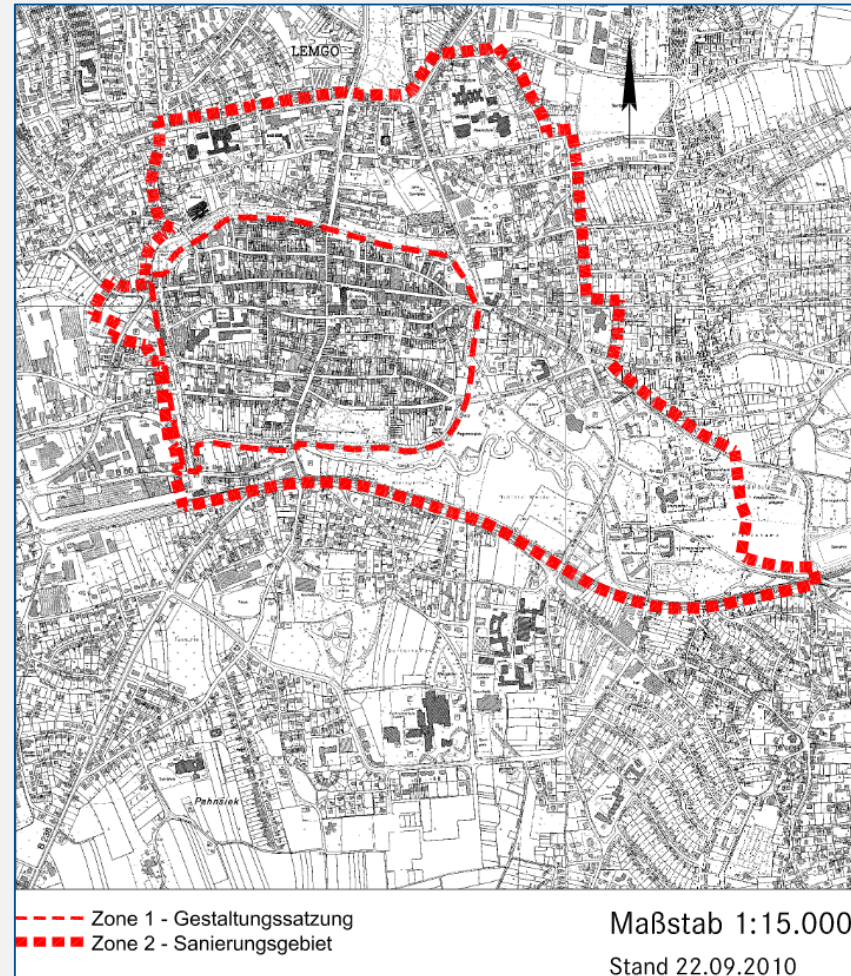
6) Öffentliche Zuschüsse aus Städtebauförderung

Zone I

- Förderung von denkmalgeschützten und nicht denkmalgeschützte Gebäuden im historischen Stadtkern

Zone II

- Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden im Erweiterungsbereich



7) Förderung durch KfW

Grundbedingungen:



Förderung auch außerhalb des Sanierungsgebietes möglich



Bei Krediten ist die Hausbank anzusprechen



bei Zuschüssen ist die KfW direkt durch den Eigentümer anzusprechen

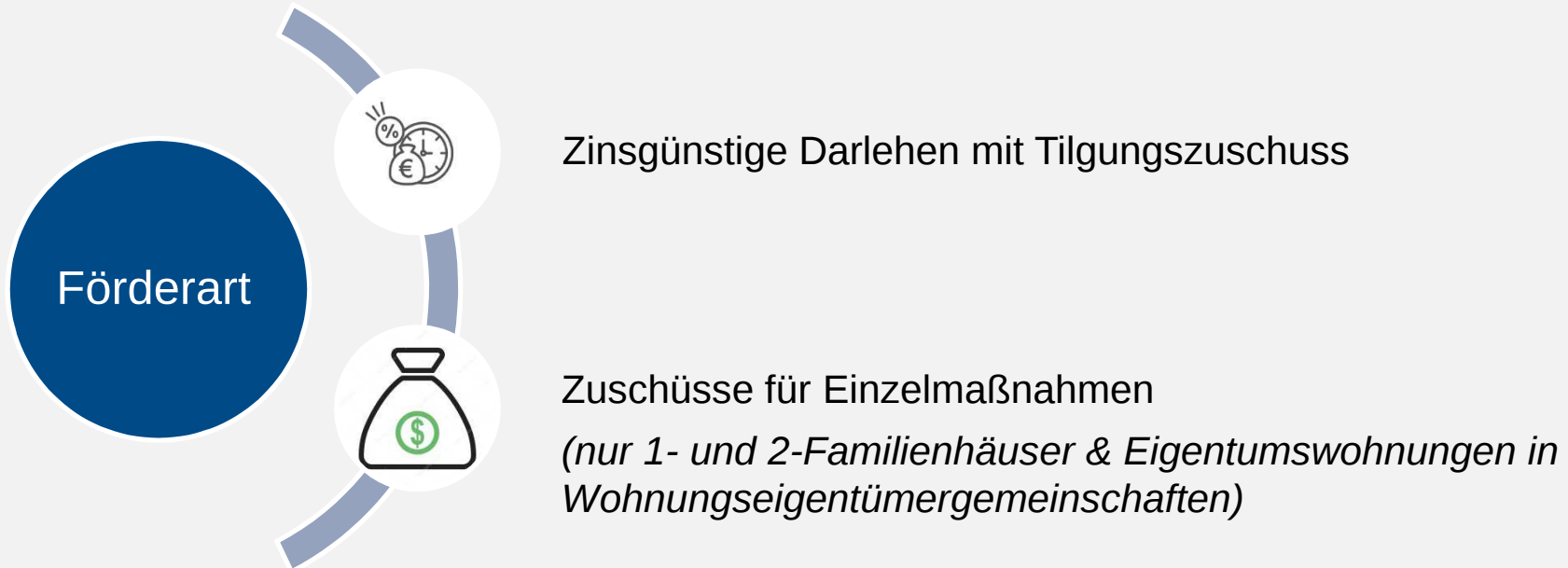


Technische Mindestanforderungen der KfW sind zu erfüllen



Förderprogramme der KfW gegenüber der Städtebauförderung vorrangig

7) Förderung durch KfW



Informationen:

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

7) Förderung durch KfW

430: Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (u. a.):

KfW-Effizienzhaus (55)

- Zuschuss bis zu 30 % der förderfähigen Kosten
- max. 30.000 € pro Wohneinheit

KfW-Effizienzhaus (100)

- Zuschuss bis zu 17,5 % der förderfähigen Kosten
- max. 17.500 € pro Wohneinheit

KfW-Effizienzhaus (115)

- Zuschuss bis zu 15,00 % der förderfähigen Kosten
- max. 15.000 € pro Wohneinheit

KfW-Effizienzhaus Denkmal

- Zuschuss bis zu 15,00 % der förderfähigen Kosten
- max. 15.000 € pro Wohneinheit

Einzelmaßnahmen

- Zuschuss 10 % der förderfähigen Kosten
- max. 5.000 € pro Wohneinheit

Stand August 2018

7) Förderung durch KfW

Kredit 151: Energieeffizient Sanieren

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

Zuschuss 431: Qualifizierte Baubegleitung durch einen Sachverständigen

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

Zuschuss 455: Altersgerecht Umbauen

- **Einbruchschutz:** Zuschuss bis zu 20 % der förderfähigen Kosten, es können max. 15.000 € an förderfähigen Investitionskosten pro Wohneinheit bezuschusst werden
- **Barrierereduzierung:** bis zu 12,5 % der förderfähigen Kosten, es können bis max. 50.000 € an förderfähigen Investitionskosten pro Wohneinheit bezuschusst werden

Kredit 159: Altersgerecht Umbauen

- Zinssatz derzeit 0,75 % p. a
- bis 50.000 € Kredit je Wohnung, unabhängig von Ihrem Alter

Stand August 2018

8) Förderung durch NRW.Bank/ Konditionen

Grundbedingungen:

- Programm „Gebäudesanierung“ fördert z. B. energetische Sanierungsmaßnahmen, für selbstgenutztes Wohneigentum
- 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

8) Förderung durch NRW.Bank/ Konditionen

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. in Hinblick auf Schadstoffsanierung)



bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Informationen: Servicenummer: 0211 91741-4800 | www.nrwbank.de

9) Erhöhte steuerliche Begünstigung / Rahmenbedingungen

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:

- Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn

Bescheinigung:

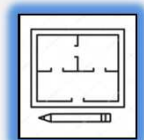
- Bescheinigung der Stadt zur Vorlage beim Finanzamt

Begünstigter:

- Wirtschaftlicher Eigentümer (natürliche oder juristische Personen) oder Erbbauberechtigter

9) Erhöhte steuerliche Begünstigung / Begünstigte Einzelmaßnahmen

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. Erneuerung Haustechnik, Anbau Balkone → keine Luxusmodernisierung)

9) Erhöhte steuerliche Begünstigung / Begünstigte Einzelmaßnahmen

Ausnahmsweise

begünstigte

Einzelmaßnahmen:

- Anschluss des Gebäudes an Versorgungsnetz
- Außenanlagen: Herstellungs- und Anschaffungskosten
- Einfriedungen: einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang zum Gebäude
- Erweiterungen: Nutzfläche wird vergrößert: wenn es zur sinnvollen Nutzung unerlässlich ist
- Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen: Maßnahmen sind zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes oder zur Anpassung an den allgemeinen Wohnstandard unerlässlich (ausschließlich Maßnahmen am Gebäude)

9) Erhöhte steuerliche Begünstigung / Nicht Begünstigte Einzelmaßnahmen

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 Instandhaltungsmaßnahmen
- ▶ Außenanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Gebäude (z. B. Hofbefestigungen / Rasenanlagen / Blumen / Ziersträucher / Bäume ohne Bezug zum Gebäude)
- ▶ Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände

9) Erhöhte steuerliche Begünstigung / Absetzungsmodalitäten

	Rechts- grundlage	Fördergegenstand	Maßnahmenart	Absetzungs- zeiträume	Absetzungs- sätze
Reguläre Absetzung	§ 7 EStG	Vermietete oder selbstgenutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	Sanierung, Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden	40 bis 50 Jahre	2 bis 2,5 %
Erhöhte Absetzung	§ 7h EStG	Vermietete Wohn- und Geschäfts- gebäude	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungs-gebieten	Erste 8 Jahre Folgende 4 Jahre	bis zu 9 % bis zu 7 %
	§ 10f EStG	Selbstgenutzte Gebäude	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungs-gebieten	10 Jahre	bis zu 9 %
	§ 11a EStG	Erhaltungsaufwand	Erhaltungsaufwand für Maßnahmen gem. § 177 BauGB in Sanierungs-gebieten	Verteilung Herstellungskosten auf 2 bis 5 Jahre	

9) Erhöhte steuerliche Begünstigung / Beispielrechnung für selbstgenutztes Wohneigentum*Annahmen:*

Mustergebäude
Steuerl. berücks. Modernisierungsk. 20.000,00 €

Mustereigentümer
Jahreseinkommen 50.000,00 €
Persönlicher Steuers. 25 %
Jährliche Steuerbel. 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 €	

9) Erhöhte steuerliche Begünstigung / Beispielrechnung für vermietetes Wohngebäude

Annahmen:

Mustergebäude
Steuerl. berücks. Modernisierungsk. 75.000,00 €
Mustereigentümer
Jahreseinkommen 50.000,00 €
Persönlicher Steuers. 25 %
Jährliche Steuerbel. 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	gesamt
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 €			

Fragen? Beantworten wir gerne!



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Büro Bielefeld | Mittelstraße 55 | 33602 Bielefeld | Tel. +49.(0)521.584864.1
Fax +49.(0)521.584864.30 | info@dsk-gmbh.de | www.dsk-gmbh.de

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