

### Bedeutung AfA für Eigentümer:

- Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten haben die Möglichkeit, **Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht abzuschreiben.**
- Diese Absetzung für Abnutzung (AfA) ist ein **wichtiges Förderinstrument** und dient zum Anreiz von notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, auch wenn keine direkte Förderung (Zuschuss) für den Eigentümer zur Verfügung steht



# PHOTOVOLTAIK ZUR EIGENSTROMVERSORGUNG

## Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet

### § 7h EStG

- der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- insgesamt 100 % der Herstellungskosten, Laufzeit **12 Jahre**
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Vermieter

### § 10f EStG

- der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen
- insgesamt 90 % der Herstellungskosten, Laufzeit **10 Jahre**
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude selbst

für Eigennutzer

### § 11a EStG

- der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand für Maßnahmen an einem Gebäude auf **2 bis 5 Jahre** gleichmäßig verteilen und absetzen
- gemeint sind Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen (z.B. Farbanstrich der Fassade, Fenster)
- Voraussetzung: Eigentümer bewohnt das Gebäude nicht selbst

für Erhaltungsaufwand

# PHOTOVOLTAIK ZUR EIGENSTROMVERSORGUNG

Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // Beispielrechnung (selbst wohnend)

## Ausgangslage

- Modernisierungs- /Instandsetzungskosten: **50.000 €**
- Einkommen 50.000 € p.a.
- persönlicher Steuersatz 35 %

Abschreibungsgrundlage:

**§ 10f EStG** (eigenes Wohnhaus → über 10 Jahre, 90 % Sonderabschreibung)

## Rechnung Einkommensteuer

ohne Sonderabschreibung: 17.500 € (35 % von 50.000 €)

mit Sonderabschreibung:  $50.000 \text{ €} - 4.500 \text{ €} = 45.500 \text{ €} * 0,35 \rightarrow 15.925 \text{ €}$

---

Steuerersparnis Jahr 1-10: 1.575 € p.a.

---

Steuerersparnis gesamt (über 10 Jahre): **15.750 €**

---

# PHOTOVOLTAIK ZUR EIGENSTROMVERSORGUNG

Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // Beispielrechnung (nicht selbst wohnend)

## Ausgangslage

- Modernisierungs- /Instandsetzungskosten: **50.000 €**
- Einkommen 50.000 € p.a.
- persönlicher Steuersatz 35 %

Abschreibungsgrundlage:

**§ 7h EStG** (vermietetes Wohnhaus → über 12 Jahre, 100 % Sonderabschreibung)

## Rechnung Einkommensteuer

ohne Sonderabschreibung: 17.500 € (35 % von 50.000 €)

mit Sonderabschreibung:  $50.000 \text{ €} - 4.500 \text{ €} = 45.500 \text{ €} * 0,35 \rightarrow 15.925 \text{ €}$  (ersten 8 Jahre)  
 $50.000 \text{ €} - 3.500 \text{ €} = 46.500 \text{ €} * 0,35 \rightarrow 16.275 \text{ €}$  (letzten 4 Jahre)

---

Steuerersparnis Jahr 1-8: 1.575 € p.a.

Steuerersparnis Jahr 9-12: 1.225 € p.a.

---

Steuerersparnis gesamt (über 12 Jahre): **17.500 €**

---

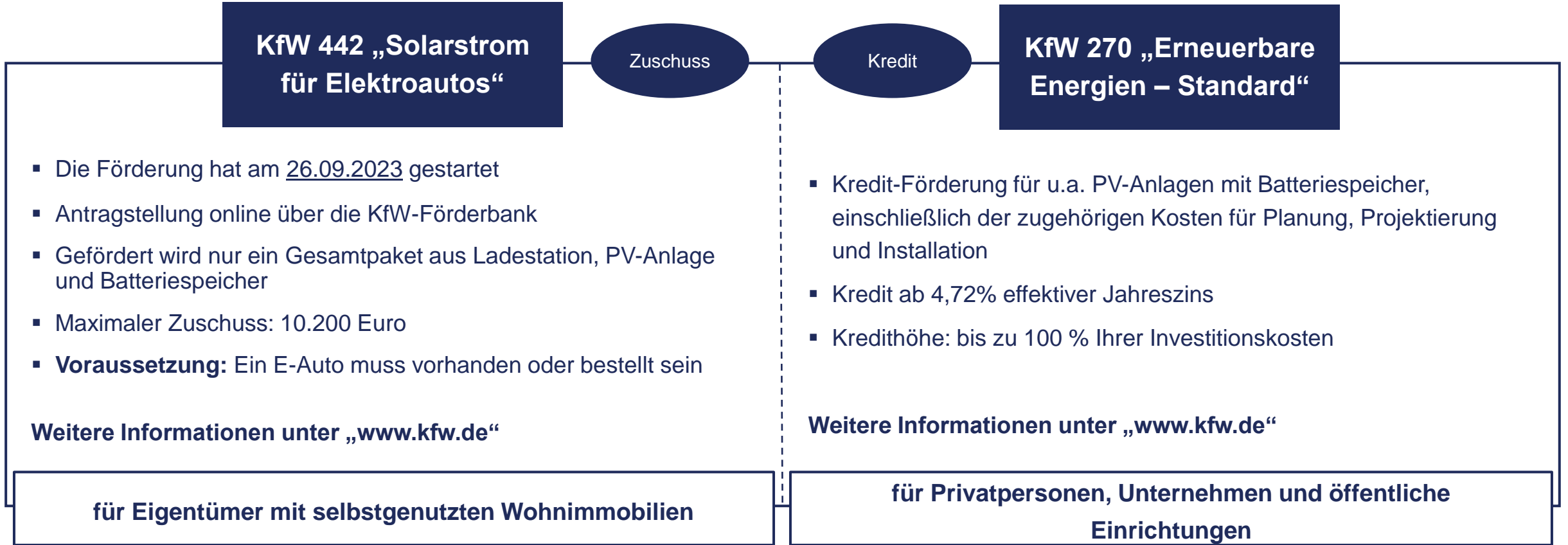
# PHOTOVOLTAIK ZUR EIGENSTROMVERSORGUNG

Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet // notwendige Schritte

- 
- 1. Eigentümer:**  
stellt Antrag mit **Kostenschätzungen und Maßnahmenbeschreibung** bei der Stadt
  - 2. Stadt:**  
BIG prüft den Antrag und erarbeitet einen **Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag**;  
Stadt und Eigentümer schließen Vertrag ab
- 
- vor Beginn der Maßnahmen*
- 3. Eigentümer:**  
legt die **Rechnungsunterlagen** bei der Stadt vor;  
BIG prüft die Rechnungen und die ordnungsgemäße Durchführung vor Ort
  - 4. Stadt:**  
erstellt die **Bescheinigung gem. Bescheinigungsrichtlinien** des Landes
  - Eigentümer:**  
legt den Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag, die Originalrechnungen und die Bescheinigung der Stadt beim zuständigen Finanzamt zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibung vor
- nach Durchführung der Maßnahmen*

# PHOTOVOLTAIK ZUR EIGENSTROMVERSORGUNG

## Weitere Fördermöglichkeiten



Informationen zu Förderprogrammen für Hauseigentümer unter  
Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen ([www.klimaschutz-niedersachsen.de](http://www.klimaschutz-niedersachsen.de))

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**