



Wie der Fiskus beim Eigenheimkauf mitverdient, nachhaltiges Bauen und weitere Themen rund ums Bauen & Wohnen

Promotion



(Anzeige). Kauft man eine Immobilie, fallen locker sechsstellige Summen an: Grundstück, Gebäude, Ausbau, Umzug... Auch das Finanzamt bittet Käufer zur Kasse. Außerdem: Nachhaltigkeit spielt beim

Bauen eine immer größere Rolle. Woran Bauherren und Sanierer umweltfreundliche Materialien erkennen und warum sich klimaneutrales Bauen langfristig lohnt, erklärt Modernisierungsberater Thomas Billmann. Diese und weitere Themen wie immer hier in unserem Bauen und Wohnen-Spezial.



Was ökologische Baustoffe können

Ökologische Baustoffe schonen die Umwelt und verbessern die CO₂-Bilanz, denn sie bestehen aus natürlichen Rohstoffen und sind dadurch leichter zu recyceln. Außerdem haben sie bei der Herstellung oft einen niedrigeren Energieverbrauch als nicht natürliche Materialien. „Wer beim Hausbau so klimaneutral wie möglich bauen will, darf also nicht nur das Material isoliert betrachten, sondern muss den gesamten Kreislauf von Produktion bis Abbau einbeziehen“, weiß Schwäbisch Hall-Experte Thomas Billmann.



Diese nachhaltigen Materialien zählen auf den Klimaschutz ein

Holz: Es gilt derzeit als wichtiger Baustoff der Zukunft, hat hervorragende Dämmeigenschaften, ist vielseitig einsetzbar und zählt zu den nachwachsenden Rohstoffen. Außerdem bindet Holz CO₂. Wie nachhaltig Holz als natürlicher Baustoff ist, hängt auch davon ab, aus welchem Land und Anbau das Holz stammt und wie es verarbeitet wurde.



Lehm: Er sorgt für ein angenehmes Raumklima und bindet Schadstoffe – und ist als ökologischer Baustoff vollständig wiederverwertbar. Nachteil: Die Trockenzeit von Lehm nach dem Verbauen beträgt bis zu zwei

Wochen. In dieser Zeit müssen Lehmbauten komplett vor Niederschlägen geschützt werden.

Kork: Er kann für Dach, Decken und Wände in Form von Korkdämmplatten verwendet werden sowie als Füllmaterial für Deckenhohlräume. Der Vorteil: Kork muss nicht zusätzlich behandelt werden und schützt damit auch die Gesundheit der Bewohner. Nachteil: Das Material ist aus deutscher Sicht kein heimischer Rohstoff und hat dadurch lange Transportwege.

Weitere Naturstoffe für die Hausdämmung

Gerade im Bereich der Dämmung gibt es inzwischen viele ökologische Alternativen zu den klassischen Polystyrolplatten, die sich bereits heute als großes Entsorgungsproblem entpuppen: Hanf, Schafwolle, Flachs und Stroh sind umweltfreundliche Alternativen. Und: Sie sind fast unbegrenzt verfügbar und haben einen geringen Energieaufwand bei der Herstellung. So benötigen Flachsfaserplatten bei der Herstellung 15-mal weniger Energie als konventionelle Dämmplatten. Sie kosten allerdings auch deutlich mehr.

Umweltsiegel helfen bei der Materialauswahl

Doch wie können Bauherren den Überblick über die möglichen Alternativen behalten? „Es gibt zahlreiche Ökosiegel, die sehr unterschiedlich strenge Richtlinien vorgeben“, weiß Billmann. Das Umweltsiegel „Blauer Engel“ ist eines der ältesten und bekanntesten Umweltsiegel. Weitere seriöse Siegel sind Eco Institut, IBU und Nature Plus. Die Materialkosten dieser zertifizierten Baustoffe liegen immer noch über den Kosten für konventionelles Baumaterial. „Rund ein Fünftel mehr an Material- und Verarbeitungskosten müssen Bauherren einplanen. Ein Teil dieser Mehrkosten kann aber durch staatliche Förderprogramme wieder eingespart werden“, so der Bau-Experte.





Wohn-Kosten für Geringverdiener im Kreis Rottweil

Kein Wohnraum für Geringverdiener – die Mieten für einfache Wohnungen stiegen 3,7-mal so stark wie die Lebenshaltungskosten.

Der Landkreis Rottweil auf dem „Wohn-Prüfstand“ für Haushalte mit niedrigen Einkommen: Die vom Job-Center übernommenen Mieten für Single-Haushalte stiegen innerhalb von gut sechs Jahren (März 2014 bis August 2020) um 24,0 Prozent, während die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum nur um 6,5 Prozent zulegten.

„Bei den Mieten wird oft rausgeholt, was rauszuholen ist. Dabei bauen Vermieter auf die Job-Center‘ als ‚zuverlässige Zahlstelle‘. Diese übernehmen die Kosten für Wohnungen ‚einfachen Standards‘. Auf genau diese Wohnungen sind aber nicht nur Hartz-IV-Empfänger angewiesen, sondern eben auch die vielen anderen Haushalte mit niedrigen Einkommen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. „Das Angebot an günstigen Wohnungen sei rar. Gerade Neuvermietungen nutzen viele Vermieter, um Maximalmieten zu erzielen“. Um eine bessere Orientierung bei Wohnungsangeboten zu bekommen, gibt es jetzt ein Mieter-Gütesiegel: „MEINFAIRMIETER“ prüft als Wohnungsmarkt-Label insbesondere die soziale Verantwortung von Vermietern.

Das Siegel sei ein „Sozial-Kompass für den Wohnungsmarkt“ – und für weite Teile der Bevölkerung relevant: Fast ein Viertel der Beschäftigten arbeitet nach Angaben des Pestel-Instituts bundesweit im Niedriglohnsektor: Vom Mindestlohnbezieher über Alleinerziehende bis hin zu Rentnern, die ihre kleine Rente mit einem Minijob aufbesserten. „Der Staat agiert inzwischen mangels eigener Wohnungen als

Mietentreiber, weil er Mieten akzeptieren muss, bei denen viele Vermieter offensichtlich die Schmerzgrenze ausreizen“, so Matthias Günther. Wie gerade in einer von der Caritas und der Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn beauftragten Untersuchung aufgezeigt, sind es auch in besonderem Maße Menschen mit Behinderungen, die von Wohnungsknappheit und den gestiegenen Mieten betroffen sind. Inklusives Wohnen wird ohne zusätzliche Förderung nicht erreicht werden.

Aber auch unter den Vermietern macht sich zunehmend Unmut breit. Vor allem die vielen noch vorhandenen Wohnungsgesellschaften in öffentlichem Eigentum und die Genossenschaften fühlen sich zu Unrecht in der Schublade der „gierigen Vermieter“ wieder.

„Wie alle anderen Unternehmen müssen auch Wohnungsunternehmen Gewinne erzielen, um langfristig bestehen zu können. Die Umsetzung jedes Mieterhöhungsspielraums ist dabei aber nicht nötig. Gerade beim Grundbedürfnis Wohnen kann der Grundsatz, dass der Gebrauch von Eigentum zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll, nicht stark genug betont werden“, so Günther.

Auch hinter der Wohnungsmarkt-Analyse für den Landkreis Rottweil steht das Gütesiegel „MEINFAIRMIETER“, das vom Pestel-Institut durch dessen Leiter, Matthias Günther, mit initiiert wurde. Faire Vermieter, ob öffentlich, genossenschaftlich oder privat, müssen für die Wohnungssuchenden erkennbar sein. In der Schaffung von Markttransparenz wird ein Schwerpunkt der Arbeit des Gütesiegels gesehen. „Aber natürlich werden wir auch wohnungspolitische Forderungen wie etwa die dringend notwendige Stärkung des Sozialwohnungsbestandes und die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau insgesamt im Fokus haben“, betonen die Gründer des Gütesiegels. Denn letztlich hat eine unzureichende Wohnungspolitik dazu geführt, dass auch im Landkreis Rottweil trotz eines leichten rechnerischen Wohnungsüberhangs die Mieten für einfache Wohnungen stark gestiegen sind.





Energieeffizienz: Thermografie-Aufnahmen sind ein geeigneter erster Schritt zur Beurteilung des Gebäudezustands. Foto: Zukunft Altbau

Zukunft Altbau: So können Hauseigentümer Heizkosten sparen

Thermografie und Blower-Door-Test spüren energetische Schwachstellen an Gebäuden auf

Viele Häuser haben einen zu hohen Wärmebedarf. Gründe sind undichte Fenster und Türen sowie schlecht gedämmte Wände. Sichtbar werden die Schwachstellen am Haus nur selten - außer mit Thermografieaufnahmen. Die bunten Wärmebilder geben Hauseigentümern Hinweise zum energetischen Zustand des Hauses und können ein erster Schritt auf dem Weg zu einer Sanierung sein. Darauf weist das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau hin. Weitere Informationen zu Wärmeverlusten liefert ein Blower-Door-Test. Hier wird die Luftdichtheit der Gebäudehülle gemessen. So lassen sich mögliche Mängel nach einer Sanierung feststellen - beim Einbau einer Lüftungsanlage ist der Test sogar Pflicht. Beide Analysemethoden zu kombinieren kann vor allem nach umfangreichen Sanierungen sinnvoll sein. Wichtig ist, nur geschultes Fachpersonal mit den Maßnahmen zu betrauen.



Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunf-altbau.de.

Eine Thermografieaufnahme kann ein erster Schritt auf dem Weg zu einer energetischen Sanierung sein. Sie zeigt die Schwachstellen einer Immobilie und verdeutlicht Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern den Handlungsbedarf. Die Aufnahmen der Gebäudehülle mit einer Wärmebildkamera werden entweder von außen oder von innen erstellt. Die Fotos visualisieren in verschiedenen Farben die Oberflächentemperaturen von Bauteilen des Gebäudes. Ein häufig genutztes Farbspektrum ist das von Rot über Gelb und Grün bis Blau. Bei der Außenthermografie erscheinen die Stellen des Hauses gelb bis rot, an denen viel Wärme aus dem Inneren entweicht. Wo das Bild blau oder grün gefärbt ist, ist die Oberfläche kälter und es dringt weniger Wärme nach außen.

Die Innenthermografie funktioniert auf die gleiche Weise, die Farben müssen jedoch umgekehrt gedeutet werden: Rot entspricht warmen – und damit gedämmten – Stellen im Inneren des Hauses. Grün und Blau hingegen zeigen, wo der Raum durch Wärmelecks auskühlt und Sanierungsbedarf oder sogar Schimmelrisiko besteht.

Was Hauseigentümer bei der Thermografie beachten sollten

Um sinnvolle Ergebnisse zu erzielen und sie auch korrekt zu interpretieren, gilt es bei der Thermografie viel zu beachten. „So sollten die Aufnahmen an kühlen Wintertagen entstehen“, sagt Dieter Bindel vom Gebäudeenergieberaterverband GIH. „Dann sind die Temperaturunterschiede zwischen dem Inneren des Hauses und der äußeren Umgebung groß genug.“ Grundsätzlich gilt: Wärmer als fünf Grad Celsius im Freien sollte es zum Zeitpunkt der Aufnahmen nicht sein. Die Innenräume des Gebäudes müssen beheizt werden. Hauseigentümer sollten bereits 24 Stunden vor der Thermografie alle Heizkörper aufdrehen, die Nachtsenkung abschalten und die Raumluft auf einem konstanten Niveau von 20 bis 22 Grad Celsius halten. Die besten Wärmebilder entstehen bei Dunkelheit. Experten führen Thermografie-Termine deshalb meist am Morgen vor 8 Uhr oder in den Abendstunden zwischen 18 und 22 Uhr durch.

Am Tag der Thermografie dürfen Rollläden nicht heruntergelassen werden, Türen müssen geschlossen bleiben. Und es gilt eine Regel, die an jedem anderen Tag tunlichst zu vermeiden ist: Nicht Lüften! „Normalerweise verhilft das mehrmalige tägliche Querlüften zu einem gesunden Wohnklima und zur Vermeidung von Schimmelbildung“, so Bindel. „Doch durch Lüften strömt Wärme nach außen und erwärmt die Fassade. Auf den Wärmebildern erscheint diese dann rot, auch wenn hier kein Wärmeleck besteht.“ Denselben Effekt haben Sonnenstrahlen. Nach sonnigen Wintertagen sollte deshalb abends keine Thermografie stattfinden. Auch feuchte oder metallische Flächen können von der Kamera fehlinterpretiert werden. Wichtig ist deshalb, dass es trocken ist und weder regnet noch schneit.

Die Kosten von Thermografieaufnahmen für herkömmliche Einfamilienhäuser liegen bei rund 400 bis 600 Euro. Vorsicht gilt bei Billigangeboten, die mit rund 100 Euro für die Aufnahmen locken. Von Wärmebildern in Eigenregie ist ebenfalls abzuraten. Sie können zwar für die eine oder andere Erkenntnis sorgen. Doch: „Die Fehleranfälligkeit bei einer Thermografie ist hoch und auch finanziell lohnt sich die Do-it-yourself-Thermografie nicht. Allein eine eigene geeignete Kamera kostet ein Vielfaches der Aufnahmen“, so Frank

Hettler von Zukunft Altbau. Auch für die anschließenden Handlungsempfehlungen sollten Fachleute zu Rate gezogen werden. Denn dazu braucht es Fachkenntnisse etwa in Bauphysik und Baukonstruktion. Welche Sanierungsmaßnahmen in welcher Reihenfolge sinnvoll sind, können Gebäudeenergieberater nach einer ganzheitlichen Analyse am besten beurteilen. Der Bund fördert die Beratung finanziell.

Thermografie und Blower-Door-Test als Qualitätskontrolle nach der Sanierung

Ein weiteres Instrument zur Identifizierung von Wärmeverlusten ist der Blower-Door-Test. Er deckt undichte Stellen, etwa an Fenstern, Türen sowie am Übergang von Dach zu Wand auf. Auch Steckdosen können undichte Stellen darstellen. Der Luftdichtheitstest läuft folgendermaßen ab: In einem offenen Fenster oder der offenen Haustür baut das Fachpersonal einen Ventilator mit Messtechnik ein und dichtet rundherum die Öffnung ab. Alle anderen Öffnungen nach außen müssen geschlossen sein. Wird der Ventilator nun angeschaltet, entsteht je nach Einstellung ein Unter- oder Überdruck, indem Luft aus dem Haus hinaus beziehungsweise hinein befördert wird. Wichtig ist es, den Blower-Door-Test immer mit beiden Luftrichtungen durchzuführen, um verschiedene Arten von Undichtigkeiten aufzudecken.

Entscheidend ist, wie viel Luft jeweils durch den Ventilator gefördert werden muss, um die Druckdifferenz zwischen Innen und Außen aufrecht zu halten. Es gilt: Je mehr Luftmenge für die Aufrechterhaltung des Druckunterschieds nötig ist, desto mehr Luft geht durch Lecks in der Gebäudehülle verloren. Der Test gibt also an, wie undicht das Gebäude ist. Besteht das Gebäude den Test nicht, muss nachgebessert werden.

Lassen Hauseigentümer eine Lüftungsanlage einbauen, ist die Messung sogar Pflicht. Denn Undichtigkeiten können die Funktion der raumlufttechnischen Anlage, beispielsweise die Wärmerückgewinnung, erheblich beeinträchtigen. Viele Förderstellen fordern den Test zudem für eine Bewilligung von Geldern. Im Schnitt kostet die Luftdichtheitsmessung für ein kleines Gebäude rund 300 bis 500 Euro.

Thermografie zeigt beim Blower-Door-Test, wo die undichten Stellen sind

Messen die Fachleute mit dem Blower-Door-Test undichte Stellen, kann die Thermografie unterstützend zum Einsatz kommen. Der Luftdichtheitstest zeigt nämlich nur, ob es undichte Stellen gibt, aber nicht, wo sie genau sind. Mit einer Wärmebildkamera sind sie dagegen schnell identifiziert und die Fehlstellen können bestenfalls direkt repariert werden.

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf www.zukunftaltbau.de oder www.facebook.com/ZukunftAltbau



Symbol-Bild von Gerd Altmann

Eigenheimkauf: Der Fiskus verdient mit

Rechts-Experten über Steuern, die beim Immobilien- und Grundstückskauf anfallen

Kauft man eine Immobilie, fallen locker sechsstellige Summen an: Grundstück, Gebäude, Ausbau, Umzug... Auch das Finanzamt bittet Käufer zur Kasse. Denn beim Erwerb eines Grundstücks wird die Grunderwerbsteuer fällig. Diese beträgt in der Regel mehrere Tausend Euro. Für den Staat eine wahre Goldgrube: 2019 nahmen die Länder nach Angaben von Statista so fast 16 Milliarden Euro ein. Kann man da irgendwie sparen? Die Rechts-Experten der ARAG klären auf.

Die Grunderwerbsteuer

Beim Erwerb einer Immobilie, eines Grundstücks oder eines Grundstückanteils fällt in Deutschland die Grunderwerbsteuer (GrESt) an. Die GrESt wird von den Bundesländern erhoben, sodass die Höhe regional sehr unterschiedlich ausfallen kann. In Thüringen und Nordrhein-Westfalen liegt sie bei 6,5 Prozent, während der Satz in Bayern und Sachsen mit 3,5 Prozent am niedrigsten ist. Im Prinzip können die Vertragspartner entscheiden, wer die Summe zahlt: Käufer oder Verkäufer. In den allermeisten Fällen wird aber im Vertrag vereinbart, dass der Käufer dafür aufkommt.

Bemessungsgrundlage

Die GrESt bemisst sich nach der sogenannten ‚Gegenleistung‘. Diese besteht aus dem Kaufpreis und vom Käufer übernommenen Belastungen. Beim Kauf eines unbebauten Grundstücks kann auch der gleichzeitig oder später geschlossene Vertrag über die Bebauung vom Finanzamt bei der Bemessung berücksichtigt werden, wenn der Bauvertrag mit dem Verkäufer oder einem mit ihm verbundenen Dritten geschlossen wird. Die Steuerbehörde kann sogar dazu berechtigt sein, die Bemessungsgrundlage auch nach der Steuerfestsetzung noch zu ändern, wie der Bundesfinanzhof in einem Urteil entschied (Az.: II R 19/15). Voraussetzung: Der Käufer ist hinsichtlich des „Ob“ und „Wie“ der Bebauung gebunden. Wenn es sich beim Grundstückserwerb um eine Schenkung oder eine Erbschaft handelt, ist man von der GrESt befreit. Das gilt auch für einen Verkauf unter Eheleuten. Bei kleinen Transaktionen unter 2.500 Euro Kaufpreis fällt auch keine Steuer an. Eine kleine Änderung der Grundstücksgrenze zum Nachbarn dürfte also steuerfrei bleiben.

Wie kann man sparen?

Sparen kann man, indem man den Kaufpreis senkt. Obwohl wohl kaum ein Verkäufer sich ohne Weiteres darauf einlässt, kann das Inventar der Immobilie einen Ausweg bieten. Alles, was nicht untrennbar zur Immobilie gehört, wird als Inventar gesehen und nicht in die Bemessungsgrundlage aufgenommen. Zum Inventar gehören u.a. folgende Gegenstände: Küche, Gartenhäuschen, Grundstücksbeleuchtung und Möbel. Das Inventar und sein Wert müssen im Kaufvertrag festgehalten werden. Macht die Summe des Inventars nicht mehr als 15 Prozent des Kaufpreises aus, bzw. liegt nicht über 50.000 Euro, ist ein weiterer Nachweis – etwa durch Kaufbelege – nicht nötig.

Immobilie, aber nicht das Grundstück kaufen?

Grundsätzlich kauft man in Deutschland die Immobilie zusammen mit dem Grundstück. Dennoch ist es möglich, das Haus ohne das Grundstück zu kaufen. Mit dem sogenannten Erbbaurecht bleibt der Verkäufer der Immobilie Eigentümer des Grundstücks, welches er dem Hauskäufer gegen eine monatliche Miete (,Erbbauzins') für eine lange Laufzeit – üblicherweise mehr als 50 Jahre – zur Verfügung stellt. Obwohl auf den Pächter keinerlei Eigentumsrechte am Grundstück übergehen, wird es dennoch für die Grunderwerbsteuer berücksichtigt. Allerdings fällt die Besteuerung deutlich niedriger aus: Der jährliche Erbbauzins, multipliziert mit einem festgelegten Vervielfältiger für die Laufzeit der Erbpacht (Bewertungsgesetz, Anlage 9a) bildet die Bemessungsgrundlage, auf die die Steuer zu zahlen ist.

Stundung der Grunderwerbsteuer

Im Prinzip wird die Grunderwerbsteuer sofort nach dem Kauf fällig, spätestens einen Monat nach Erhalt des Steuerbescheides. Zahlt man zu spät, kann es zu Verspätungszuschlägen kommen. Außerdem kann das Finanzamt sich dann weigern, die Unbedenklichkeitsbescheinigung auszustellen. Diese belegt, dass es keine steuerlichen Bedenken gegen den neuen Eigentümer gibt. Diese Bescheinigung benötigt der Notar wiederum, um die Immobilie im Grundbuch umzuschreiben und sie offiziell auf den neuen Eigentümer übergehen zu lassen. Es ist möglich, eine Stundung der Steuerlast oder eine Fristverlängerung zu beantragen. Allerdings liegt die Entscheidung darüber gänzlich beim Finanzamt.

Kein Kaufvertrag ohne Notar

Ohne ein notarielles Siegel unter dem Kaufvertrag ist ein Immobilienkauf unwirksam! Der Notar setzt in der Regel den Kaufvertrag auf und achtet beispielsweise auch darauf, dass die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt gezahlt wird. Auch der Bauvertrag und gesonderte Verträge zum Inventar sollten von einem Notar betreut werden!

Mehr Informationen zum Thema Immobilienkauf beim Notar finden Sie hier.

NRWZ.de

"Wie der Fiskus beim Eigenheimkauf mitverdient, nachhaltiges Bauen und weitere Themen rund ums Bauen & Wohnen", Veröffentlicht: Samstag, 6. Februar 2021, 9.52 Uhr