

## Sparen rund um die Immobilie

### Sparen beim Bau

#### Neubau ohne Keller

Wer ein Haus ohne Keller errichtet, kann Geld sparen. Der Preis richtet sich nach GröÙe und Wandaufbau. Ein hoher Grundwasserspiegel treibt den Preis in die Höhe. Vorsicht bei Preisangaben pro Quadratmeter: Oft sind dies Rohbaupreise für die Kellerwanne. Ein Keller muss aber ausgeschachtet werden, er braucht Dämmung, Putz, Estrich, Elektrokabel, Kellerfenster und Treppen. Bei einem Vollkeller mit 100 Quadratmeter Bruttofläche gehen manche Experten von etwa 50.000 Euro aus, andere nennen eine Spanne zwischen 30.000 und 70.000 Euro. Ohne Keller entstehen Kosten für Fundament und Bodenplatte, die leicht fünfstellig sein können. Meist

bedeutet Kellerverzicht aber immer noch eine fünfstellige Einsparung. Ob man als Bewohner ohne Keller auskommt, ist eine Frage des persönlichen „Platzmanagements“. Nachteil: Das Haus ist später nur zu einem schlechteren Preis zu verkaufen, was andererseits auch ein Vorteil sein kann – für kostenbewusste Hauskäufer!

#### Energie sparen: Schlüssiges Gesamtkonzept

Für Neubauten gibt die Energieeinsparverordnung vor, wie die Wärmedämmung auszusehen hat und inwieweit regenerative Energieformen eine Rolle spielen müssen. Wichtig ist es, nicht nur die gesetzlichen Mindestanforderungen zu erfüllen, sondern sich von Anfang an auch um ein für das jeweilige Haus sinnvolles Konzept zu kümmern. Bei richtiger Ausrichtung des Hauses kann die Sonneneinstrahlung für Wärmegevvinn sorgen. Es gibt eine Vielzahl von Dämmstoffen mit unterschiedlichen Eigenschaften und unterschiedliche Verfahren für Heizung und moderne Entlüftungssysteme. Oft kann es günstiger sein, aufwendige Einbauten von Anfang an zu berücksichtigen, statt sie später nachzurüsten. Bauherren sollten nicht einfach ein Standardkonzept übernehmen, sondern sich mit einem Energieberater zusammensetzen.

#### Weniger ist mehr: Sparen an zubetonierter Fläche

In vielen deutschen Gemeinden müssen Hauseigentümer eine Gebühr für Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser zahlen. Dabei handelt es sich um das Regenwasser, das auf ihr Grundstück fällt, wegen der Bebauung nicht versickern kann und damit über die Kanalisation abgeleitet werden muss. Die Rechtsgrundlage bilden die jeweiligen Gemeindegesetzungen. Niederschlagswasser soll nach dem Wasserhaushaltsgesetz eigentlich ortsnah versickern oder über eine eigene Kanalisation getrennt vom Schmutzwasser ins nächste Gewässer gelangen. Viele Baugenehmigungen werden heute davon abhängig gemacht, ob eine solche



Foto: Dave Herholz | Flickr.com

Bei Neubauten lohnt es sich, von Anfang an ein sinnvolles Energiekonzept zu Grunde zu legen. Dazu gehört auch die richtige Ausrichtung des Hauses zur Sonne.

Versickerung stattfindet. Die Beseitigung über einen öffentlichen Kanal kostet in der Regel Gebühren, die sich nach der versiegelten Grundstücksfläche richten. Hier kann man schon beim Bau gegensteuern. So muss die Zufahrt zur Garage nicht versiegelt werden: Kies oder durchbrochene Rasengittersteine oder optisch ansprechende wasserdurchlässige Pflastersteine sind weitere Lösungen für Hof, Parkfläche und Terrasse.

#### Sparmodell Bauherrengemeinschaft

Bei einer Bauherrengemeinschaft tun sich mehrere Bauwillige zusammen. Auch gemeinschaftliche Altbausanierungen kommen vor. Mit einer Baugemeinschaft wird das Gesamtprojekt oft 10 bis 20 Prozent billiger. Denn auf einen Bauträger wird meist verzichtet. Baumaterial wird in größerer Menge und mit Mengenrabatt eingekauft. Leistungen von Architekten und Handwerkern können effektiver erbracht werden, da es sich um einen einheitlichen Auftrag handelt anstatt um viele kleine – so sinken auch hier die Kosten. Auch bei

Liebe Leserinnen und Leser,

die Wohnkosten sind in Deutschland im europäischen Vergleich relativ hoch. In den vergangenen Jahren sind zudem die Preise für Immobilien und Mieten in einigen Regionen stark gestiegen, und überall haben sich die Nebenkosten deutlich erhöht.

Das ist ein guter Grund zu prüfen, wo Einsparungen möglich sind. Dabei müssen Sie gar nicht auf Komfort verzichten. Bereits beim Kauf, Bau oder Umbau einer Immobilie ergeben sich Sparmöglichkeiten. Doch auch im laufenden Betrieb können Mieter und Eigentümer eine Menge Geld sparen.

Dieser Themenbrief gibt Ihnen wichtige Hinweise, wie Sie gesund und bequem wohnen können, ohne dafür allzu tief in die Tasche greifen zu müssen.

den Erschließungsgebühren legen alle zusammen. Nicht zuletzt besteht die Möglichkeit, das Projekt durch Eigenleistungen der Bauherren voranzubringen. Allerdings ist eine Vereinbarung mit klaren Kompetenzen notwendig. Mitglieder der Gemeinschaft müssen organisatorische Aufgaben übernehmen. Empfohlen wird oft die Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

### Günstige Handwerker durch Handwerkerauktionen

Viele Handwerksbetriebe nutzen heute spezielle Auktionsportale, um an Aufträge zu kommen. Dies funktioniert anders als bei einer normalen Auktion: Der Auftraggeber beschreibt, welche Arbeiten ausgeführt werden sollen (zum Beispiel sechs Quadratmeter Terrasse pflastern), und nennt den Betrag, den er höchstens dafür zahlen möchte. Die beim Portal registrierten Handwerker geben dann Gebote ab, die unter diesem Preis liegen. Meist steht es dem Auftraggeber bei Auktionsende frei, wen er beauftragt bzw. ob er einen der Betriebe beauftragt. Er ist also nicht an das preisgünstigste Angebot gebunden. Achten sollte man darauf, dass die Betriebe für die jeweiligen Arbeiten qualifiziert sind. Wichtig ist eine genaue Beschreibung der zu erledigenden Arbeit. Der Startpreis sollte nicht so gering sein, dass seriöse Betriebe abgeschreckt werden. Die Teilnehmer der Auktionen bewerten sich gegenseitig.

## Sparen beim Kauf

### Grunderwerbsteuer sparen I: Kaufpreis ohne Extras

Die Grunderwerbsteuer ist in den letzten Jahren gestiegen. In einigen Bundesländern wie in Schleswig-Holstein oder im Saarland beträgt sie 6,5 Prozent. Bemessungsgrundlage ist die Gegenleistung für das Grundstück und das damit fest verbundene Bauwerk. Bewegliche Einrichtungsgegenstände, die ohne große Beschädigung wieder entfernt werden können, dürfen herausgerechnet werden. So kann im notariellen Kaufvertrag eine Vereinbarung über das bewegliche Zubehör mit einer Auflistung der einzelnen Kaufpreise vorgenommen werden. Oder man schließt einen privatschriftlichen Vertrag über das Zubehör ab. Einbauküche, Sauna, Möbel oder Markisen gelten als nicht fest mit dem Gebäude verbunden. Es muss der realistische Zeitwert der Gegenstände angegeben werden. Werden über 15 Prozent des Kaufpreises für bewegliches Zubehör angesetzt, verlangt das Finanzamt genaue Wertnachweise. Hauskäufer sollten zuvor mit dem Kreditgeber sprechen. Reduziert sich der Kaufpreis, reduziert sich auch der Wert des Grundstücks aus Sicht des Finanziers und damit der Wert seiner Sicherheit. Womöglich steigt dann der Zinssatz. Hier gilt es genau zu rechnen.

### Grunderwerbsteuer sparen II: Grundstück und Neubau trennen

Häufig werden Grundstücke mit Neubau zum Komplettpreis angeboten – etwa von Bauträgern. Bei dieser Konstruktion ist für beides Grunderwerbsteuer zu zahlen, denn das Haus wird mit dem Grundstück fest verbunden und gilt damit als Grundstücksbestandteil. Eine Möglichkeit zum Sparen von Grunderwerbsteuer bei Neubauten besteht darin, zunächst nur das Grundstück zu erwerben – und dann gesonderte Werkverträge über die Bauleistungen abzuschließen. Dies funktioniert grundsätzlich nur, wenn keine Verbindung zwischen dem Verkäufer des Grundstücks und dem Bauunternehmer besteht. Es kann bereits ausreichen, wenn beide nach Vertragsabschluss eine Provision an den gleichen Makler zahlen (BFH, 19.06.2013, Az. II R 3/12). Auch ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Kauf und Bau kann als Indiz für einen einheitlichen Vertrag dienen. In diesem Bereich kämpfen die Finanzämter vehement um ihre Einnahmen – und es gibt viele unterschiedliche Gerichtsurteile zu Einzelfällen. Hier empfiehlt sich fachkundige Beratung.

### Schnäppchen bei der Zwangsversteigerung

Günstig Immobilien kaufen kann man bei einer Zwangsversteigerung. Dabei kann es sinnvoll sein, zunächst einmal ohne Kaufabsicht eine Zwangsversteigerung zu besuchen, um den Ablauf kennenzulernen. Vom Käufer werden bei Abgabe des Gebots oft zehn Prozent des Verkehrswertes als Sicherheitsleistung gefordert. Der Ersteigerungsbetrag muss dann sechs

bis acht Wochen später bezahlt werden – unter Anrechnung der Sicherheitsleistung. Für die Zeit zwischen Zuschlag und Zahlungstermin werden vier Prozent Zinsen auf den Gebotsbetrag fällig. Der Käufer muss Grunderwerbsteuer, Grundbuchgebühren und eine Zuschlagsgebühr bezahlen. Mit dem Zuschlagsbeschluss wird er Eigentümer. Dieser Beschluss ist gleichzeitig ein Vollstreckungstitel, mit dem eine Räumung gegen die Voreigentümer betrieben werden kann. Wird das Objekt von Mietern bewohnt, hat der Ersteigerer ein Sonderkündigungsrecht. Weitere Informationen und Termine von Zwangsversteigerungen sind unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) zu finden.

### Mietkauf – eine Alternative?

Gelegentlich werden Immobilien auch über einen Mietkauf angeboten. Dabei gibt es zwei Varianten: Beim klassischen Mietkauf verpflichtet sich der Eigentümer, das Objekt nach einer bestimmten Anzahl von Jahren zu kaufen. Inzwischen zahlt er Miete, die am Ende auf den Kaufpreis angerechnet wird. Die Miete ist um einen Zins erhöht, da ja gewissermaßen ein Kredit gewährt wird. Ein Geldinstitut ist nicht beteiligt. Die zweite Variante ist der Optionskauf. Hier wird nur die Möglichkeit gewährt, das Objekt später unter Anrechnung der gezahlten Mieten zu erwerben. Der Mietkauf ist eine Chance gerade für junge Familien mit wenig Eigenkapital. Allerdings sollte beachtet werden, dass nicht nur eine erhöhte Miete anfällt, sondern auch der Restbetrag des Kaufpreises angespart werden muss. Ein weiteres Risiko ist die Insolvenz des Verkäufers – in diesem Fall kann das bisher gezahlte Geld "futsch" sein. Mietkäufer sollten den Gesamtkaufpreis des Objekts mit dem ähnlicher Objekte vergleichen. Nicht einlassen sollten sie sich auf eine Einmalzahlung, die bei Fehlschlag des Kaufs verfällt.

### Finanzierung: Grundschuld und Umschuldung

Bei einem Immobilienerwerb sichert sich der Kreditgeber oft durch eine Grundschuld ab, die zulasten des Grundstücks im Grundbuch eingetragen wird. Ist die Schuld abbezahlt, kann die Grundschuld gelöscht werden. Dafür sind Gebühren an den Notar und das Grundbuchamt zu zahlen, deren Höhe vom Betrag der Grundschuld abhängt. Aber die Grundschuld

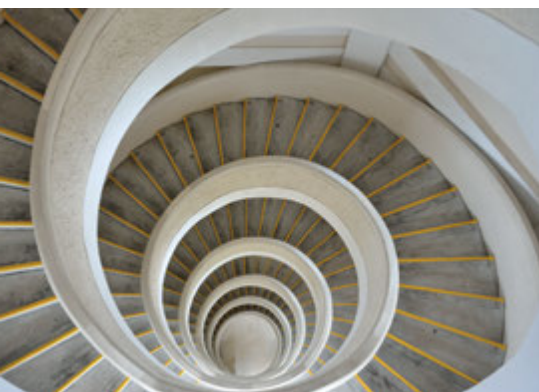


Foto: Tristan Schmitt | Flickr.com

Die Bundesländer haben sich in den vergangenen Jahren einen regelrechten Wettbewerb geliefert und die Grunderwerbsteuersätze immer weiter erhöht.

Impressum  
Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de)  
© Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2015  
Redaktion: Ulf Matzen v.i.S.d.P.  
Layout/Grafik/Satz: Tirza Reneborg · Grabener Verlag  
Abschlussredaktion: Astrid Grabener  
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.



Foto: Seier + Seier | Flickr.com

Sparen ist immer gut, doch es kommt auf das richtige Maß an. Eine zu kalte Wohnung ist nicht nur ungemütlich, sondern auch ungesund, wenn sich an den kältesten Stellen Schimmel bildet.

besteht – anders als eine Hypothek – auch ohne die zugrunde liegende Forderung weiter. Dies bedeutet: Sie kann auch nach dem kompletten Abbezahlen des Darlehens im Grundbuch stehen bleiben. Der Grundstückseigentümer kann sie dann für einen weiteren Kredit nutzen. Muss er etwa einige Jahre nach dem Hauskauf das Dach ersetzen, kann die Bank zur Absicherung wieder die alte Grundschuld verwenden. Es fallen keine Gebühren für eine Neueintragung an. Voraussetzung ist, dass der Betrag nicht höher ist als der der ursprünglichen Grundschuld. Auch bei einem Wechsel der Bank nach Ablauf der Zinsbindung kann die alte Grundschuld mitgenommen werden – eine Abtretung der alten Grundschuld kostet zwar etwa 300 Euro Gebühren, die Neueintragung wäre jedoch deutlich teurer. Viele Hauseigentümer bleiben in solchen Fällen der ursprünglichen Bank treu. Oft können sie jedoch durch einen Wechsel deutlich bessere Kreditkonditionen bekommen – ein Vergleich lohnt sich.

### Auflassungsvormerkung

Mit einer Auflassungsvormerkung sichert sich der Käufer einer Immobilie den schuldrechtlichen Anspruch auf die Übertragung des Eigentums, solange er noch nicht als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Denn oft vergeht einige Zeit zwischen der Unterzeichnung des Kaufvertrages und der Eintragung im Grundbuch. Und erst mit der Eintragung hat der Käufer endgültig das Eigentum erworben. Die Auflassungsvormerkung schützt den Käufer davor, dass die Immobilie vor der Eintragung noch an jemand anders verkauft wird. Sie wird im notariellen Kaufvertrag vereinbart, vom Notar an das Grundbuchamt übermit-

telt und dort vorrangig eingetragen. Die vom Käufer zu tragenden Kosten richten sich nach dem Kaufpreis; bei einem Preis von 100.000 Euro liegen sie etwa bei 150 Euro. Dieses Geld kann sich der Käufer in manchen Fällen jedoch sparen: Wird eine Immobilie innerhalb der Familie übergeben, an Ehepartner oder Kinder, dürfte das Risiko eines Zwischenverkaufs eher gering sein.

## Sparen im laufenden Betrieb

### Richtig heizen und lüften

Immer wieder hört man, dass ein Grad weniger Raumtemperatur sechs Prozent Heizenergie einspart. Immer mehr Deutsche sitzen daher im Winter dick eingepackt in einer kalten Wohnung. Hier ist allerdings maßvolles Sparen angesagt. Denn in einer zu kalten Wohnung kann leicht Schimmel entstehen, der sowohl die Gesundheit der Bewohner als auch die Bausubstanz schädigt. Dies gilt auch, wenn die Wohnung tagsüber gut geheizt, nachts aber drastisch heruntergekühlt wird.

Denn warme Luft nimmt Feuchtigkeit auf, bei Abkühlung kondensiert diese an Wänden und Möbeln. Die Raumtemperatur sollte nie unter 17 Grad sinken, wenn man Schimmel vorbeugen möchte. Empfohlen werden 20 Grad Celsius im Wohnbereich, 18 bis 20 Grad in der Küche, 23 Grad Celsius im Bad und 18 Grad im Schlafzimmer. Lüften sollten man nie mit gekippten Fenstern. Durchzug mit weit geöffneten Fenstern in der ganzen Wohnung sorgt für guten Luftaustausch, empfohlen werden fünf bis zehn Minu-

ten bei abgeschalteter Heizung, zwei- bis viermal am Tag.

### Wartung der Heizanlage

Wer nicht zu viel Geld für Heizkosten ausgeben will, sollte seiner Heizanlage ein wenig Aufmerksamkeit widmen. Zu Beginn der Heizperiode sollten alle Heizkörper entlüftet werden. In den Heizkörpern kursierende Luft führt zu unregelmäßiger Erwärmung oder sogar zu kalten Heizkörpern. Die Heizkörper anderer Räume heizen den kalten Raum mit, was zu erhöhten Heizkosten führt. Die Heizanlage sollte regelmäßig gewartet und vom Fachmann eingestellt werden, um zu hohem Verbrauch vorzubeugen. Die jährliche Wartung einer Heizanlage kann fünf bis zehn Prozent Heizkosten sparen. Sie sollte zum Beispiel das Einstellen der Vorlauf- und Kesseltemperatur beinhalten, eine Funktionsprüfung der Regelung und Sicherheitseinrichtungen sowie eine Reinigung von Heizkessel, Brenner und Heizkörpern. Bei älteren Anlagen kann ein Austausch von Verschleißteilen empfehlenswert sein – wie der Umwälzpumpe, die dafür sorgt, dass die produzierte Wärme auch tatsächlich im Zimmer ankommt.

### (Warm-)Wasser sparen

Zwölf Prozent des Verbrauchs von Heizwärme entfallen auf das Erhitzen von Wasser. Viele Menschen sind der Ansicht, dass heißes Wasser zum Händewaschen am hygienischsten ist. Allerdings: Um Keime wirklich abzutöten, müsste das Wasser kochen. Kaltes Wasser und Seife reichen völlig aus. Wäscht man sich fünfmal am Tag die Hände, werden dadurch ca. vier Liter Wasser am Tag verbraucht. Bei einem Dreipersonenhaushalt wären das dann jährlich 4.380 Liter Warmwasser, die man einsparen könnte.



Foto: Hadis 42 | Pixello.de

Energie und Wasser sind teuer: Allein das Händewaschen mit warmem Wasser verbraucht pro Tag rund vier Liter pro Person. Das macht bei einem Dreipersonenhaushalt im Jahr über 4.000 Liter. Hier besteht ein großes Sparpotenzial. Auch ein moderner Sparduschkopf senkt den Wasserverbrauch.





Foto: Michael | Flickr.com

Ob sich eine nachträgliche Fassadendämmung bei Altbauten lohnt, ist umstritten. Dagegen können Hauseigentümer viel Energie sparen, wenn sie andere Außenbauteile in Angriff nehmen: die Außentüren, die Fenster, die Kellerdecke und die oberste Geschossdecke.

Noch mehr sparen kann man mit einem Sparduschkopf: Dieser verbraucht 50 Prozent weniger Warmwasser als ein herkömmlicher Duschkopf. Allerdings wird hier nicht nur an Energie zum Erwärmen gespart, sondern auch am Wasser- und Abwasserverbrauch. Perlstrahler und Durchlaufbegrenzer helfen, bei normalen Wasserhähnen Wasser zu sparen, indem sie dem Wasserstrahl Luft beimischen. Sie können aber nicht bei Durchlauferhitzern und drucklosen Speichersystemen verwendet werden. Altbauten können mit modernen, wassersparenden WC-Spülkästen nachgerüstet werden.

### Nachträgliche Dämmung

Für Neubauten verschärft die Energieeinsparverordnung alle paar Jahre die Regeln. Für Altbauten gibt es bestimmte Nachrüstpflichten, die keine umfassende Dämmung der Außenhülle erfordern. Ob sich eine nachträgliche Fassadendämmung bei Altbauten lohnt, ist umstritten. Hauseigentümer können aber eine Menge Energie sparen, wenn sie andere Außenbauteile in Angriff nehmen: die Außentüren, die Fenster, die Kellerdecke und die oberste Geschossdecke.

Neue Fenster und Türen tragen maßgeblich zur Abdichtung der Gebäudehülle bei und helfen, viel Heizenergie einzusparen. Die Dämmung der Decke eines ungeheizten Kellers von unten kann bis zu zehn Prozent der Heizkosten sparen und ist deutlich preisgünstiger als eine Dämmung der Kellerwände. Die Dämmung der obersten Geschossdecke – also der Decke des obersten Stockwerks hin zum unbeheizten Dachboden – ist Pflicht. Alternative ist die Dämmung des Daches. Übrigens: Entspricht die oberste Geschossdecke nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz, muss diese nach der Energieeinsparverordnung ab 31. Dezember 2015 so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient

der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>·K) nicht überschreitet.

### Strom sparen I: Energiesparlampen

Es gibt verschiedene Arten von Energiesparlampen. Kompaktleuchtstofflampen werden auch als Quecksilberdampflampen bezeichnet. Sie sparen gegenüber einer herkömmlichen Glühbirne 80 Prozent Energie ein und haben auch eine längere Lebensdauer. Diese wird jedoch verkürzt durch häufiges Ein- und Ausschalten und Überhitzung durch Verwendung in engen Leuchten und Lampenschirmen. Von großem Nachteil ist, dass diese Leuchten giftiges Quecksilber enthalten. Sind sie defekt, gehören sie nicht in den Hausmüll, sondern in eine autorisierte Sammelstelle. Die Rücklaufquote soll nach Schätzungen der Deutschen Umwelthilfe bei nur 37 Prozent liegen, der Rest endet im Hausmüll. Eine andere Variante sind Halogenlampen. Dies sind Glühbirnen, bei denen der Glühdraht heißer wird als bei ihren Vorgängern. Dadurch werden etwa 33 Prozent Strom gespart. Sie enthalten kein Quecksilber. Im Gegensatz zu anderen Energiesparlampen sind sie dimmbar, was jedoch ihre Lebensdauer senkt. Die Zukunft gehört den Leuchtdioden, die bei gleicher Lichtausbeute gegenüber einer Glühbirne 83 Prozent Energie einsparen. Ihre Lebensdauer geben die Hersteller mit bis zu 15 Jahren an. Sie sind in vielen Farbvarianten erhältlich.

### Strom sparen II: Einfach mal abschalten

Jedes elektrische Gerät, das im Standby-Modus auf seinen Einsatz wartet, verbraucht Strom. Nach einer vom Verband der Elektrotechnik VDE in Auftrag gegebenen Studie kann man den Stromverbrauch von Elektrogeräten um bis zu 77 Prozent verringern, wenn man sie ausschaltet bzw. den Stecker zieht. Ein durchschnittlicher Haushalt kann bis zu

160 Euro im Jahr sparen, wenn er auf Standby verzichtet. Fernseher, Computer, Spielekonsole, Mikrowelle und Kaffeeautomat müssen nicht permanent am Netz sein. Bei „Gerätesammlungen“ wie etwa einem PC mit Peripherie eignen sich Steckerleisten mit eigenem Ausschalter. Viel sparen lässt sich auch bei Untertischgeräten zur Heißwassererwärmung. Diese sind meist permanent eingeschaltet. Wird hier ein sogenannter Thermo-Stopp zwischengeschaltet, der unnützes Daueraufheizen verhindert, kann man bereits ca. 40 Euro im Jahr sparen.

### Wohngebäudeversicherung überprüfen!

Die Betriebskosten von Wohnungen und Häusern werden oft als „zweite Miete“ bezeichnet. Auf die Höhe vieler Kosten hat man keinen Einfluss. Eine wichtige Position kann der Eigentümer jedoch beeinflussen – die Höhe der Versicherungen. Eine Wohngebäudeversicherung braucht jeder Eigentümer, bei Vermietern empfiehlt sich auch eine Haftpflichtversicherung. Zu große Treue zu dem Versicherer, der irgendwann einmal eine günstige Police verkauft hat, zahlt sich aber meistens nicht aus, denn fast in jedem Jahr steigen die Prämien. Holen Sie im Abstand mehrerer Jahre Vergleichsangebote ein. Versicherungsmakler oder Preisvergleichsportale im Internet helfen dabei. Oft halten Versicherer auch günstige Paketangebote bereit, wenn Sie mehrere Verträge bei der gleichen Gesellschaft abschließen – beispielsweise die vermietete Wohnung im Paket mit Ihrer Privathaftpflicht- und der Vollkaskoversicherung für Ihr Auto. Bei einer Wohngebäudeversicherung für ein Einfamilienhaus kann man auf diese Weise 200 bis 300 Euro im Jahr sparen.

### Zuschuss zur Energieberatung nutzen!

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert sogenannte



Foto: Jean-Pierre Dalbera | Flickr.com

Schöne alte Fassaden eignen sich oft nicht besonders gut für die nachträgliche Wärmedämmung.

“Vor-Ort-Beratungen” durch einen Zuschuss. Dieser wurde ab 1. März 2015 erhöht. Er beträgt jetzt 60 Prozent der förderfähigen Beratungskosten: höchstens 800 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und höchstens 1.100 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Gefördert werden Beratungen zum Thema Energieeinsparung an Bestandsgebäuden. Es geht dabei um Dämmung, Heizung und Stromeinsparung; auch thermografische Untersuchungen (Wärmebildkamera) sind möglich. Die Beratung muss ein vom BAFA zugelassener Berater durchführen. Adressen sind online zu finden ([www.energieeffizienz-experten.de](http://www.energieeffizienz-experten.de)). Voraussetzung: Der Bauantrag oder die Bauanzeige für das Gebäude muss bis 31.12.1994 gestellt worden sein. Die Gebäudehülle darf später nicht zu mehr als 50 Prozent abgeändert worden sein. Über die Hälfte der Fläche des Gebäudes muss ständig zum Wohnen genutzt werden.

### Regelmäßiger Kostencheck

Vergleichsportale im Internet machen es möglich: Jeder kann heute ohne großen Aufwand und ohne lästige Gespräche mit redigierten Vertretern Preisvergleiche für alltägliche Dienstleistungen durchführen. Eine Vielzahl von Stromanbietern steht zur Auswahl, ebenso bieten unterschiedlichste Unternehmen Kabelanschlüsse und Telekommunikationsdienstleistungen an. Haus- und Wohnungseigentümer sollten in regelmäßigen Abständen prüfen, ob ihre Verträge noch zeitgemäß sind. Ein Wechsel ist meist leicht möglich, oft über ein Online-Formular. Wichtige Vergleichsgrößen bei Stromanbietern sind eine langfristige Preisgarantie, die Vertragslaufzeit und die Kündigungsfrist (je kürzer, desto besser). Vorsicht geboten ist bei Fixzahlungen: Dabei bietet der Stromanbieter seinem Kunden einen Pauschalpreis für eine vorher festgelegte Stromabnahmemenge an. Braucht dieser dann weniger Strom, muss er trotzdem die Pauschale bezahlen. Wird mehr Strom verbraucht als festgelegt, kommen womöglich höhere kWh-Preise zum Tragen. Auch Gasanbieter lassen sich auf diese Weise vergleichen.

### Steuerliches Absetzen von Modernisierungskosten

Kosten für die Erhaltung einer vermieteten Immobilie können als Werbungskosten von der Steuer abgesetzt werden. Größere Aufwendungen für die Erhaltung von Wohngebäuden kann man nach § 82 b EStDV auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. Aber Achtung: Nimmt das Finanzamt Herstellungsaufwand an, können die Investitionen nur über die Gesamtnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben werden. Dies ist

nach Gerichtsurteilen der Fall, wenn das Gebäude in seiner Funktion oder seinem Wesen verändert wird – zum Beispiel,



Foto: Harald Croven | Flickr.com

wenn wesentliche Merkmale der Immobilie in drei der vier Kategorien Fenster, Sanitär-, Heizungs- oder Elektroinstallationen so sehr verbessert werden, dass dadurch der Gesamtstandard steigt (BFH, Urteil vom 16.01.2007, Az. IX R 39/05). Generell ist alles Herstellungsaufwand, was zu einer wesentlichen Verbesserung der Immobilie führt. Ebenso werden Aufwendungen behandelt, mit denen die Immobilie nach ihrem Erwerb erst „betriebsbereit“ gemacht wird. Zusätzlich gehört der „anschaffungsnahe Aufwand“ zu den Herstellungskosten. Dies sind Auf-



Foto: Seier + Seier | Flickr.com

Der Wert einer Immobilie bemisst sich auch an ihrem Pflegezustand.

Üblicherweise erbringen Immobilieneigentümer viele Pflegearbeiten im Haus oder Garten selbst.

Das Finanzamt bezeichnet mit dem Begriff „haushaltsnahe Dienstleistung“ eine Tätigkeit, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts selbst erledigt und für die stattdessen eine Agentur oder ein selbstständiger Dienstleister in Anspruch genommen wird. Dabei kann es zum Beispiel um die Reinigung der Wohnung und Gartenpflegearbeiten wie Rasenmähen oder Heckenschneiden gehen.

wendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf

Die Kosten für die Erhaltung einer vermieteten Immobilie können als Werbungskosten von der Steuer abgesetzt werden.

Je nach Umfang und Zweck der Arbeiten handelt es sich um Herstellungskosten oder Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

durchgeführt werden, wenn die Kosten ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

### Haushaltsnahe Dienstleistungen

Fallen in und an einer selbst genutzten Immobilie Kosten für Handwerkerarbeiten an, kann zumindest der Kostenanteil für den Arbeitslohn von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Denn hier liegen oft „haushaltsnahe Dienstleistungen“ vor. Dies sind zum Beispiel Hausmeister- und Reinigungsarbeiten oder der Winterdienst. Die Einkommenssteuer vermindert sich auf Antrag um 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens um 4.000 Euro. Andere Grenzen gibt es für Handwerkerleistungen bei Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Bei diesen verringert sich die Einkommenssteuer auf Antrag um 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens um 1.200 Euro. Ausgenommen sind öffentlich geförderte Maßnahmen, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse beansprucht wurden. Voraussetzung für die Ermäßigung ist eine Rechnung, die die Arbeitskosten ausweist, und der Nachweis, dass der Betrag auf das Konto des Empfängers überwiesen wurde.

### Sparen beim Umzug

Viel sparen kann auch, wer beim Umzug keine Firma beauftragt, sondern selbst anpackt und sich von Freunden und Bekannten helfen lässt. Beim Anmieten des Umzugsautos ist ein ausführlicher Preisvergleich zu empfehlen. Wer nur innerhalb einer Stadt umzieht, fährt mit einem kleineren, örtlichen Autovermieter oft billiger als mit einem Angebot der großen Ketten. Bei Umzügen quer durch Deutschland bieten diese aber oft den Vorteil, dass der Lkw oder Transporter am Zielort gleich abgegeben werden kann. Preisvergleiche lohnen sich auch zwischen den großen Anbietern. In vielen Fällen werden Rabatte angeboten, etwa für



eine Mitgliedschaft im ADAC. Übrigens gibt es mittlerweile auch ein Internetportal, über das Privatpersonen günstig ihre Fahrzeuge für Umzüge und Transporte vermieten ([www.tamyca.de](http://www.tamyca.de)).

### Wasseruhr für den Garten

Viele Gemeinden lassen es bei Häusern mit Garten zu, dass der Wasserverbrauch des Außenwasserhahns mithilfe einer



Ein hoher Wasserverbrauch verursacht gleich zweimal Kosten – einmal für Frischwasser und einmal für Abwasser.

Foto: La Citta Vita | Flickr.com

eigenen Wasseruhr im Keller gezählt wird. Für den Hauseigentümer bietet sich hier eine Einsparmöglichkeit, denn das zum Rasensprengen und Blumengießen genutzte Wasser muss nur einmal bezahlt werden – für das Abwasser fallen keine Gebühren an. Rechtsgrundlage für solche Regelungen ist die jeweilige Abwassersatzung der Gemeinde. Die Wasseruhr muss geeicht sein. Sie kostet 20 bis 30 Euro. Die Eichgültigkeit für Kaltwasserzähler beträgt sechs Jahre.

## Zusatzeinkommen erzielen

### Ungenutzte Räume vermieten

Viele Immobilieneigentümer haben Platz, den sie gar nicht nutzen. Beispielsweise eine Garage, die nur als Abstellraum dient, oder einen ungenutzten Keller. Aber gerade in Großstädten ist Platz sehr knapp. Self-Storage-Lagerhallen haben Hochkonjunktur. Auch als kleiner Haus- oder Wohnungseigentümer können Sie von der Platznot profitieren: Ein Keller oder Dachboden lässt sich problemlos als Lagerraum vermieten, zum Beispiel für Möbel, Hobbyausrüstung oder zwischengelagertes Umzugsgut. Garagen lassen sich gerade in der Stadt immer gut vermarkten – je nach Lage für ca. 50 bis

150 Euro im Monat. Begehrt sind auch Carports oder der zur Wohnung gehörige Stellplatz auf Privatgelände. Tipp: Vertragsmuster für spezielle Mietverträge gibt es im Internet. Versuchen Sie, einen möglichst prägnanten Vertrag ohne überflüssige Regelungen zu finden – Keller und Garage kommen auch ohne Schönheitsreparaturen aus. Kleinanzeigenportale im Internet bieten die richtige Werbepattform für diesen Zusatzverdienst.

### Einliegerwohnung als Ferienwohnung

In den letzten Jahren sind immer mehr Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet worden – gerade in Großstädten ist das ein gutes Geschäft. Sowohl eine Wohnung im Mehrfamilienhaus als auch eine Einliegerwohnung im Einfamilienhaus eignen sich dafür. In letzter Zeit ist jedoch Vorsicht geboten: In einigen Bundesländern ziehen Nachbarn und Gemeinden gegen die immer größere Zahl der Urlauberunterkünfte zu Felde. In Hamburg erlässt die Baubehörde Nutzungsuntersagungen nach dem Wohnraumschutzgesetz, weil sie darin eine Zweckentfremdung von Wohnraum sieht. In Bayern gibt es ebenfalls eine landesrechtliche Basis für das Einschreiten der Gemeinden. München hat Ferienwohnungen zu einer genehmigungspflichtigen Zweckentfremdung erklärt. In Berlin gibt es seit dem 1. Mai 2014 ein Zweckentfremdungsverbot, und auch in Mecklenburg-Vorpommern sind solche Bestrebungen bekannt. Immer mehr Abgaben werden erhoben, etwa die vielerorts übliche Zweitwohnungssteuer oder die Tourismusabgabe, auch Bettensteuer genannt. Eigentümer sollten sich vor einem Engagement bezüglich Ferienwohnungen genau über die örtliche Situation informieren.

### Solarstrom erzeugen

Die Einspeisevergütungen für Solarstrom sind in den letzten Jahren deutlich gesunken. Trotzdem kann es sich lohnen, das eigene Dach für die Stromerzeugung zu nutzen. Wie rentabel die Stromerzeugung wird, hängt unter anderem vom Preis der Anlage, von der Finanzierungsform, der lagebedingten Sonneneinstrahlung und vom Eigenverbrauchsanteil ab. Ein hoher Eigenverbrauch ist Voraussetzung, denn die Ersparnis durch selbst produzierten Strom ist im Verhältnis zu den Erzeugungskosten meist erheblich höher als der Gewinn bei einer Einspeisung. Ein gutes Hilfsmittel für den Eigenverbrauch sind Stromspeicher. Übrigens: Das seit 1. August 2014 gültige Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG) schreibt vor, dass auch auf den Eigenverbrauch von selbst erzeugtem Strom eine EEG-Umlage zu entrichten ist. Dies gilt nicht für Anlagen bis 10 kW, die typischerweise auf Ein- und

Zweifamilienhäusern installiert werden. Aktuell liegt der Strompreis in Deutschland im Durchschnitt bei 28 Cent/kWh. Die Einspeisevergütung liegt im April 2015 bei 12,47 Cent/kWh (Aufdachanlage bis 10 kW). Die Vergütung wird jeden Monat neu festgesetzt. Für die jeweilige Anlage ist der Zeitpunkt der Inbetriebnahme entscheidend. Dann bleibt die Vergütung für 20 Jahre gleich.

### Solarstrom: Dach verpachten

Eine ungewöhnliche Einnahmequelle steht Eigentümern von Häusern, Hallen oder Scheunen zur Verfügung, deren Dächer eine gute Sonneneinstrahlung haben. Sie können ihr Dach zur Erzeugung von Solarstrom verpachten. Ein Investor errichtet dann darauf eine Fotovoltaikanlage, die er auch betreibt und für die er verantwortlich ist. Der Strom fließt ins allgemeine Stromnetz. Als übliche Pachtbeträge werden etwa je nach Lage des Daches 25 bis 80 Euro pro Quadratmeter Dachfläche über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren angegeben. Dies sind dann bei einem Einfamilienhaus mit nur 40 Quadratmetern nutzbarer Dachfläche zwischen 1.000 und 3.200 Euro über 20 Jahre und 50 bis 160 Euro im Jahr. Größere Flächen bringen entsprechend mehr ein. Manchmal wird auch ein einmaliger Abschlag bezahlt oder ein fünfprozentiger Anteil an den Jahreseinnahmen. Wichtig ist allerdings, dass das Dach tragfähig und entweder neu oder frisch saniert ist – denn die Anlage soll ja 20 Jahre lang darauf installiert bleiben.

Ferienwohnungen in der Stadt sind nicht nur bei Touristen sehr begehrt.

Unternehmen in Deutschland erwarten von ihren Mitarbeitern eine hohe örtliche Flexibilität. Um der Familie nicht immer wieder Umzüge zuzumuten, mieten sich viele Arbeitnehmer an einem neuen oder weiteren Arbeitsplatz vorübergehend eine zusätzliche Wohnung.



Foto: Kaffee Einstein | Flickr.com