

Schwäbisch Hall Themendienst



Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

**Ausgabe
Februar 2017**

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

Telefon 0791 /46-6385
Telefax 0791 /46-4072
presse@schwaebisch-hall.de
www.schwaebisch-hall.de

Inhalt

-
- | | |
|---|-------|
| 1. Haus & Geld | |
| Immobilienfinanzierung: Bauzinsen im Seitwärtstrend | S. 1 |
| Wohnen ist Herzens- und Kopfsache: Mit Architekturpsychologie die Wohnqualität verbessern | S. 2 |
| 2. Finanzieren & Vorsorgen | |
| Baufinanzierung durchhalten: Sechs kleine Sparmaßnahmen mit großer Wirkung | S. 4 |
| 3. Bauen & Wohnen | |
| Energetische Sanierung: Im Förder-Dschungel den Überblick behalten | S. 6 |
| 4. Steuern & Recht | |
| Immobilien richtig vererben – Teil 1: Das Finanzamt möchte mitverdienen | S. 8 |
| 5. Tipps & Ratschläge | |
| Der aktuelle Tipp: So finden und erkennen Sie den richtigen Energieberater | S. 10 |
-

Verantwortlich: Siegfried Bauer, Bereichsleiter Kommunikation, [siegfried.bauer@schwaebisch-hall.de]

1. Haus & Geld

Immobilienfinanzierung:

Bauzinsen im Seitwärtstrend

Seit dem historischen Tiefpunkt im Oktober 2016 sind die Bauzinsen von rund 1,0 Prozent auf aktuell etwa 1,4 gestiegen. Dieser Aufwärtstrend bereitet manch angehendem Bauherren und Immobilienkäufer Sorge. Fest steht: „Im historischen Vergleich sind die Zinsen für Baugeld weiterhin sehr günstig“, sagt Thorsten Walz, Kapitalmarktexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Seit ein paar Wochen bewegen sich die Hypothekenzinsen seitwärts, doch der mittelfristige Trend dürfte eher nach oben weisen. Wer die passende Immobilie schon gefunden hat oder eine Anschlussfinanzierung benötigt, sollte die Zinsen möglichst lange festschreiben lassen.“

Was auf den ersten Blick klein aussieht, macht im Lauf der Jahre eine hohe Summe aus: Ein um 0,5 Prozentpunkte höherer Zins macht bei einem Darlehen von 100.000 Euro über eine Laufzeit von 10 Jahren 500 Euro Zinskosten pro Jahr mehr aus – nach 20 Jahren addiert sich der vermeintlich kleine Unterschied immerhin auf 10.000 Euro. Unabhängig von Zinschwankungen am Markt bleiben Finanzierer mit einem Bausparvertrag: Hier stehen die günstigen Zinsen schon beim Vertragsabschluss für die gesamte Laufzeit fest.



Foto downloaden

1. Haus & Geld

Wohnen ist Herzens- und Kopfsache:

Mit Architekturpsychologie die Wohnqualität verbessern

Unser Wohlbefinden und unser Verhalten werden von der Umgebung, in der wir uns aufhalten, maßgeblich beeinflusst. Wohn- und Architekturpsychologen beschäftigen sich mit den unmittelbaren und langfristigen Wirkungen von Räumen und Gebäuden auf zwischenmenschliche Beziehungen, auf Denken und Handeln, Gesundheit und Wohlergehen. Carolin Großhauser von der Bausparkasse Schwäbisch Hall ist der Frage nachgegangen, wie Bauherren und Eigentümer die Methoden und Erkenntnisse der noch recht jungen Wissenschaften für die eigenen vier Wände nutzen können.



Foto downloaden

Wohn- und Architekturpsychologen versuchen, alle Bereiche des gebauten menschlichen Lebensraums zu erfassen: von den Innenräumen und deren Gestaltung über die innere und äußere Struktur von Gebäuden bis hin zu deren Umgebung. „Wie erkennt und vor allem, wie erhöht man die menschliche Qualität von Räumen, Gebäuden und Siedlungen?“ sind laut Dr. Harald Deinsberger-Deinsweger, Leiter des Instituts für Wohn- und Architekturpsychologie (IWAP) in Graz, die wichtigsten Leitfragen seiner Disziplin. Bauherren rät der Wissenschaftler zu einer „humanwissenschaftlichen Qualitäts-Analyse (HQA)“. Mit dieser Methodik könnten eventuelle Defizite, aber auch Potenziale zum frühestmöglichen Zeitpunkt, noch bevor der Bauprozess eingeläutet wird, erkannt, mit den Bedürfnissen der späteren Bewohner abgeglichen und in die konkreten Planungen eingearbeitet werden.

Den Erholungseffekt der eigenen vier Wände steuern

Aus wohnpsychologischer Sicht kann etwa der Erholungseffekt eines Zuhauses gesteuert werden. Haben Menschen das Gefühl, unter Beobachtung zu stehen, vermindert dies den Erholungseffekt. Dementsprechend raten Wohnpsychologen dazu, große Fensterflächen dort anzubringen und Sitzgruppen so zu platzieren, wo sie von außen nicht leicht einsehbar sind. Dies kann beispielsweise auch dadurch geschehen, dass Bäume und Sträucher im Garten entsprechend gepflanzt werden. Apropos: Der Blick „ins Grüne“ hat einen positiven psychologischen Effekt, aber auch dieses Potenzial kann unterschiedlich gut ausgeschöpft werden. So konnte empirisch nachgewiesen werden, dass der Blick auf einen vielgestaltigen Garten dem Erholungseffekt zuträglicher ist als der auf eine „rasenmähergerechte“ Grünfläche.

Dass psychologische Aspekte eine wichtige Rolle spielen, wurde lange vor Haus- und Wohnungsbau bei der Gestaltung von Arbeitsplätzen berücksichtigt. Unternehmen wollten wissen, wie sich etwa in Großraumbüros Motivation und Leistungsbereitschaft der Angestellten steigern lassen und zogen dafür Psychologen zu Rate. Dabei ging und geht es vor allem darum, ein Übermaß an unerwünschten Sozialkontakten, auch Crowding genannt, zu vermeiden. Haben Mitarbeiter das Gefühl, keine Rückzugsmöglichkeit oder Nische zu haben, etwa weil ständig Kollegen an ihrem Arbeitsplatz vorbeilaufen (selbst wenn dies nicht in kontrollierender Absicht geschieht), leiden darunter Konzentrationsfähigkeit und Kreativität. Mit flexiblen Trennelementen und Raumteilern sowie strukturierend angeordneten Pflanzen kann dem effektiv entgegengewirkt werden. Amerikanischen Studien zufolge erhöhte sich die Leistung der Mitarbeiter je nach Gestaltung der Arbeitsumgebung um 10 bis 50 Prozent.

Wohnideale vor Kauf kritisch analysieren

Die Wohnpsychologin Dr. Barbara Perfahl weist darauf hin, dass man zwar eine Vorstellung davon hat, wie gutes Wohnen aussieht, aber: „Diese Wohnideale sind oft von äußeren Einflüssen, aber auch unserer eigenen Wohngeschichte geprägt und entsprechen nicht in jeder Hinsicht den tatsächlichen Wohnbedürfnissen.“ Perfahl empfiehlt daher, sich im Vorfeld eines Immobilienerwerbs Zeit zu nehmen, die eigenen Wohnideale kritisch zu analysieren – auch mit professioneller Hilfe. So ist etwa der Irrglaube weit verbreitet, die Wohnqualität sei direkt proportional zur Anzahl der Quadratmeter. Psychologen sehen hier die Gefahr, dass das in den eigenen vier Wänden so wichtige Gefühl der Geborgenheit in Verlorenheit umschlagen kann. Häufig, so Perfahl, lasse sich bereits anhand von Grundrissen prüfen, ob ein Haus auch wirklich zu einem Zuhause werden könne, das man als Bereicherung des eigenen Lebens empfindet. Bei Eigenheimen haben sich flexible Grundrisse bewährt. Sind die Räume annähernd gleich groß, so dass sich ihre Nutzung ändern kann, oder lässt sich ein großes Zimmer mit einer mobilen Trennwand in zwei kleinere verwandeln, kann man auf Veränderungen bedarfsgerecht reagieren: Etwa wenn die Familie Zuwachs bekommt, die erwachsenen Kinder das Haus verlassen oder ein pflegebedürftiger Elternteil aufgenommen wird.

IWAP-Chef Deinsberger-Deinsweger legt Wert darauf, dass Qualität nicht mehr kosten müsse. Eine der Leitfragen bei wissenschaftlich fundierten Wohnqualitätsanalysen sei schließlich, ob bzw. wie eine Maximierung der Wohnqualität ohne Kostensteigerungen möglich ist. Im Übrigen koste ein Eigenheim in aller Regel auch dann viel Geld, wenn es aus psychologischer Sicht mangelhaft sei: „Das richtige Know-how sorgt zumindest dafür, dass das Geld gut angelegt ist – im Sinne der Lebensqualität der Bewohner.“

2. Finanzieren & Vorsorgen

Baufinanzierung durchhalten:

Sechs kleine Sparmaßnahmen mit großer Wirkung

Die Finanzierung der eigenen Immobilie gleicht oft einem Marathon. Damit den Eigentümern in spe nicht auf halbem Weg die Luft ausgeht, gilt es Ausdauer zu beweisen und sich die Strecke gut einzuteilen. Wo Sparpotenziale schlummern und neue Geldquellen angezapft werden können, erklärt Karsten Eiß von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.



Foto downloaden

1. Von staatlicher Förderung profitieren

Bauwillige sind bei der Verwirklichung ihrer Wohnträume nicht auf sich allein gestellt. Vater Staat fördert die eigenen Sparleistungen mit lukrativen Zulagen: Mit Wohn-Riester, Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie profitieren Häuslebauer gleich dreifach. Clever kombiniert erhält eine vierköpfige Familie bis zu 1.040 Euro im Jahr extra. Riester-Sparer können zusätzlich von Steuervorteilen profitieren. Während für Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie Einkommensgrenzen gelten, greifen diese für Wohn-Riester nicht.

2. Günstige Kredite der KfW nutzen

Auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hält für Bauherren einige Förderprogramme mit zinsgünstigen Darlehen oder direkten Zuschüssen bereit. So erhalten Bauherren beispielsweise im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms für den Bau oder Erwerb einer selbst genutzten Immobilie ein Darlehen von bis zu 50.000 Euro bei 0,75 Prozent effektivem Jahreszins. Wer sein Traumhaus außerdem nach den Energieeffizienzkriterien der KfW baut oder saniert, kann zusätzlich einen Kredit bis maximal 100.000 Euro je Wohneinheit erhalten (0,75 Prozent effektiver Jahreszins).

3. Sondertilgung vereinbaren

Bauwillige können ihre Finanzierungskosten senken, indem sie bereits bei Vertragsabschluss kostenlose Sondertilgungen vereinbaren. Einen gesetzlichen Anspruch gibt es darauf allerdings nicht. Wer dies frühzeitig berücksichtigt, spart am Ende bares Geld. Anders als bei klassischen Bankdarlehen sind bei den Kombikrediten der Bausparkassen Sonderzahlungen, um die Finanzierung zu verkürzen oder zu beenden, jederzeit in beliebiger Höhe möglich – ohne zusätzliche Kosten.

4. Versicherungen beitragsfrei stellen

Sollte es auf der Zielgeraden mit der Finanzierung doch knapp werden, lohnt es sich, über neue Geldquellen nachzudenken – ohne einen weiteren Kredit aufzunehmen. Bauherren können z. B. einen Teil ihrer Versicherungen (temporär) beitragsfrei stellen – etwa die Lebensversicherung. Je nach Versicherer lassen sich die Beiträge stunden, aussetzen oder aus Überschüssen bezahlen.

5. Rechtzeitig Rücklagen bilden und Nebenkosten beachten

Generell gilt: Keine Finanzierung ohne Eigenkapital. Mindestens 25 Prozent der Gesamtkosten sollten Bauherren mitbringen. Künftige Eigenheimbesitzer sollten auch beachten, dass der Bau oder Kauf einer Immobilie zusätzliche Nebenkosten mit sich bringt. Gebühren für Notar und Grundbucheintrag, Grunderwerbssteuer und Maklergebühren können sich schnell auf 10 bis 15 Prozent summieren.

6. Rügen statt Rio

Um die Finanzierung der eigenen vier Wände zu erleichtern, muss es nicht immer gleich ein neuer Kredit sein. Bereits kleine Änderungen im Konsumverhalten können helfen: So legt der Verzicht auf eine Fernreise oder den neuen Sportflitzer Finanzmittel frei, die in die eigene Immobilie investiert werden können und somit die Finanzierung verkürzen.

3. Bauen & Wohnen

Energetische Sanierung:

Im Förder-Dschungel den Überblick behalten

Die Zahl der Förderprogramme für die energetische Gebäudesanierung steigt seit Jahren. Inzwischen gibt es mehr als 3.350 Zuschussprogramme, wie ein Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) zeigt. Doch die Vielzahl an Möglichkeiten macht es für Eigentümer kompliziert.

Hausbesitzern und angehenden Bauherren, die Orientierung im Förder-Dschungel suchen, empfiehlt Carolin Großhauser von der Bausparkasse Schwäbisch Hall: „Bauherren sollten auf ihre Bank vor Ort oder lokale Handwerker zugehen. Diese kennen die für sie wichtigsten Förderungen.“ Neben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bieten viele Länder, Kommunen und Energieversorger eigene Förderprogramme an. Diese vielen Optionen drohen Haus- und Wohnungsbesitzer zu überfordern. Die Investitionen in energetische Sanierungen sind in den vergangenen Jahren sogar gesunken, wie das IW-Gutachten zeigt, das in Zusammenarbeit mit der Schwäbisch Hall-Stiftung, dem Zentralverband des deutschen Handwerks und dem Volkswirtschaftlichen Institut für Mittelstand und Handwerk entstanden ist.

Um Investitionen in die Energieeffizienz von Häusern und Wohnungen wieder zu steigern, muss die Förderlandschaft attraktiver und übersichtlicher werden. Das IW empfiehlt daher, die Programme der KfW, des BAFA und der Länder zusammenzuführen. Nur noch auf kommunaler Ebene und von den Energieversorgern sollten ergänzende Programme angeboten werden. Alle lokalen Initiativen sollten aber auch auf einer bundesweiten Plattform gebündelt sein.

Einen Überblick über zahlreiche – auch regionale – Förderprogramme erhalten Interessierte unter:

www.aktion-pro-eigenheim.de/haus/foerderung/kommunen/suche/



Grafik downloaden

4. Steuern & Recht

Serie: Immobilien richtig vererben – Teil 1:

38,3 Milliarden Euro wurden laut Statistischem Bundesamt zuletzt in Deutschland vererbt, knapp die Hälfte davon in Form von Immobilien. Deren Bedeutung dürfte sogar noch deutlich steigen: Mehr als zwei Drittel der angehenden Erbgeneration rechnen laut Institut für Demoskopie Allensbach damit, auf diesem Weg einmal Eigentümer einer Immobilie zu werden. Stefan Bernhardt, Rechtsexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall, erklärt in einer vierteiligen Serie, wie man teure Fehler beim Vererben und Erben vom Eigenheim vermeidet.



Foto downloaden

Der Staat möchte mitverdienen

Immobilien wurden im Erbfall lange bevorzugt behandelt. Bis 2008 galt für die Ermittlung der Erbschaftssteuer nämlich der sogenannte Bedarfswert. Dieser wurde von den Finanzbehörden in einem komplizierten Verfahren errechnet, dessen Grundlagen unter anderem die Höhe der (bei Selbstnutzung theoretisch zu erzielenden) Miete und das Alter des Gebäudes waren. Dadurch ergab sich ein Wert, der im Durchschnitt nur etwa 50 bis 60 Prozent des tatsächlichen Marktwerts entsprach, also der Summe, die bei einem Verkauf zum Zeitpunkt des Erbfalls zu Erlösen gewesen wäre – für Immobilienerben ein sehr willkommener Vorteil. Doch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts zwang den Gesetzgeber zum Handeln: Mit dem neuen Erbschaftssteuerreformgesetz werden seit 2009 auch Immobilien im Erbfall nach ihrem tatsächlichen aktuellen Wert, dem sogenannten Verkehrs- oder Marktwert, besteuert.

Für die Erben kann das Folgen haben: Der Wert eines Eigenheims, das der Besitzer vor zehn Jahren im Testament seinem einzigen Sohn zugedacht hat, lag damals vielleicht noch unter dem heutigen steuerlichen Freibetrag von 400.000 Euro für ein Kind. Die Immobilie kann mittlerweile aber eine deutlich größere Wertsteigerung erfahren haben – und damit im Erbfall fürs Finanzamt interessant sein.

Grundsätzlich schaut der Fiskus bei jeder Erbschaft, ob er mitverdienen kann. Die nächsten Angehörigen sind weiterhin durch hohe Freibeträge geschützt. So liegt für Ehegatten und eingetragene Lebenspartner dieser Freibetrag bei 500.000 Euro. Hinzukommt unter Umständen ein Versorgungsfreibetrag in Höhe von maximal 256.000 Euro. Bei eheähnlichen Lebensgemeinschaften (ohne Trauschein oder Eintragung) wird der überlebende Partner im Erbfall dagegen wie ein Fremder behandelt, wobei über

haupt keine Rolle spielt, wie lange die Beziehung bestanden hat. Das bedeutet: Er oder sie hat keinen gesetzlichen Erbanspruch. Auch wenn ein Testament vorhanden ist, liegt der Freibetrag für die darin vorgesehenen Zuwendungen – wie für sonstige nicht verwandte Erben – nur bei 20.000 Euro. Kinder haben jeweils den steuerlichen Freibetrag von 400.000 Euro, wobei Stief- und Adoptivkinder genauso behandelt werden wie die leiblichen Nachkommen.

Liegt der Wert einer Immobilie über dem jeweiligen Freibetrag, erben verwitwete Ehepartner sowie Kinder des Erblassers die eigenen vier Wände nur im Fall der Selbstnutzung steuerfrei. Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass der überlebende Teil eines Ehepaares noch mindestens zehn Jahre im Eigenheim wohnen bleiben muss, unabhängig von Wert und Größe des Objekts. Wird die Immobilie innerhalb dieses Zeitraums verkauft oder vermietet, wird nachträglich doch noch Erbschaftssteuer fällig. Kinder erben Wohneigentum oberhalb des Freibetrags bis zu einer Wohnfläche von maximal 200m² ebenfalls unter der Voraussetzung steuerfrei, dass sie für mindestens zehn Jahre darin wohnen. Erwachsene Kinder, die ja in der Regel nicht mehr im Elternhaus wohnen, müssen die Selbstnutzung unverzüglich beginnen, wobei die Finanzbehörden einen Umzug innerhalb von sechs Monaten akzeptieren.

Lesen Sie in der in der nächsten Ausgabe des Themendienstes in Teil 2 „Mit Schenkung Steuern sparen“, was man zu Lebzeiten tun kann, um seine Kinder vor unnötigen Kosten beim Immobilienerbe zu schützen und gleichzeitig sicherzustellen, dass diese sich nicht darüber zerstreiten.

5. Tipps & Ratschläge

Der aktuelle Tipp:

So finden und erkennen Sie den richtigen Energieberater

Wer in diesem Jahr plant, seine eigenen vier Wände energetisch zu sanieren, der sollte sich zügig auf die Suche nach einem guten Energieberater machen. Denn die Anträge für die Förderung der Energieberatung vor Ort werden vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Windhundverfahren genehmigt – entsprechend der Reihenfolge ihrer Einreichung. „Für die Suche nach qualifizierten Energieberatern empfiehlt sich ein Blick in die Liste der Deutschen Energie-Agentur dena unter www.energie-effizienz-experten.de“, erklärt Schwäbisch Hall-Energieberater und Architekt Sven Haustein. Denn die Berufsbezeichnung des Energieberaters ist rechtlich nicht geschützt. Hier finden sich regionale Berater, die teilweise auch noch anderen Netzwerken und Verbänden angehören und die für die Förderwege von KfW und BAFA zertifiziert sind. Haustein ergänzt: „Arbeitet der Sachverständige für ein Unternehmen, das auch Produkte im Gebäudebereich herstellt, vertreibt oder einbaut? Dann Vorsicht – ein guter Energieberater übt seine Tätigkeit unabhängig aus. Dies ist auch Voraussetzung für die BAFA-Zulassung, um neutrale und uneigennützig Empfehlungen zu gewährleisten.“

Bei der Vielzahl von Programmen fällt es schwer, den Überblick zu behalten. Ein guter Energieberater kennt die zahlreichen Förderprogramme und hilft dabei, die richtigen Programme für den individuellen Bedarf zu finden. Außerdem berücksichtigt ein Energieprofi die finanziellen Möglichkeiten und die Lebensumstände seiner Auftraggeber und fertigt ein personalisiertes Energiekonzept an.

Weiterer Tipp von Haustein: „Ein Sanierungsprojekt oder ein energetisches Bauvorhaben umfasst viele Positionen. Einem Fachfremden fällt es oft schwer, alle anfallenden Leistungen über alle Gewerke hinweg zu beurteilen. Der Experte liefert hier eine transparente und verständliche Übersicht. Er sollte im Vorfeld der Beratung auch seine Leistungen und sein Honorar schriftlich festlegen.“



Checkliste downloaden