

KOLUMNE

Quartiere für den Klimaschutz



Düsseldorf will bis 2035 klimaneutral sein. Zu diesem ehrgeizigen und wertvollen Ziel können unsere bestehenden Immobilien einen zentralen Beitrag leisten, denn sie verursachen rund 35 Prozent der CO₂-Emissionen und mehr als 30 Prozent des Energieverbrauchs. Hier ist viel zu tun – das gilt für Gewerbeimmobilien, wo Klimaschutz bereits die Agenda prägt, ebenso wie für unsere Stadtquartiere. Deren nachhaltige Optimierung bringt uns dem großen Ziel noch deutlich näher als nur unsere klimafreundlichen Neubauten. Für unsere bestehenden Stadtblöcke bietet ein ganzheitlicher Ansatz die echte Chance, sie zu (i)ebenswerten, grünen und prosperierenden Stadtquartieren umzugestalten.

Zukunftsfähige Konzepte umfassen neben der energetischen Sanierung des Bestands auch den vielfältigen Nutzungsmix: Wohnungen und moderne Büro- und Gewerbeflächen, Nahversorgung sowie zeitgemäße Freizeit- und Bildungsangebote. Insbesondere in den oft sehr stark parzellierten Innenhöfen schaffen wir durch das Zusammenlegen der Gewerbeeinheiten in modernen Modulen und das kluge Bündeln der Parkplätze wertvolle Freiflächen für Begegnung und Erholung. Der Mehrwert solcher intelligent gestalteter Quartiere liegt nicht nur in ihrem Beitrag zum Klimaschutz: Sie erhöhen gleichzeitig die Lebensqualität, schaffen ein attraktives Umfeld für Anwohner und Gewerbetreibende und steigern die Nachhaltigkeit unserer Immobilien!

Max Schultheis

Der Autor ist City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr der CBRE GmbH.

ERBSCHAFTSTEUER

Woher das nötige Kapital nehmen?

Wer eine Immobilie erbt, kann sich häufig glücklich schätzen. Für manche Menschen kann das aber zum Problem werden – weil dann mitunter Erbschaftsteuer zu bezahlen ist. Nicht jeder hat das Geld.

VON MONIKA HILLEMACHER

Die gestiegenen Immobilienwerte werden seit kurzem stärker bei der Erbschaftsteuer berücksichtigt. Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung erbt oder geschenkt bekommt, muss dafür mehr an den Fiskus abgeben. Stellt sich nur die Frage: Woher das Geld nehmen, ohne finanziell in Schwierigkeiten zu geraten?

Das müssen sich in erster Linie Erben hochwertiger Immobilien von etwa 400.000 Euro an aufwärts überlegen. Denn diese liegen oberhalb der geltenden steuerlichen Freibeträge bei Erbe oder Schenkung. Ein nahe liegender Gedanke ist der Verkauf des geerbten Hauses oder der geerbten Wohnung, um der Forderung des Finanzamts nachkommen zu können. Das wird vielen vor allem beim vertrauten Familienheim schwerfallen.

Doch ein Zwangsverkauf ist nicht der Weisheit letzter Schluss. Stattdessen haben Erben andere Optionen, die es nicht nur ermöglichen, die Immobilie zu behalten, sondern darüber hinaus auch noch die Steuerlast reduzieren können.

Möglichkeit 1: Das Familienheimprivileg Die erste Option nennt sich Familienheimprivileg. Dieses gilt für Ehepartner und Kinder. Um zu profitieren,



Das Familienheim geerbt? Wer als Kind oder Ehepartner selbst einzieht und mindestens zehn Jahre wohnt, spart sich die Erbschaftsteuer.

FOTO: DPA

müssen sie selbst zehn Jahre lang in der geerbten Immobilie leben. In dem Fall bleibt das Familienheim nicht nur von der Erbschaftsteuer befreit, sondern es bleiben sogar die steuerlichen Freibeträge erhalten. Diese betragen 500.000 Euro für Ehegatten und 400.000 Euro für Kinder.

Für Kinder ist das Privileg allerdings an Bedingungen geknüpft. Erstens müssen sie innerhalb von sechs Monaten ins Elternhaus einziehen. Zweitens ist dessen Größe auf

200 Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Flächen, die darüber hinaus gehen, unterliegen der Erbschaftsteuer.

Möglichkeit 2: Aufnahme eines Darlehens Möglichkeit zwei liegt in der Aufnahme eines Bankkredits. Mit ihm lässt sich die Erbschaftsteuer begleichen. Als Sicherheit dient Banken dabei häufig die geerbte Immobilie. Ist das Objekt vermietet, können die Schulden aus den Mieteinnahmen getilgt werden.

Ist ein nachgelassenes Objekt noch nicht abbezahlt, wirkt das steuerlich vorteilhaft. Der Fiskus zieht diese Schulden vom Immobilienwert ab, übrig bleibt das Reinvermögen. Und nur das wird bei der Erbschaftsteuer berücksichtigt, erklärt Steuerberater Rolf Krauß aus Frankfurt.

Möglichkeit 3: Genügend Bares erben Möglichkeit drei heißt Liquidität. Sie kommt nach Ansicht von Experten für diejenigen infrage, die genügend

Barvermögen auf dem Konto haben oder solches aus dem Nachlass erwarten. Auch ein Wertpapierdepot könne flüssig gemacht werden, um den Anspruch des Fiskus zu befriedigen und zugleich das immobiliar Erbe zu behalten, sagt Jan Bittler von der Deutschen Vereinigung Erbrecht und Vermögensnachfolge (DVEV).

Für ausreichend Liquidität können Eltern, Großeltern und andere Erblasser schon zu Lebzeiten sorgen – zum Beispiel mit einer Lebensversicherung. Deren Auszahlung an die Erben finanziert dann die Erbschaftsteuer. Der Haken an der Sache: Eventuell ist der Versicherungsbetrag selbst zu versteuern. Folglich kann der Auszahlungswert sinken und unter Umständen nicht die komplette Erbschaftsteuer abdecken.

Möglichkeit 4: Stundung der Steuer Möglichkeit vier funktioniert nur mit Unterstützung des Finanzamts. Die Behörde kann die Erbschaftsteuer stunden – und das bis zu zehn Jahren. „Allerdings unter anderem nur dann, wenn jemand das Vermögen veräußern müsste, um die Steuer bezahlen zu können“, sagt Claudia Kalina-Kerschbaum von der Bundessteuerberaterkammer in Berlin. Frist und Voraussetzung gelten sowohl für das Erbe als auch für die Schenkung unter

Lebenden. Der Aufschieber kann die Chance geben, die Steuer aus Mieterträgen oder gesparter Miete zu bezahlen. Der Staat gewährt die Stundung aber nicht einfach so. Vielmehr sind vorher Möglichkeiten wie Kredit und Verkauf anderer Werte auszuschöpfen. „Ist beides nicht möglich, müssen entsprechende Nachweise erbracht werden“, sagt Kalina-Kerschbaum.

Im Unterschied zu Beschenkten zahlen Erben auf den gestundeten Steuerbetrag keine Zinsen.

Möglichkeit 5: Der Rettungsanker Möglichkeit fünf ist der Rettungsanker, wenn außer dem Verkauf der Immobilie nichts anderes übrig bleibt. Bei der sogenannten Härtefallregelung wird nach Auskunft der Steuerberaterkammer die Steuerzahlung gestundet, jedoch nicht auf Basis des Erbschaftsteuergesetzes, sondern der Abgabenordnung.

Voraussetzung ist laut der Expertin, dass die Steuerzahlung Erben praktisch an den Rand des Ruins bringen würde. Fachleute nennen das unbillige Härte. Diese will das Finanzamt nachgewiesen haben. Es eröffnet den Ausweg aus der Klemme auf Antrag. Der kann separat zur Bitte um Erbschaftsteuerstundung eingereicht werden.

WOHNEN & RECHT

(bÜ) **Schönheitsreparatur** Steht im Mietvertrag, dass „Fenster und Außentüren von innen zu streichen“ seien, so ist diese Formulierung unklar und befreit den Mieter von den Arbeiten. Es werde nicht deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen gefordert ist. Diese Zweifel gehen zu Lasten des Vermieters. Ein Streichen der Fenster von außen überschreite den Bereich der wirksam abwälzbaren Schönheitsreparaturen. Denn dann gehe es nicht mehr nur um die Beseitigung einer typischerweise vom Mieter verursachten Abnutzung, so das Gericht. (AmG Hamburg, 49 C 150/22)

Nebenkostenabrechnung Ist eine Frau von Sachsen nach Karlsruhe umgezogen, die durchgehend Hartz IV bezog, und erreicht sie eine Nebenkostenabrechnung von ihrem vorherigen Mieter, so muss das aktuelle Jobcenter die Kosten übernehmen, wenn die Abrechnung eine Nachzahlung von rund 400 Euro ausweist. Das Jobcenter kann nicht begründen, es sei lediglich für den aktuellen Bedarf für das Grundbedürfnis Wohnen zuständig. Würde allein wegen des Umzugs die Kostenübernahme versagt, so führe das faktisch zu einem „Umzugsverbot“. (SG KA, S 3 AS 1456/22)

Teuerster Winter aller Zeiten

(rps) Trotz milder Temperaturen: Dieser Heizwinter war so teuer wie nie. Während sich das Kostenplus bei Heizöl auf 18 Prozent belief, mussten Gaskunden trotz staatlicher Entlastungen rund 20 Prozent mehr für ein warmes Zuhause ausgeben. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse des Vergleichsportals Verivox unter Berücksichtigung der Wetterdaten des Deutschen Wetterdienstes.

Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes war der Winter 2022/2023 deutlich zu warm. Im Vergleich zum auch schon milden Vorjahreszeit-

raum sank der Heizbedarf für einen Musterhaushalt in einem Einfamilienhaus noch einmal um 1,5 Prozent.

Die milde Witterung hat jedoch nicht für niedrigere Heizkosten gesorgt. Im Gegenteil: Eine Familie mit Gasheizung zahlte für die aktuelle Heizsaison (September bis März) durchschnittlich 2180 Euro. Das sind 20 Prozent mehr als im bereits sehr teuren Vorjahreszeitraum. Ohne den Wegfall des Dezember-Abschlags und der seit Januar gültigen Gaspreisbremse hätten sich die Gaskosten auf 2733 Euro summiert. Das entspräche einem

Anstieg von 51 Prozent. „Trotz zahlreicher staatlicher Entlastungsmaßnahmen war Heizen in diesem Winter so teuer wie nie“, sagt Thorsten Storck, Energieexperte bei Verivox. „Dennoch gibt es gute Nachrichten: Die Lage an den Beschaffungsmärkten entspannt sich, so dass immer mehr Versorger aktuell ihre Gaspreise senken. Verbraucher können sich jetzt schon günstiges Gas für den kommenden Winter sichern“, so Storck weiter. Verbraucher mit einer Ölheizung mussten im vergangenen Jahr rund 16 Prozent weniger ausgeben als Gaskunden.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortung Anzeigen)

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung*				
	Laufzeit 10 Jahre Zinsen in %	mtl. Rate in Euro*	Zinsen gesamt in Euro*	Laufzeit 20 Jahre Zinsen in %	Zinsen gesamt in Euro*
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)					
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	3,45	2.027,08	93.101,78	3,92 2.164,17 158.900,80
Sparda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	3,55	2.056,25	94.472,94	
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	3,56	2.059,17	100.218,45	3,94 2.170,00 170.800,00
HypoVereinsbank	0800 - 5 04 05 06	3,56	2.059,17	94.747,21	3,94 2.170,00 156.800,80
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	3,73	2.108,75	104.853,07	4,12 2.222,50 183.324,90
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	3,79	2.126,25	101.037,46	4,09 2.213,75 167.300,80
Stadtspk. Mönchengladbach	02161 - 27 90	3,84	2.140,83	107.843,86	
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	3,84	2.140,83	102.401,38	4,09 2.213,75 167.300,80
Stadtsparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	3,88	2.152,50	104.308,46	4,21 2.248,75 178.499,20
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)					
DAS BERATERHAUS24	02102 - 86 66 71	2,92	1.872,50	82.638,52	3,11 1.927,92 123.500,17
CE-Baufinanz	040 - 28 47 72 60	3,16	1.942,50	87.052,79	3,33 1.992,08 128.366,06
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	3,21	1.957,08	90.630,24	3,67 2.091,25 151.900,00
MKIB	030 - 6 40 88 10	3,30	1.983,33	88.980,18	3,50 2.041,67 131.228,98
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	3,35	1.997,92	87.879,11	3,45 2.027,08 129.324,99
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	3,36	2.000,83	90.904,98	3,81 2.132,08 151.900,00
Interhyp	0800 - 2 00 15 15 15	3,44	2.024,17	94.472,94	3,80 2.129,17 154.700,80
Comdirect	04106 - 7 08 25 25	3,44	2.024,17	94.472,94	3,76 2.117,50 154.700,80
Enderlein	0521 - 58 00 40	3,56	2.059,17	94.747,21	3,94 2.170,00 156.800,80
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)					
ING	069 - 50 50 01 09	3,86	2.146,67	104.036,31	4,06 2.205,00 169.400,80
1822direkt	069 - 5 05 09 30	3,88	2.152,50	106.756,81	

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.
**bei 350.000 Euro Kreditsumme, 3,5% Tilgung
Angaben ohne Gewähr
Quelle: biajlo.de



Wärmeschutz nur mit Zustimmung

Wenn der Hochsommer erst mal da ist und die Temperaturen gewaltig in die Höhe klettern, ist es für Wohnungseigentümer oft zu spät zu handeln.

(tmn) Wenn es sommerlich heiß wird, sorgen Markisen, Sonnensegel und Sonnenschirme für Abkühlung. Für Wohnungseigentümer gelten bei der Montage besondere Regeln. Je nachdem, wo und wie die Schattenspender angebracht werden, ist nämlich das Einverständnis der anderen Eigentümer erforderlich.

Grund ist die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Der Innenraum von Balkonen und Terrassen gehört zum Sondereigentum. „Alles, was man dort aufstellt, ist grundsätzlich erst einmal ohne Beschluss der Eigentümerversammlung möglich“, sagt Julia Wagner, Juristin beim Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Mobile Sonnenschirme sollen daher ebenso unproblematisch sein wie das Anbin-

den von Sonnensegeln am Balkon. Auch Klemmmarkisen werden kaum Schwierigkeiten bereiten. „Solange der Sonnenschutz wieder abgenommen werden kann, gehört dies zur zugelassenen Nutzung des Balkons und darf nicht verboten werden“, sagt Wagner.

Anders verhält es sich mit Gelenkarmmarkisen und fest installierten Sonnensegeln. Sie brauchen stabile Befestigungen. Üblicherweise werden dafür Fassade sowie Balkonbrüstung und -decke angebohrt; das Gestänge von Sonnensegeln über Terrassen wird häufig dauerhaft im Boden verankert. Solche Veränderungen sind ein Eingriff in die Bausubstanz der Immobilie und damit in das Gemeinschaftseigentum. Diese Vorhaben gehen daher nur mit Erlaubnis der Woh-

nungseigentümergeinschaft (WEG). Dafür beantragen interessierte Eigentümer einen Gestattungsbeschluss. Den kann die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit fassen, erläutert Wagner. Hat der Antragsteller grünes Licht erhalten, zahlt er die mit seinem Vorhaben verbundenen Ausgaben grundsätzlich alleine. „Derjenige ist auch für alle Folgemaßnahmen zuständig und trägt die Kosten“, stellt Wagner klar.

Dennoch haben Eigentümer nach Einschätzung von Juristen keinen Anspruch darauf, den geplanten Sonnenschutz ganz nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Die WEG kann vielmehr bei der Ausführung mitbestimmen. Etwa, indem sie mit Blick auf das Erscheinungsbild der Anlage Farbe und Größe

per Beschluss vorgibt. Daran müssen Eigentümerinnen und Eigentümer sich halten. Bei Missachtung droht das Risiko, Schattenspender demonstrieren zu müssen.

Der Verbraucherverband Wohnen im Eigentum (WiE) empfiehlt wegen des Rückbaurisikos außerdem, vor dem Einbau noch den Ablauf der Beschluss-Anfechtungsfrist abzuwarten. Diese beträgt einen Monat. Erst danach ist der Beschluss der WEG verbindlich. Ohne gültigen Beschluss im Alleingang loszulegen, ist nicht angeraten, zeigt ein Gerichtsurteil.

Für Klimaanlage gelten die gleichen Vorgaben wie für große Markisen: Ein zustimmender Beschluss der Eigentümerversammlung muss her, weil die Geräte in der Regel an der Außenwand befestigt werden.