



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Mein Name ist Steven Kirchoff. Ich leite das RE/MAX-Immobilienbüro in Bayreuth als Büromanager.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

RE/MAX Bayreuth - Hochfranken
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

<https://www.remax-bayreuth.de>
T +49 800 22 29 292
M +49 171 22 29 292
E steven.kirchoff@remax.de

Solaranlagen lohnen sich jetzt besonders.

EEG 2023: Was ist neu?



Neben anderen Vergünstigungen ist der Kauf einer PV-Anlage bis 30 Kilowatt seit 1. Januar von der Umsatzsteuer befreit, die Anlagen werden also erheblich preiswerter.

Nicht zuletzt wegen des aufgrund der derzeitigen Gas- und Energiekrise entstandenen Drucks möchte die Bundesregierung den Ausbau der erneuerbaren Energien erheblich beschleunigen. Nachdem auch die EU-Kommission grünes Licht für Steuererleichterungen und -vergünstigungen gegeben hatte, stand den entsprechenden Gesetzesänderungen nichts mehr im Weg.

Insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) erfuhr im Laufe der letzten Monate in mehreren Schritten für Hauseigentümer höchst vorteilhafte Anpassungen. Speziell Photovoltaik steht dabei hoch im Kurs; der Ausbau soll attraktiver gemacht und mit verschiedenen Maßnahmen vereinfacht werden. Was das EEG 2023 Ihnen diesbezüglich seit 1. Januar bringt, fassen wir hier zusammen.

- Die Anschaffung sowohl von Photovoltaikanlagen bis 30 Kilowatt als auch von Solarstromspeichern ist von der Umsatzsteuer befreit, was die Kosten

für private Haushalte deutlich verringert.

- Für Photovoltaikanlagen bis 30 Kilowatt entfällt die Gewinnermittlung in der Einkommensteuererklärung, da sie nun nicht mehr der Ertragssteuer unterliegen.

- Bei neuen Dachanlagen unter 10 Kilowatt, die ihren Strom vollständig ins Netz einspeisen, wird seit diesem Jahr die Förderung mehr als verdoppelt, nämlich von 6,24 Cent auf 13 Cent pro Kilowattstunde. Die Volleinspeisung rechnet sich besonders dann, wenn man nur einen geringen Verbrauch hat und lediglich einen kleinen Teil des erzeugten Stroms selbst nutzen könnte.

- Neue Anlagen unter 10 Kilowatt, die ihren Strom nur teilweise ins öffentliche Netz einspeisen, erfahren dafür zwar lediglich eine Steigerung von 6,24 auf 8,2 Cent pro Kilowattstunde, profitieren aber durch die Eigennutzung von der Differenz zu den aktuell hohen Strompreisen der Netzbetreiber. Sollten deren Preise weiter steigen, vergrößert sich dieser Nutzen sogar noch und der Eigenverbrauch kann zum Renditetreiber einer Photovoltaikanlage werden. Zudem gewinnt man ein Stück Energieautarkie.

- Des Weiteren wurde bei der Einspeisung ein sogenanntes Flexi-Modell eingeführt, bei dem kalenderjährlich jeweils neu entschieden werden kann, ob der Strom der Anlage teilweise selbst genutzt oder voll eingespeist werden soll.

- Neu ist ebenfalls, dass nun Anlagen mit Voll- und Teileinspeisung auf dem Dach kombiniert werden können, entsprechende Messgeräte vorausgesetzt. Damit vergrößert sich der Anreiz, Dächer mit mehr Photovoltaik zu belegen.

- Die Absenkung (Degression) der gesetzlich festgelegten Vergütungssätze für eingespeisten Strom wird bis 2024

ausgesetzt und erfolgt danach halbjährlich mit lediglich einem Prozent.

- Weniger Personalaufwand: Der Netzanschluss wird vereinfacht, da die Anwesenheit des Netzbetreibers bei Inbetriebnahme von Anlagen bis 30 Kilowatt nicht mehr erforderlich ist.
- Die Befugnis von Lohnsteuerhilfevereinen wird erweitert, damit sie ihre Mitglieder bezüglich der Einkommensteuer bei Photovoltaikanlagen legal beraten dürfen.
- Die 70-Prozent-Begrenzung bei Photovoltaikanlagen wurde jetzt endgültig gekippt, nachdem sie bereits 2022 teilweise durch Sonderregelungen für einige Anlagen außer Kraft gesetzt worden

war. Sie besagte, dass Anlagenbetreiber nur höchstens 70 Prozent ihrer Maximalleistung ins öffentliche Netz einspeisen dürfen – es sei denn, sie haben teure, vom Netzbetreiber fernsteuerbare Geräte installiert, über die lediglich der Betreiber die Einspeisung kontrollieren kann.

Die ursprüngliche Regelung war grundsätzlich zwar keine schlechte Idee, erwies sich in der Praxis jedoch aus einer ganzen Reihe von Gründen als weitgehend untauglich, zumal die Geräte aufgrund der Kosten und des personellen und technischen Aufwands von sehr wenigen Anlagenbetreibern genutzt wurden. Die dadurch tatsächlich mögli-

che Mehreinspeisung wird sich 2023 zwar unter realen Ertragsbedingungen weit unterhalb der theoretisch möglichen 30 Prozent bewegen (maximal 5 Prozent Steigerung sind realistisch) – aber immerhin.

Noch sind nicht sämtliche Detailfragen zu den Steuervergünstigungen eindeutig geregelt, einige werden erst im Laufe der nächsten Monate beantwortet werden können, sobald die Finanzverwaltung zur Klärung beiträgt und ihre entsprechenden Auslegungen veröffentlicht.

Quellen: bundesfinanzministerium.de, bmwk.de, haufe.de, verbraucherzentrale.de, agrarheute.com, dz4.de, infranken.de

Gebackenes Wurzelgemüse

mit Knoblauch.



Die Wintergemüsesorten Topinambur, Pastinake und Schwarzwurzel sind nicht nur sehr kalorienarm, sondern auch vielseitig einsetzbar. Sie lassen sich im Backofen oder in der Pfanne zu einem leckeren Gemüsemix zubereiten.

Und so geht's:

Gemüse putzen, schälen und der Länge nach halbieren, größere Exemplare auch vierteln oder weiter zerkleinern. Knoblauch schälen und fein hacken oder pressen (alternativ kann auch haltbare Knoblauchpaste verwendet werden). Gemüse mit Gewürzen, Knoblauch, Kräutern und Öl vermischen. Alles auf ein Backblech oder in eine Auflaufform geben und bei 180 °C (Umluft) backen. Das Gemüse nach etwa 15 Minuten Backzeit wenden und für weitere 10 Minuten backen.

Dazu passt ein Dip aus Quark mit frischen Kräutern und ein Baguette.



Zutaten

Zutaten für vier Personen:

- 600 g Wurzelgemüse wie Pastinaken, Topinambur, Schwarzwurzeln
- 1 – 2 Karotten
- 1 mittelgroße Zwiebel
- 3 – 5 Knoblauchzehen
- 20 ml Pflanzenöl
- Küchenkräuter wie Rosmarin oder Thymian
- Salz, Pfeffer



Guten Appetit!

Wellness für zuhause.

So wird das Badezimmer zum Wohlfühl-Spa.

Würden Sie eine finnische Sauna bevorzugen? Ein Dampfbad? Oder vielleicht doch lieber eine Infrarotkabine? Was auch immer Sie favorisieren: Wellness im eigenen Zuhause ist angesagt. Das kontrollierte Schwitzen ist gesund und stärkt das Immunsystem und eine Sauna o. Ä. steigert außerdem auch noch den Wert Ihrer Immobilie.

Grundsätzlich gibt es mehrere Möglichkeiten: Wer handwerklich begabt ist und Geld sparen möchte, greift entweder zu einer der in zahlreichen Varianten verfügbaren Do-it-yourself-Optionen, wie es sie etwa in Baumärkten gibt –

oder baut sogar alles komplett selbst. Alternativ können Installation und Aufbau von vorgefertigten Modellen natürlich auch von Spezialisten erledigt werden.

Wer eine individuellere Lösung bevorzugt, sollte sich an den Fachhandel wenden, um sich die zukünftige Wohlfühlloase maßgeschneidert planen zu lassen. Der Fantasie (und auch dem Preis) sind wenig Grenzen gesetzt.

Wie viel Platz braucht eine Badezimmer-sauna? Das kleinste im Handel erhältliche Modell einer Saunakabine misst nur 1,5 Quadratmeter, ähnlich

sieht es bei kleinen Infrarotkabinen aus. Möchte man die Kabine zu zweit nutzen und sich womöglich auch bequem ausstrecken können, darf es auch gerne etwas mehr sein. Damit noch genügend Platz für die Körperpflege bleibt, sollte das Badezimmer mindestens acht bis zehn Quadratmeter aufweisen. Mit einer maßgeschneiderten Heimsauna lassen sich auch Dachschrägen nutzen, wenn der zur Verfügung stehende Platz knapp ist.

Eine finnische Sauna erfordert natürlich andere technische und bauliche Voraussetzungen als ein Dampfbad oder eine Infrarotkabine. Beispielsweise

kann ein Saunaofen zwar grundsätzlich auch mit Gas oder Holz betrieben werden, dies ist technisch und baulich aber wesentlich herausfordernder (etwa bezüglich Entlüftung und Kamin), daher hat sich der Elektro-Saunaofen als

Standard etabliert. Er benötigt zwar je nach Leistungsvermögen einen hausüblichen Starkstromanschluss, kann ansonsten aber problemlos an die vorhandene Elektroinfrastruktur angeschlossen werden und erfordert keine

baulichen Eingriffe. Noch unkomplizierter und wesentlich energiesparender ist aber eine Infrarotkabine, dafür genügt auch eine normale Steckdose.

Sanierungspflicht bei Eigentümerwechsel.

Was müssen neue Eigentümer älterer Häuser beachten?



Wer 2021 eine nicht sanierte Bestandsimmobilie gekauft hat, die vor dem 1. Februar 2002 gebaut wurde, muss diese noch im Verlauf dieses Jahres sanieren lassen. Laut Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist, haben Neueigentümer eines unsanierten Ein- oder Zweifamilienhauses ab Einzug zwei Jahre Zeit, um den darin festgelegten Sanierungspflichten nachzukommen.

Etwa 35 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland entfallen auf Gebäude. Diese produzieren etwa 115 Millionen Tonnen des Treibhausgases CO₂ im Jahr. Um die propagierten Klimaschutzziele bis 2030 erreichen und die Abhängigkeit von Energieimporten verringern zu können, müssten die Gebäudeemissionen um mehr als 40 Prozent reduziert werden.

Im Zuge der „Klimarettung“ werden deshalb sowohl Käufer als auch Erben und mit einem Altbau Beschenkte in die Pflicht genommen. Hintergrund der Vorgaben im GEG, das die bisherige Energieeinsparverordnung EnEV abgelöst hat, ist eine Sanierungsrichtlinie der EU. Sie sieht vor, dass Wohngebäude bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse F und bis 2033 die Klasse E erreichen. Bis 2050 sollen sämtliche Gebäude hierzulande klimaneutral sein.

Welche Sanierungen sind Pflicht?

Die drei Nachrüstpflichten für Ein-

oder Zweifamilienhäuser betreffen die oberste Geschossfläche bzw. das Dach, die Heizung und die Wanddämmung. Genaue Auskunft über den individuellen Sanierungsbedarf erteilen Energieberater in einem kostenlosen (und seit 1. November 2020 verpflichtenden) Gespräch.

Oberste Geschossdecken: Ist der Dachraum des Altbaus unbewohnt und nicht beheizt, muss die oberste Geschossdecke gedämmt werden, insofern sie nicht den Mindestanforderungen an den Wärmeschutz entspricht. Das bedeutet, dass der Wärmedurchgangskoeffizient nicht über 0,24 W/(m²K) liegen darf. Ob das der Fall ist, kann der Energieberater schnell erkennen. Wer einen Dachausbau plant, kann stattdessen das Dach dämmen. Auch dann gilt die Sanierungspflicht als erfüllt.

Wanddämmung: Laut einer Umfrage des Portals hausfrage.de sind lediglich 58 Prozent der Gebäude in Deutschland mit einer Fassadendämmung versehen. Hier soll deutlich nachgebessert werden. Dennoch ist es (noch) nicht verpflichtend, ungedämmte Außenwände zu sanieren. Werden jedoch mehr als zehn Prozent der Fassadenfläche erneuert, muss diese hinterher GEG-konform, also gedämmt sein.

Heizkessel erneuern: Öl- und Gasheizungen, die über 30 Jahre Laufzeit hinter sich haben, müssen bei Eigentümerwechsel ausgetauscht werden. Die Sanierungspflicht gilt für sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel. Niedertemperatur- und Brennwertheizungen sind davon nicht betroffen. Außerdem müssen ungedämmte Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen in unbeheizten Räumen wie im Keller mit Wärmeschutz versehen werden.

Hohe Bußgelder: Wer der Sanierungspflicht nicht nachkommt, muss mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro rechnen. Die Einhaltung prüfen das örtliche Bauamt und der Schornsteinfeger.

Staatliche Förderung: Es gibt auch eine gute Nachricht! Neueigentümer von Altbauten profitieren von staatlicher Förderung. Unter anderem kann man Zuschüsse für eine neue Heizungsanlage beantragen. Infos und Anträge gibt es auf den Seiten des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Wer sich einen Sanierungsfahrplan vom Energieexperten erstellen lässt, darf sogar noch höhere Fördermittel in Anspruch nehmen. Natürlich können die Kosten für energetische Sanierung auch steuerlich geltend gemacht werden. Angesichts der hohen Energiepreise empfehlen Experten, mehr zu tun, als der Gesetzgeber verlangt. Das wirkt sich zusätzlich positiv auf die Förderung aus.

Exkurs: GEG 2023 im Neubaubereich.

Für Neubauten hat das GEG 2023 den zulässigen Primärenergiebedarf von 75 Prozent auf 55 Prozent reduziert. Das entspricht KfW-55-Standard. Diese Energieeinsparung muss jedoch nicht über die Wärmedämmung erreicht werden, hierzu gibt es – wohl aufgrund der Einwände der Immobilienbranche – keine verschärften Vorgaben. Eine weitere Novellierung des Gesetzes ist für 2025 geplant.

Quellen: geg.bund.de, haus.de, Bundesbaublatt.de, hausfrage.de, bauredakteur.de, energie-experten.org, hausundgrund-verband.de, verbraucherzentrale.de, wohnglück.de, mein-eigenheim.de, haufe.de, bafa.de, kfw.de



Elegante 3-Zimmer Wohnung

Bayreuth - Meyernberg

Die Wohneinheit liegt im EG einer gepflegten Wohnanlage. Sie wurde 2020 neu renoviert.

Rechts neben dem Eingang befindet sich das Schlafzimmer, neben dem sich das Kinderzimmer anschließt. Gegenüber diesen Räumlichkeiten befindet sich das separate WC und das innenliegende Bad mit Badewanne.

Die Küche ist vom Flur aus erreichbar und verbunden mit dem EBereich, der wiederum zum Wohnzimmer führt. Das Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zum Balkon. Ein PKW-Außenstellplatz (VHB 8.000,-€). gehört ebenfalls zum Anwesen.

Neugierig? Rufen Sie uns an!

TOP - Objekt in ruhiger Stadtrandlage

Selbitz - Oberfranken

Rendite erzielen und dazu sorgenfrei investieren? Das ist kein Wunschtraum mit diesem außergewöhnlichen Objekt - einem 3-Familien-Haus in Selbitz.

Laufende Instandhaltungen, Renovierungen und Modernisierungen haben nicht nur den Wert dieses Hauses erhalten, sie haben ihn definitiv gesteigert! Hier erwartet Sie ein rundum-sorglos-Paket, was für den Selbstnutzer aber auch für den Investor attraktiv ist.

Das vorgestellte Objekt liegt in einer ruhigen und attraktiven Stadtrandlage von Selbitz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und das Stadtzentrum sind fußläufig leicht erreichbar.

Sie sind Investor? Hier ist Ihr Investment!

Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie auf den Markt bringen sollten.

Ich möchte:

- meine Immobilie vermieten
- meine Immobilie verkaufen
- meine Immobilie bewerten lassen
- _____

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname Vorname

Telefon

Strasse u. Nr.

PLZ und Ort

Hinweis zum Datenschutz:
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.

Deutsche Post 
WERBEANTWORT

RE/MAX Bayreuth - Hochfranken
Steven Kirchhoff
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

