

Eike Schulze und Annette Stein

Zuhause wohnen bleiben

Barrierefrei im Eigenheim



Zuhause wohnen bleiben

Barrierefrei im Eigenheim

Eike Schulze und Anette Stein

© 2020 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

1. Auflage

Stand: August 2020

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Redaktion: Michael Santak

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Herstellung und Satz: Verona Meiling

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: © kiono – stock.adobe.com

Druck: Williams Lea & Tag GmbH, München

ISBN 978-3-96533-087-0

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Vorwort

Für den **barrierefreien Umbau** der eigenen Wohnung oder des Eigenheims gibt es gute Gründe: die **nachlassende Fitness** in zunehmendem Alter, eine körperliche **Behinderung**, der Bedarf an **Pflege** oder einfach bloß der höhere **Wohnkomfort**.

Viele Menschen mit Behinderung und viele Ältere benötigen eine barrierefreie Wohnung, um selbstständig wohnen zu können. Dann ist der barrierefreie Wohnungsumbau meist unumgänglich. **Doch zuvor stellen sich zunächst folgende Fragen:** Was soll mit der Wohnung oder dem Haus geschehen, wenn es wegen Behinderung, Pflegebedarf und Bewegungseinschränkungen schwierig geworden ist, darin zurecht zu kommen, oder wenn es nach dem Auszug der Kinder oder dem Ableben des Partners zu groß geworden ist? Diese Fragen beantwortet **das erste Kapitel**.

Das zweite Kapitel klärt, ob es besser ist, in eine barrierefreie Wohnung zu ziehen oder die vorhandene barrierefrei umzubauen. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigt immer weiter an. Barrierefreiheit wird oft mit eingeschränkter Mobilität im Alter verbunden, der es durch **frühzeitige Umbaumaßnahmen** zu einem senioren gerechten Wohnraum vorzubeugen gilt. Allerdings ist eine eingeschränkte Mobilität nicht unweigerlich vom Alter abhängig, denn auch Eltern, Kinder und junge Erwachsene können durch eine Behinderung in die Situation kommen sich mit dem Thema Barrierefreiheit bei der Wohnsituation auseinandersetzen zu müssen. Wenn man plötzlich aufgrund einer Erkrankung oder eines Unfalls Hilfsmittel benötigt und die Wohnung oder das Haus barrierefrei umgerüstet werden muss, gibt es **Lösungen für alle Wohnbereiche**, die auch bei sorgfältiger Planung noch zu akzeptablen Kosten umgesetzt werden können.

Zudem widmet sich **Kapitel zwei** der **Finanzierung:** Für den barrierefreien Umbau und die Anschaffung von Hilfsmitteln gibt es Zuschüsse von den Kranken- und Pflegekassen, eventuell auch von den Unfall-

und Rentenversicherungen, verbilligte Darlehen von der Förderbank KfW und Steuerermäßigungen vom Finanzamt. Alle Aufwendungen, die dem Zweck dienen, den Wohnraum, in dem ein Schwerbehinderter lebt, barrierefrei umzubauen, können als außergewöhnliche Belastungen von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

Neben dem barrierefreien Umbau tragen auch zahlreiche **medizinische und technische Hilfen** dazu bei, einem das Leben zu erleichtern und die Führung des Haushalts bis ins hohe Alter zu ermöglichen. **Kapitel drei** geht darauf ein, welche medizinischen Helfer den Alltag erleichtern und welche technischen Einrichtungen dazu nützlich sein können.

Schließlich kann auch moderne **Computertechnik** mehr Komfort und Sicherheit bringen. Lesen Sie dazu im **vierten Kapitel**, welche technischen Möglichkeiten das sogenannte **Smarthome** bietet und wie es finanziert werden kann.

Viel Erfolg wünscht Ihnen

Ihre Redaktion

Inhalt

1	IM RUHESTAND ZU HAUSE WOHNEN BLEIBEN	9
1.1	Was geschieht mit meiner Wohnung bei Pflege, Behinderung und im Alter?	9
1.2	Was tun, wenn das Eigenheim zu groß geworden ist?	11
1.2.1	Verkauf und Umzug in eine kleinere Wohnung	11
1.2.2	Die Vermietung der eigenen Immobilie	15
1.2.3	Vermieten an Angehörige	18
1.2.4	Die Teilvermietung	19
1.2.5	Mehr-Generationen-Haus	22
1.3	Die Immobilie zwar abgeben, aber darin wohnen bleiben	24
1.4	Die Wohnung auf das Alter vorbereiten	28
1.4.1	Die Bestandsaufnahme	30
1.4.2	Die seniorengerechte Umgestaltung	31
1.4.3	Fahrplan für den Umbau erstellen	33
1.4.4	Der Umbau der eigenen vier Wände	36
1.4.5	Barrierefreier Umbau: Ihre Rechte als Mieter	43
2	NEU BAUEN ODER BARRIEREFREI UMBAUEN?	45
2.1	Überblick	45
2.2	In den eigenen vier Wänden wohnen bleiben	47
2.2.1	Neubau: Für die Zukunft planen	47
2.2.2	Besonderheiten bei der Planung berücksichtigen	48
2.2.3	Frei geplant oder Fertighaus?	49
2.2.4	Das Grundstück	53
2.3	Die Wohnung altersgerecht umgestalten	54
2.3.1	Mögliche Maßnahmen	54
2.3.2	Beratung zum barrierefreien Umbauen	55
2.3.3	Finanzierung des Umbaus oder Erwerbs	56
2.3.4	Das leistet die Krankenkasse	57
2.3.5	Das zahlt die Pflegekasse	57
2.3.6	Diese öffentlichen Fördermittel gibt es	58

3	DIESE HILFEN ERLEICHTERN IHREN ALLTAG	61
3.1	Einleitung	61
3.2	Medizinische Helfer	62
3.2.1	Hausnotrufsystem	62
3.2.2	Sturzmelder	66
3.2.3	Aufstehhilfe	68
3.2.4	Rollator	69
3.2.5	Delta-Rollator	72
3.3	Nützliches im Haushalt	73
3.3.1	Treppenlift	73
3.3.2	Hilfen für den Haushalt	79
3.3.3	Hilfsmittel im Bad	81
3.3.4	Elektronische Helfer: Seniorenhandys, Saugroboter ...	83
3.4	Nützliches in der Freizeit	93
3.4.1	E-Bike	94
3.4.2	E-Scooter	96
3.4.3	Fernsehlupe und Vergrößerungsbrille	97
3.4.4	Apps für Smartphone und Tablet	98
3.4.5	Einstieghilfen fürs Auto	101
4	SMARTHOME: MEHR KOMFORT MIT MODERNER TECHNIK	103
4.1	Einleitung	103
4.2	Funksystem oder kabelgebundenes System?	105
4.2.1	Kabelsystem	105
4.2.2	Funksystem	106
4.3	Smarthome im Altbau planen	107
4.3.1	Zentraler Baustein: die Hauselektrik	109
4.3.2	Problemfall Denkmalschutz	111
4.4	Welchen Zweck soll das Smarthome erfüllen?	112
4.4.1	Welches Smarthome-System ist für mich das Beste? ..	112
4.4.2	Gängige Systeme fürs Smarthome	114
4.4.3	Smarthome-Systeme im Überblick	114
4.5	Ziele setzen	116
4.5.1	Komfort	118
4.5.2	Entertainment	119
4.5.3	Sicherheit	120
4.5.4	Energieeinsparung	122

4.6	Smarthome im Neubau planen	122
4.6.1	Vorausschauende Planung der Elektroleitungen	123
4.6.2	Die Umsetzung des Vorhabens	125
4.6.3	In fünf Schritten ein smartes Zuhause verwirklichen ..	125
4.7	Smarthome für Senioren	130
4.7.1	Sicherheit für Senioren: intelligente Notrufsysteme ...	135
4.8	Das Smarthome finanzieren	136
4.8.1	Fördermittel der KfW	137
4.8.2	Fördermittel der Bundesländer und Kommunen	146
4.8.3	BAFA	146
4.8.4	Modernisierungskredite	147
4.8.5	Übernahme von Kosten durch die Pflegekassen	148
4.9	Besondere Aspekte beim Smarthome	149
4.9.1	Smarthome und Hausratversicherung	149
4.9.2	Smarthome für Mieter	150
4.10	Fahrplan zum Smarthome	151

INDEX	155
--------------------	------------

1 Im Ruhestand zu Hause wohnen bleiben

1.1 Was geschieht mit meiner Wohnung bei Pflege, Behinderung und im Alter?

Die meisten Menschen möchten, wenn sie älter werden, so lange wie möglich **selbstbestimmt in ihrem eigenen Haushalt** wohnen bleiben. Doch nicht selten verändert sich ihr Wohnraumbedarf.

War das Eigenheim in jüngeren Jahren noch genau passend für die Bewohner, so erweist es sich nach dem **Auszug der Kinder** eventuell als zu groß. Und angesichts des höheren Lebensalters gestalten sich Haushaltsführung und Gartenpflege als zu anstrengend und aufwendig.

Andere Senioren ziehen in ein **neues Wohnumfeld**, um in der Nähe ihrer Kinder und Enkel zu leben oder um von der besseren ärztlichen Versorgung, den Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen in der Großstadt zu profitieren.

Wenn Sie sich in dieser Lebensphase **wohlich verändern** möchten, sollten Sie sich rechtzeitig damit auseinandersetzen, was mit Ihrem Haus oder Ihrer Eigentumswohnung geschehen soll.

Um folgende **Alternativen** geht es in diesem Beitrag:

- Viele Personen oder Paare der Generation 50 plus entscheiden sich dazu, die Immobilie zu verkaufen und in ein kleineres, seniorengerechtes Haus, in eine passende Eigentumswohnung oder eine Mietwohnung zu ziehen.
- Doch nicht jeder betroffene Senior möchte seine eigenen vier Wände gleich veräußern, beispielsweise, weil er das Haus lieber als Erbe für die Kinder behalten möchte. Dann stellen die Vermietung des Hauses und der Umzug in eine passendere Immobilie eine Alternative dar.
- Anderen sind Haus und Garten zu groß, sie möchten aber trotzdem im Eigenheim weiter wohnen bleiben. Dann kommt die

Teilvermietung an Verwandte oder andere Personen infrage – vorausgesetzt, das Haus besteht aus zwei abgeschlossenen Wohnungen. Auch eine Senioren-Hausgemeinschaft lässt sich auf diese Weise verwirklichen.

- Manche Senioren wünschen sich auch, in Gemeinschaft mit jüngeren Menschen zu wohnen. Sie nehmen junge Familien im Zweifamilienhaus auf, gegen Miete oder, wenn es sich um die eigene Familie handelt, eventuell auch kostenfrei.
- Oder sie trennen sich von ihrem Eigenheim, um gezielt in ein Mehrgenerationenwohnprojekt zu ziehen.

Beim Thema »Wohnen im Alter« ist nicht allein die Wohnform, sondern auch die konkrete **Gestaltung des Wohnraums** von Interesse. Wenn Sie nicht aus Ihren eigenen vier Wänden ausziehen möchten, sollten Sie rechtzeitig darüber nachdenken, inwieweit diese **seniorentauglich** sind. Spätestens bei eintretenden körperlichen Einschränkungen steht diese Überlegung an.

Wichtigste Grundvoraussetzung: Der Wohnraum muss **barrierefrei** sein und darüber hinaus genügend Wohnfläche bieten, um sich dort gegebenenfalls auch mit dem Rollator oder Rollstuhl bewegen zu können.

Eine **Bestandsaufnahme** ist also notwendig, um festzustellen, inwieweit Fußböden, Türschwellen, Türbreiten (auch von Balkonen und Terrassen), Raumzuschnitte, Hauszugänge und Möblierung angepasst werden müssen.

Bei der anschließenden **Planung** ist zu entscheiden, welche Maßnahmen wirklich notwendig sind und wie sie sich finanziell bewältigen lassen. Ebenso sollten Sie sich die Frage stellen, ob die Änderungen nach und nach oder in einem Rutsch erfolgen sollen. Bei der Feinplanung geht es dann darum, wie Sie Ihre Wohnung im Detail umgestalten wollen. Was genau soll mit welchen Materialien gemacht werden?

Für folgende **Wohnbereiche** lesen Sie nähere Ausführungen und Tipps:

- Eingangsbereich,
- barrierefreies Bad,
- Küche,
- Schlaf- und Wohnzimmer und Flur,
- Treppen,
- Balkon oder Terrasse.

1.2 Was tun, wenn das Eigenheim zu groß geworden ist?

1.2.1 Verkauf und Umzug in eine kleinere Wohnung

Viele Senioren hängen an ihrem Eigenheim, in dem sie viele Jahre oder sogar Jahrzehnte gewohnt haben, und möchten in diesem möglichst lange selbstbestimmt weiterleben. Trotzdem entscheiden sich manche dafür, sich von ihrer Immobilie zu trennen und in eine **kleinere Wohnung** zu ziehen. Sie suchen sich dann entweder eine altersentsprechende Mietwohnung und legen den Verkaufserlös am Kapitalmarkt an, oder sie finanzieren aus dem Verkaufspreis für das Eigenheim eine kleinere barrierefreie Eigentumswohnung und investieren den Restbetrag in Kapitalanlagen.

Ein solcher Schritt ist nicht einfach, denn es gilt Abschied zu nehmen von den vertrauten vier Wänden und von vielen Erinnerungen. Er geht jedoch mit der Chance einher, dass Betroffene auch in hohem Alter ihren Alltag weiterhin eigenständig in den eigenen vier Wänden bewältigen, denn wer rechtzeitig in seniorengerechten Wohnraum umzieht, kann diesen beispielsweise auch weiter nutzen, sollte er einmal auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sein. Zudem lässt sich bei Bedarf aus dem Verkaufserlös die **monatliche Rente aufstocken** und so der gewohnte Lebensstandard aufrechterhalten.

Folgende Gründe können **für den Verkauf** des eigenen Hauses sprechen:

- Mit zunehmendem Alter werden Haus und/oder Garten zu groß, und es ist zu schwierig alles in Schuss zu halten.
- Den Haushalt in dem großen Haus zu führen, ist zu anstrengend.
- Das Haus barrierefrei umzubauen, ist mit hohen Kosten verbunden.
- Mittlerweile sind am Haus aufwendige Sanierungsarbeiten notwendig.
- Der Senior benötigt eine medizinische Betreuung.
- Die betroffene Person möchte im Alter gern zentrumsnah wohnen, mit Ärzten und guten Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort.
- Der Immobilieneigentümer möchte die guten Immobilienpreise nutzen, um sich einen Lebenstraum, wie beispielsweise eine Weltreise, zu erfüllen.
- Der Partner ist verstorben, und der überlebende Partner möchte nicht allein in dem Haus wohnen bleiben.
- Der Senior möchte in die Nähe seiner Kinder ziehen.
- Die Erben sollen nicht mit dem Verkauf belastet werden.
- Der Senior hat eine niedrige Rente und sonst keine Einnahmen oder Geldreserven und kommt mit seinem monatlichen Budget mitunter nur schwer über die Runden.



Auch wenn Ihnen ein Abschied schwer vorstellbar erscheint: Es lohnt sich, sich rechtzeitig damit zu beschäftigen, wie Sie in höherem Alter wohnen möchten. Und je eher das geschieht, desto besser. Das verringert das Risiko, dass Sie über Ihre Wohnform irgendwann einmal nicht mehr selbstbestimmt entscheiden können, denn mit fortschreitendem Alter lässt die mentale und körperliche Beweglichkeit nach und fallen solche Veränderungen immer schwerer. Verschlechtert sich dann der Zustand plötzlich, bleibt dann doch häufig bloß der Schritt ins Seniorenheim.

== Notwendige Vorüberlegungen

Das Vorhaben bedarf einer guten Vorbereitung. Das Wichtigste dabei: Wer den Verkauf seines Eigenheims in Erwägung zieht, muss dieses Thema **realistisch** angehen. Das ist oft nicht ganz einfach, denn viele Eigentümer haben überzogene Vorstellungen, welchen Verkaufspreis sie mit ihrer Immobilie erzielen können. Für sie hat ihr Haus einen hohen subjektiven Wert, und sie erwarten, dass sich das materiell entsprechend widerspiegelt.

Ob sich ein guter Preis erzielen lässt, hängt natürlich vor allem von der **Lage** ab. Insbesondere in ländlichen Gegenden müssen Eigentümer damit rechnen, dass eine Veräußerung vielleicht nicht den erhofften Gewinn bringt oder sehr lange dauert. Dann gilt es, genau zu rechnen und sich gegebenenfalls bewusst zu machen, dass man künftig Abstriche beim Lebensstandard machen muss, um zu verhindern, dass das gewonnene Kapital durch hohe Mietkosten zu schnell aufgezehrt wird. So lassen sich Einsparungen bei der Miete durch eine geringere Wohnfläche erzielen. Wer in die Stadt zieht, kann darüber hinaus sparen, indem er nicht in einem zentral gelegenen Stadtteil nach einer neuen Wohnung sucht, sondern sich in einem von der Innenstadt weiter entfernt liegenden Viertel umschaut.

Um einschätzen zu können, wie viel der Verkauf der Immobilie einbringt, muss sich der Eigentümer zunächst einmal selbst einen Überblick über den möglichen Marktpreis verschaffen. Bei Eigenheimen muss der **Grundstückswert** ermittelt werden, der sich in den von örtlichen Gutachterausschüssen ausgewiesenen Bodenrichtwerten widerspiegelt. Zudem wird einbezogen, wie gut das Gebäude in Schuss ist, und errechnet, wie viel es heutzutage kosten würde, die Anlagen im gleichen Standard zu errichten. Hinzu kommt gegebenenfalls noch ein Marktanpassungsfaktor, der die aktuelle Marktlage miteinbezieht.

Laien sollten jedoch die Schätzung des Werts ihrer Immobilie **professionellen Gutachtern** oder einem Makler überlassen. So erhalten sie eine gute Basis für die Festlegung ihres Angebotspreises. Zudem

ist der Profi sicherer in seinen Einschätzungen und sein Gutachten hat – potenziellen Käufern gegenüber – eine größere Überzeugungskraft als ein selbst erstelltes Gutachten.

! Mit der Bewertung der Immobilie können Sie den Gutachterausschuss der Gemeinde oder einen Immobiliengutachter beauftragen. Der Gutachterausschuss setzt sich aus unabhängigen Experten zusammen und ist eine neutrale und vom Gericht anerkannte Instanz. Wenn Sie Kosten sparen wollen, reicht eventuell auch eine mündliche Einschätzung statt eines schriftlichen Berichts aus, oder die Begutachtung beschränkt sich auf Themen, bei denen Sie unsicher sind, wie z.B. die Bausubstanz.

== Praktische Umsetzung

Die Umsetzung des Verkaufs kann entweder eigenständig oder mit Hilfe eines **Maklers** erfolgen. Wer sein Haus selbst verkaufen möchte, muss sich jedoch vorab mit einigen Themen beschäftigen.

Der **Verkauf einer Immobilie** ist ein komplexer und langwieriger Vorgang, der in der Regel viel Zeit erfordert. Das Haus vermarkten und präsentieren, Interessenten auswählen, Besichtigungen durchführen, den Verkaufsvertrag unter Dach und Fach bringen – all das sind wichtige Schritte auf dem Weg zur erfolgreichen Veräußerung.

! Wenn Sie sich den Immobilienverkauf nicht zutrauen, sollten Sie auf die Dienste eines ortskundigen Immobilienmaklers zurückgreifen. Allerdings: Die Bezeichnung Makler ist keine geschützte Berufsbezeichnung. Man braucht bloß einen Gewerbeschein und eine Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeverordnung und schon kann auch ein Anfänger seine Dienste als Makler anbieten. Sie sollten deshalb das Maklerbüro sorgfältig auswählen, denn von dessen Professionalität und Seriosität hängt der Verkaufserfolg ab.

1.2.2 Die Vermietung der eigenen Immobilie

Senioren müssen, wenn sie in eine andere, für sie passendere Wohnform wechseln wollen, ihr Eigentum nicht sofort veräußern. Eine Alternative stellt die Vermietung dar. Das Eigenheim bleibt damit weiterhin im Besitz der betroffenen Person und lässt sich darüber hinaus als Erbe für die Nachkommen erhalten.

Allerdings: Wer im Ruhestand weiterhin über ein hohes Einkommen verfügt, muss genau rechnen, denn die Mieteinnahmen können dazu führen, dass sich die **Steuerlast** des Eigentümers erhöht. Dann frisst die Steuer eventuell einen erheblichen Teil der Miete wieder auf.

== Worauf kommt es bei der Vermietung an?

Ob das Eigenheim erfolgreich vermietet werden kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Natürlich kommt es dabei, ebenso wie beim Verkauf, auf die Lage, den Zustand und die weitere Entwicklung der Mikro- und Makrolage an. Ebenso wichtig ist die Marktgängigkeit des Objekts.

Denkmalgeschützte Häuser oder Liebhaberobjekte lassen sich häufig nicht einfach vermieten. Eigentümer solcher Immobilien müssen nicht selten Abschlüsse bei der Miete in Kauf nehmen. Dann ist es sinnvoller, gleich einen Käufer zu suchen, denn erfahrungsgemäß kaufen Liebhaber eher, als dass sie mieten. In ländlichen Gebieten kann es ebenfalls schwierig sein, einen akzeptablen Kaufpreis zu erzielen. Dann stellt die Vermietung die bessere Option dar.

== Miethöhe ermitteln

Die Mieten bestehender Mietverhältnisse orientieren sich üblicherweise an den ortsüblichen Vergleichsmieten, denn bei Mieterhöhungen darf der Vermieter nicht mehr verlangen als das, was ortsüblich ist. Bei Neuvermietungen kann die Miete frei vereinbart werden und damit auch oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.



Wenn Sie Ihre Immobilie neu vermieten wollen, sollten Sie sich erkundigen, ob in Ihrer Stadt die Mietpreisbremse gilt. Die Miete darf dann maximal zehn Prozent über dem Wert des Ortsüblichen liegen. Das betrifft jedoch meist nur Eigentümer, die in den Metropolen eine Eigentumswohnung vermieten wollen. Meist ist die Mietpreisbremse auf bestimmte beliebte Stadtteile begrenzt.

Ein realistischer Mietpreis lässt sich anhand des örtlichen Mietspiegels ermitteln. Dieser dient eher als Anregung, da er das Mietniveau stärker aus Mietersicht und weniger aus Vermietersicht betrachtet. Ausstattungsmerkmale, Anzahl und Größe der Kellerräume oder des Dachbodens, Garagen, andere vermietete Sonderflächen oder der Garten, der mitvermietet werden soll, sind kaum enthalten. Ergänzend sollten Vermieter in jedem Fall auch große Immobilienportale wie www.immobilienscout24.de oder www.immowelt.de heranziehen. Auch sollten künftige Vermieter das Potenzial der Wohngegend mit einbeziehen. Wird sich der Stadtteil künftig kaum verändern? Oder entwickelt er sich gerade sehr positiv? Dann dürfte auch eine höhere Miete erzielbar sein.

== Bei der Steuer aufpassen

Wer das Haus vermieten und nicht weiter selbst bewohnen möchte, muss den steuerlichen Aspekt berücksichtigen. Die Einnahmen müssen im Formular »Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung« angegeben werden. Sie erhöhen somit das Gesamteinkommen. Dessen Höhe wiederum entscheidet, ob der Senior überhaupt verpflichtet ist, eine Steuererklärung abzugeben. Wessen Einnahmen unterhalb des Grundfreibetrags liegen, der braucht keine Einkommensteuer zu zahlen. Im Jahr 2020 liegt der **Grundfreibetrag** für Singles bei 9.408,- €, für Verheiratete bei 18.816,- €.

Zu berücksichtigen ist bei Rentnern zudem der **Rentenfreibetrag** – also der Teil der Rente, der nicht versteuert wird. Wie hoch dieser liegt, hängt vom Jahr des Rentenbeginns ab. Er wird im ersten Jahr

nach Rentenbeginn ermittelt und gilt für die gesamte Laufzeit der Rente. Im Jahr 2020 steht Neurentnern ein Rentenfreibetrag von 20 % zu. Wer in diesem Jahr in Rente geht, muss 80 % der Rente versteuern. Das bleibt für diesen Rentnerjahrgang auch in den Folgejahren so.

Grundsätzlich gilt jedoch: Der Rentenfreibetrag nimmt für jeden kommenden Rentnerjahrgang kontinuierlich ab, bis er im Jahr **2040 bei 0 %** liegt. Wer dann in Rente geht, muss also, sofern seine steuerpflichtigen Einkünfte den dann geltenden Grundfreibetrag übersteigen, 100 % seiner Rente versteuern.

Wichtig: Alle Ausgaben, die die Vermietung erfordert, sind von den Mieteinnahmen abzugsfähig. Das betrifft sowohl die Herrichtung der Wohnung zur Vermietung, sei es der neue Anstrich oder der neue Teppichboden, als auch Reparaturen oder größere Sanierungen am Haus. Kleinere Anschaffungen wie Gartengeräte oder die laufenden Posten wie Strom, Gas, Wasser und Abwasser können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden. Das Gleiche gilt für Schuldzinsen: Ist das Haus noch nicht abbezahlt, kann der Eigentümer die Zinskosten der Darlehensraten von den Mieteinnahmen abziehen.

Wer nun allerdings auf die Idee kommt, ein Haus aufwendig zu sanieren, um einen höheren Mietpreis zu realisieren, sei es in Eigenregie oder staatlich gefördert, der sollte sich das dreimal überlegen, denn die anfallenden Kosten dafür müssen auch wieder reingeholt werden. Ob sich der **Modernisierungsaufwand** durch eine erhöhte Miete so leicht einspielen lässt, ist fraglich. Das hängt davon ab, ob in der Region die Preise bereits ausgereizt sind oder ob es sich um eine Potenziallage handelt. Das bedeutet, dass für bestimmte Objekte oder sogar flächendeckend deutliche Mietpreiserhöhungen zu erwarten sind. Ist das der Fall, lässt sich durch eine Modernisierung eine anspruchsvollere Klientel als Mieter gewinnen. Bei ausgereizten Lagen, beispielsweise in strukturschwachen Gebieten, dürften sich die Investitionen kaum auszahlen.



Müssen Sie hohe Aufwendungen leisten, weil beispielsweise eine neue Heizung vonnöten ist oder die Fenster altersschwach sind, lohnt sich eventuell eine Vermietung nicht. Dann stehen Sie mit einem Verkauf besser da, denn die Investitionskosten sind dann nicht sofort, sondern lediglich über einen langfristigen Zeitraum erzielbar. Das lohnt sich jedoch meist nur bei Objekten, die wirklich hohe Mieteinnahmen generieren können.

1.2.3 Vermieten an Angehörige

Vielen Eigentümern ist es lieb, ihr zu groß gewordenes Haus an die eigenen Kinder oder andere Verwandte zu vermieten. Davon haben idealerweise beide Seiten etwas. Die Vermieter überlassen den Kindern oder Enkeln den Wohnraum meist zu günstigen Bedingungen. Im Gegenzug können sie davon ausgehen, dass die Familie das Eigentum auch pfleglich behandelt. Darüber hinaus lassen sich eventuell **Steuerersparnisse** erzielen, denn die Mieteinnahmen sind niedrig, und trotzdem kann der Vermieter die Kosten als Werbungskosten in voller Höhe geltend machen. Allerdings muss mit der Vermietung formal alles stimmen – ansonsten ist Ärger mit dem Finanzamt programmiert.

Die Mieteinnahmen sind, wie bereits erläutert, steuerpflichtig, sofern der Senior der Steuerpflicht unterliegt. Jedoch können von den Mieteinnahmen zuvor die Werbungskosten abgezogen werden. Dazu zählen die **Ausgaben** für die Renovierung und Verwaltung der Immobilie, die Hypothekenzinsen, kleinere Anschaffungen wie Gartengeräte, laufende Ausgaben für den Betrieb sowie auch Abschreibungen. Der Überschuss kann sich somit sogar in einen Verlust umwandeln, der im Endeffekt dazu führt, Steuern zu sparen.

Allerdings: Der Fiskus akzeptiert das bei der Vermietung an Angehörige nur, wenn bestimmte Formalien eingehalten werden. Folgende Vorgaben müssen die Eigentümer berücksichtigen:

Bezüglich des Mietvertrags gilt:

- Der Mietvertrag muss schriftlich abgeschlossen sein.
- Der Vermieter darf die vermietete Wohnung nicht selbst mitbenutzen.
- Der Mieter darf die Räume nur als Wohnraum nutzen.
- Im Mietvertrag muss die Miethöhe einschließlich der Nebenkosten enthalten und der Zeitpunkt, zu dem die Miete fällig ist, vereinbart sein.
- Der Mieter darf die Miete nicht bar zahlen, sondern sie dem Vermieter per Dauerauftrag oder pünktlicher Überweisung zukommen lassen.
- Der Mietvertrag darf nicht befristet sein.

Außerdem sind folgende Punkte wichtig:

- **Die Miethöhe:** Die Miethöhe muss angemessen sein: Sie muss mindestens 66 % der marktüblichen Miete betragen. Hierbei wird von der Warmmiete ausgegangen. Liegt die Miete geringer, beispielsweise nur bei 50 % der ortsüblichen Höhe, kann der Eigentümer nur die Hälfte der Zinsen, Kosten und Abschreibungen steuerlich absetzen.
- **Abmahnung auch an Verwandte:** Zahlt der Mieter über einen längeren Zeitraum keine Miete, muss ihn der Vermieter abmahnen wie einen normalen Mieter auch. Der Eigentümer kann die Miete vorübergehend reduzieren oder eine Ratenzahlung vereinbaren. Jedoch muss er das Finanzamt informieren und gegebenenfalls den Mietvertrag kündigen.

1.2.4 Die Teilvermietung

Für alle, die in jedem Fall in ihrem Eigenheim weiter wohnen bleiben möchten, stellt die Teilvermietung eine Alternative zur kompletten Vermietung dar. Sie ist quasi der **Mittelweg** zwischen Alleinwohnen und Komplettvermietung.

Index

A

Aufstehhilfe 66

B

Badewannenlift 79

E

E-Bike 92

Einstiegshilfen 99

Elektro-Helfer 81

E-Scooter 94

F

Fernsehlupe 95

Finanzierung durch Pflegekasse 146

Finanzierung von Umbauten 134

H

Haushaltshelfer 77

Hausnotruf 60

Hilfsmittel 60

M

Medizin-App 97

N

Nießbrauch 23

P

Pflegestützpunkte 53

R

Rollator 67

S

Saugroboter 89

Seniorenhandy 82

Smarthome 101

Smarthome im Altbau 105

Smarthome im Neubau 120

Smarthome-Systeme 112

Smartphone 96

Sturzmelder 64

T

Treppenlift 71

U

Umbau 29

– als Mieter 41

V

Vermietung 13, 16

– Teilvermietung 17

Verrentung der Immobilie 25

W

Wohnrecht 24