



2 Baufritz Heimat 4.0 HISTORISCHES NEU INTERPRETIERT

Eingang unten rechts: Die Zweitwohnung ist barrierefrei und sehr hell, ideal für Senioren!

Von der Tradition zum Trend: Das Musterhaus Heimat 4.0 von Baufritz vereint generationenübergreifendes Wohnen gestern und heute

In ländlichen Regionen gab es früher das Austrags- haus, auch Altenteil genannt. Das war ein kleineres Gebäude innerhalb eines Bauernhofes, in das die Altbauern zogen, wenn sie den Betrieb ihren Erben übergeben hatten. An diese Idee knüpft das Musterhaus „Heimat 4.0“ von Baufritz an und lässt sie in moderner Form wieder aufleben. Der Unterschied zu einst: Jung und Alt leben jetzt unter einem Dach. Dank Hanglage ist die im Kellergeschoss gelegene Seniorenwohnung – so die zeitgemäße Bezeichnung – gut mit Licht versorgt. Mit kompaktem Grundriss bietet sie auf 40 Quadratmetern kompletten Wohnkomfort für ein bis zwei Personen. Eine doppelflügelige Tür führt hinaus auf die 30 Quadratmeter große Terrasse. Die Einliegerwohnung wurde vom Partnerunternehmen „Grüne Erde“ mit Möbeln und Wohnaccessoires aus ökologischen Materialien ausgestattet. Hier finden sich viele Anregungen für eine schöne und zugleich zweckmäßige Einrichtung einer kleinen Wohneinheit, zum Beispiel mit leicht anmutenden Möbeln, reduzierten Formen und hellen Farben. Die Wohnung hat ihren eigenen Eingang und eignet sich natürlich auch zur Vermietung.

hausintern

Entwurf: Musterhaus Heimat 4.0
Lage Einliegerwohnung: Untergeschoss, neben Werkstatt und Technikraum.
Wohnfläche gesamt: 260,61 m²
Wohnfläche Einliegerwohnung: 40 m²
Vorzüge: viel Licht dank Hanglage, große Terrasse
Anbieter
Bau-Fritz GmbH
Tel. 08336 / 900-0
info@baufritz.de



Prospekt
anfordern



Grundriss Untergeschoss mit Einliegerwohnung

Fotos, Grundriss: Baufritz



Oben: Wohn-Ess-Kochbereich mit kompaktem, L-förmigen Küchenblock.
Links: Hinter dem Wohnbereich liegt das Schlafzimmer mit Zugang zum Bad.



Finanz-Tipp

EINLIEGERWOHNUNG CLEVER FINANZIEREN

Auch das Finanzamt „sponsert“ den Bau einer Einliegerwohnung, wenn sie vermietet wird. Vermieter können die Bau- oder Erwerbskosten über die Gebäudeabschreibung (AfA) in Höhe von 2 Prozent jährlich 50 Jahre lang steuerlich geltend machen. Zinszahlungen (jedoch nicht Tilgungsleistungen) für das Darlehen, Notar- und Maklerkosten, Grundsteuer und laufende Instandhaltungskosten können Vermieter als Werbungskosten von den Mieteinnahmen abziehen.

Eine geschickte Finanzierungsstrategie könnte so aussehen:

1 | Pro Wohneinheit

2 x KfW-Darlehen aus „Energieeffizient Bauen“ nutzen (siehe Seite 31).

2 | Eigenkapital

nur in den selbstgenutzten Teil des Hauses stecken, die zu vermietende Eigentumswohnung komplett fremd finanzieren. Das ergibt in den ersten Jahren Verluste, die sich mit anderen Einkünften verrechnen lassen.

3 | In der Darlehensphase

weiter vermieten, da Mieteinnahmen die monatliche Belastung senken.

4 | Danach

nutzen erwachsene Kinder oder die eigenen Eltern die Wohnung, die Familie spart Mietkosten.

5 | Im Alter

die kleinere Einliegerwohnung selber nutzen und die Hauptwohnung vermieten.

Wichtig Für Steuer- und Förderzwecke von Anfang an alle Planungs-, Bau- und später Instandhaltungskosten möglichst getrennt abrechnen, am besten mit separaten Verträgen und Konten.