

## 42 *Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Niedersachsen*

- ▶ Steuertipp: Wärmepumpe: So lassen sich die Kosten senken
- ▶ „Kinder gärtner“ in Barnstorf: Ein Garten voller Chancen
- ▶ Gemeinschaft Hohenbostel – Bördedörfer e.V.: Petition zur Strompreissenkung
- ▶ Gemeinschaft Bergkrug: Kinder- und Familienfest
- ▶ VWE-Steuertipp zum Thema Erbrecht: Haus an Kinder verschenken
- ▶ SG Wietzenbruch: Tagesausflug ins Alte Land
- ▶ Gemeinschaft Wittingen: Tagesausflug ins Alte Land
- ▶ VWE-Rechtsberatung: Cannabis-Anbau in der Mietwohnung
- ▶ Ältere Modelle stilllegen oder ersetzen: Frist für Kamine und Öfen endet
- ▶ Deine Hausflüsterer über die neue NBauO: Podcast-Folge mit Stefanie Nöthel

**IMPRESSUM:** Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Niedersachsen | Verantwortlich: Tibor Herczeg (V.i.S.d.P.) | Königstraße 22, 30175 Hannover | Tel.: 0511 882070 | Fax: 0511 8820720 | kontakt@meinVWE.de | www.meinVWE.de



VERBAND **WOHNHEIGENTUM**



### ANZEIGE

#### Dr. Klein Privatkunden AG

## Neue Kooperation gestartet

Dr. Klein ist bundesweit einer der größten Finanzdienstleister und seit 1954 erfolgreich am Markt etabliert. Mehr als 680 Spezialistinnen und Spezialisten beraten deutschlandweit an über 250 Standorten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung, Ratenkredit sowie Geldanlage. Im Gegensatz zu einer Bank, die oft ausschließlich ihre eigenen Produkte anbietet, hat Dr. Klein Zugang zu einem großen Angebot an namhaften Bankpartnern.

Sie besitzen schon länger Ihr eigenes Zuhause und möchten es energieeffizienter gestalten oder altersgerecht umbauen? Oder Sie benötigen eine Anschlussfinanzierung? Und auch wenn Sie Ihre Traumimmobilie – ob Kauf oder Neubau – noch suchen, ist Finanzdienstleister Dr. Klein der richtige Ansprechpartner, um vorab Ihr Budget zu berechnen.

Es gibt viele Finanzierungsmöglichkeiten. Die Beraterinnen und Berater von Dr. Klein vergleichen die Angebote von über 600 Bankpartnern und schauen mit Ihnen nach der besten Finanzierungslösung für Ihr Vorhaben. Und auch mit den verschiedenen Fördermöglichkeiten kennen sie sich bestens aus.



*Der Finanzdienstleister unterstützt bei Bau und Kauf, beim Modernisieren oder auch bei der Anschlussfinanzierung.*

Die Beratung ist völlig unverbindlich und ohne Kosten für Sie. Kommt es zu einer Finanzierung, erstattet der Dr. Klein-Partner vor Ort sogar den Jahresbeitrag für den VWE Niedersachsen! Stellen Sie jetzt Ihre persönliche Anfrage, den Link finden Sie im internen Bereich der Website des VWE! Es meldet sich eine unserer Spezialistinnen bzw. Spezialisten aus Ihrer Region bei Ihnen.

**DR. KLEIN**  
Die Partner für Ihre Finanzen.

### Steuertipp: Wärmepumpe

## So lassen sich die Kosten senken

Die Kosten für den Austausch einer Wärmepumpe können Sie steuerlich absetzen. Diese Punkte sollten Sie beachten:

1. **Handwerkerleistungen:** Die Lohnkosten für den Einbau oder Austausch einer Wärmepumpe können als Handwerkerleistungen steuerlich geltend gemacht werden. Bis zu 20 Prozent der Arbeitskosten und maximal 1.200 Euro pro Jahr lassen sich absetzen. Materialkosten sind hiervon ausgeschlossen.
2. **Energieeffizienzmaßnahmen:** Wenn der Austausch der Wärmepumpe Teil einer energetischen Modernisierungsmaßnahme ist, sind die Kosten vielfach steuerlich absetzbar. Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 können Eigentümer:innen von selbst genutzten Wohnimmobilien 20 Prozent der Aufwendungen, maximal jedoch 40.000 Euro über drei Jahre verteilt absetzen.
3. **Förderprogramme:** Neben den steuerlichen Vorteilen gibt es verschiedene staatliche Förderprogramme von KfW oder BAFA. Diese Programme bieten Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen für den Einbau energieeffizienter Heizsysteme.

Um die Kosten korrekt abzusetzen, sollten Sie ...

- **Rechnungen aufbewahren:** Stellen Sie sicher, dass die Rechnungen klar zwischen Arbeits- und Materialkosten unterscheiden, da nur die Arbeitskosten für Handwerkerleistungen absetzbar sind.

- **Steuerberater konsultieren:** Die steuerlichen Regelungen sind komplex. Konsultieren Sie am besten einen Steuerberater.

Fazit: Durch die Kombination von steuerlichen Absetzungen und staatlichen Förderprogrammen lassen sich die Gesamtkosten für den Austausch einer Wärmepumpe



*Wärmepumpen gelten als Heizungstechnik der Zukunft. Mit einigen Tricks wird der Umstieg deutlich günstiger.*



### „Kinder gärtnern“ in Barnstorf Ein Garten voller Chancen

Das Projekt „Kinder gärtnern“ der Gemeinschaft Barnstorf bei Diepholz eröffnet Kindern bereits in jungen Jahren die Möglichkeit, die Zusammenhänge in der Natur hautnah zu erleben: Von der Auswahl des Saatguts über das Einpflanzen und Ernten bis zur erneuten Saatgutgewinnung lernen die Kinder alle wichtigen Schritte des Gärtnerns. Dabei wird dem Nachwuchs nicht nur praktisches Wissen vermittelt, sondern auch eine Wertschätzung für das naturnahe Gärtnern beigebracht. Spielerisch und praxisnah wird so der Grundstein für ein ökologisches Bewusstsein gelegt, das sie ihr ganzes Leben begleiten wird.

Ein weiterer Pluspunkt: Junge Familien mit Kindern, die sich bei den regelmäßigen Treffen untereinander kennen lernen, lassen sich direkt ansprechen und auf den VWE und seine Vorteile aufmerksam machen.

Initiiert wurde das Projekt seit 2023 von den beiden ehrenamtlichen Gartenfachberatern Meike Koblenz und Ralf Janczik. Der große Erfolg gibt der Gemeinschaft in Barnstorf recht!



Das Projekt macht nicht nur Kinder mit der Natur und dem Gärtner vertraut, sondern auch den VWE Niedersachsen bei den jungen Familien bekannt.

Für weitere Informationen und Tipps, wie sich dieses Projekt in anderen Gemeinschaften umsetzen lässt, stehen als Ansprechpartner Ralf Janczik (kontakt@barnstorf.imvwe.de), Meike Koblenz (Kontakt über Ralf Janczik) und Landesgartenberaterin Angela Maria Rudolf (a.rudolf@meinvwe.de) zur Verfügung.

### Gemeinschaft Hohenbostel - Bördedörfer e.V. Petition zur Strompreissenkung

Die Gemeinschaft Hohenbostel-Bördedörfer hat unter Federführung von Hans-Joachim Tilgner eine Petition beim Bundestag eingereicht, um den aktuellen Strompreis zu senken. Derzeit ist der Strompreis in Deutschland der zweithöchste in Europa und zählt zudem zu den höchsten der Welt, so Tilgner. Dabei müssen deutsche Verbraucher 2,05 Cent pro Kilowattstunde (kWh) Stromsteuer bezahlen – die EU schreibt jedoch lediglich einen Mindeststeuersatz von 0,1 Cent pro kWh vor. Demnach zahlen die privaten Haushalte mehr als das 20,5-fache der EU-Vorgabe, so Tilgner. In der Petition wird zudem die Streichung der Umlage für Kraft-Wärme-Kopplung gefordert. Die Regierung plant ebenfalls eine neue Stromumlage auf den Strompreis, um Bau und Modernisierung von Gaskraftwerken zu finanzieren. Dies sei ein Widerspruch zur Energiewende, heißt es in der Petition.



### Gemeinschaft Bergkrug Kinder- und Familienfest

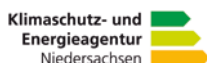
Am 25.05.24 feierte die Gemeinschaft Bergkrug nach zehnjähriger Pause und bei viel Sonnenschein ein großes Kinder- und Familienfest. Es gab es zwei Hüpfburgen, eine Zauberin, Kinderschminken, eine große Tombola und reichlich Platz zum Spielen. Das Highlight war die Feuerwehr mit ihrer Gummibärchen-Schussmaschine sowie einem Bastelstand. Außerdem war das große Löschfahrzeug der Feuerwehr Seggebruch zu besichtigen. Die Kinder konnten sich zudem als Feuerwehrleute verkleiden, Atemmasken ausprobieren und sogar ein „Feuer löschen“.

Für das leibliche Wohl war ebenfalls gesorgt: Neben Bratwürsten, Steaks und Pommes, selbstgebackenen Waffeln und Kuchen kam nachmittags noch der Eiswagen vorbei. Ein herzliches Dankeschön gebührt allen Helferinnen und Helfern, die das Fest möglich gemacht haben.



Die Hauptattraktion war das Feuerwehrauto, das auch besichtigt werden konnte.

NETZWERKPARTNER (Bsp.)





### VWE-Steuertipp zum Thema Erbrecht Haus an Kinder verschenken

Die Schenkung einer Immobilie zu Lebzeiten reduziert den steuerpflichtigen Nachlass und die Erbschaftssteuer deutlich. Denn dieselben Freibeträge, die für Erbschaften gelten, lassen sich auch bei Schenkungen nutzen – und dies alle zehn Jahre. Das erlaubt eine gestaffelte, steuersparende Übertragung des Vermögens.

Die Höhe der Steuer richtet sich nach dem Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Schenker und dem Empfänger sowie dem Wert der Immobilie. Ehepartner haben einen Freibetrag von 500.000 Euro, Kinder von 400.000 Euro, Enkelkinder von 200.000 Euro und andere Verwandte, etwa Geschwister, von 20.000 Euro. Durch die Verteilung des Vermögens auf mehrere Erben lassen sich diese Freibeträge optimal nutzen. Hat man nur einen Erben, verhält es sich wie im folgenden Beispiel:

Hans Müller hat ein Kind und besitzt eine Immobilie im Wert von 800.000 Euro. Um die Steuerlast zu minimieren, könnte er die Immobilie in zwei Schritten übertragen:

- 1. Erste Schenkung:** Müller schenkt seinem Kind zunächst einen Teil der Immobilie im Wert von 400.000 Euro, was dem Freibetrag entspricht, bei dem keine Steuer anfällt.
- 2. Nießbrauchrecht (optional):** Um weiterhin in der Immobilie zu wohnen oder Mieteinnahmen zu erzielen, kann sich Müller ein Nießbrauchrecht vorbehalten. Dadurch wird der steuerliche Wert der Immobilie gesenkt, was die Steuerlast weiter reduziert.
- 3. Zweite Schenkung nach zehn Jahren:** Nach Ablauf der Zehn-Jahres-Frist überträgt Müller den restlichen Teil der Immobilie im Wert von 400.000 Euro steuerfrei. Durch diese Vorgehensweise erhält das Kind die gesamte Immobilie steuerfrei.

### SG Wietzenbruch Tagesausflug ins Alte Land

Kürzlich starteten 53 Mitglieder der SG Wietzenbruch mit Gästen ins Alte Land. In Jork empfing sie ein Gästeführer in lokaler Tracht und führte sie zwei Stunden durch das Gebiet. Das Alte Land bietet ideale Bedingungen für den Obstanbau, weil es im Urstromtal der Elbe und somit in einem nährstoffreichen Marschland liegt. Holländische Siedler legten das Land durch Gräben trocken und begannen mit dem Obstanbau. Es folgte ein Besuch des Heimatmuseums und des Herzapfelhofes: Juniorchef Rolf Lühs führte durch den Herzapfelgarten mit rund 250 verschiedenen Apfelsorten. Mit dem „Apfel-Express“ ging es dann durch die Apfelplantage und in die Sortier- und Lagerhalle, in der die Äpfel ohne Sauerstoff lagern. Im Hofcafé wartete eine Kaffeetafel mit Apfel- und Pflaumenkuchen, bis es um 17 Uhr zurück nach Celle ging.



Vor der Heimfahrt blieb noch Zeit, um im Hofladen Äpfel und Souvenirs zu kaufen.

### Gemeinschaft Wittingen Tagesausflug ins Alte Land

Auch die Gemeinschaft Wittingen unternahm im August eine Tagesfahrt ins Alte Land. 32 Mitglieder sowie Gäste vom DRK-Ortsverein Wittingen und aus den umliegenden Ortschaften trafen sich am frühen Morgen zur Abfahrt.

In Stade angekommen, warteten zwei Fleetkähne, um auf dem Burggraben entlang der Wallanlagen von Stade zu schippern. Die Kahnkapitäne berichteten Historisches und Aktuelles über die Schwedenzeit und den Stader Holzhafen.

Nach dem Mittagessen stand eine Rundfahrt durchs Alte Land mit Reiseführerin auf dem Programm. Die Rundfahrt endete auf dem Herzapfelhof Lühs. Die Geschichte des Obsthofes reicht bis ins 18. Jahrhundert zurück. Ende der 1980er-Jahre entstand die Idee, mit einer Klebeschablone das Herzmotiv auf den Apfel zu bringen. Nach Kaffee und Kuchen startete die Rückfahrt nach Wittingen.

*Stade ist eine Hansestadt und liegt direkt an der Elbe. Vor dem Leuchtturm hat sich die SG Wittingen versammelt.*



#### KOOPERATIONSPARTNER





### VWE-Rechtsberatung

## Cannabis-Anbau in der Mietwohnung

Mit der Legalisierung von Cannabis im April hat sich der rechtliche Rahmen rund um den Konsum der Pflanze verändert: Volljährige Personen dürfen bis zu 25 g Cannabis zum Eigenbedarf besitzen und bis zu drei weibliche Cannabispflanzen anbauen. Für Mieter:innen stellt sich die Frage, ob der Anbau und der Konsum von Cannabis in einer gemieteten Wohnung gestattet sind. Grundsätzlich dürfen sie in der Wohnung tun, was rechtlich erlaubt ist, solange dadurch keine wesentliche Störung für andere entsteht. So ist der Konsum von Cannabis, ähnlich wie der von Tabak, in der Regel zulässig, solange andere Mieter nicht beeinträchtigt werden. Dies bedeutet, dass starke Geruchsbelästigungen, die durch das Rauchen von Cannabis entstehen, vermieden werden müssen. Hier lassen sich Parallelen zu Urteilen zum Tabakrauch ziehen: So urteilten Gerichte in der Vergangenheit, dass ständige, erhebliche Rauchbelästigung eine Mietminderung rechtfertigen kann.

Der Anbau von bis zu drei Cannabispflanzen in der Mietwohnung ist grundsätzlich erlaubt. Allerdings muss er so erfolgen, dass keine Schäden an der Mietsache entstehen, wie beispielsweise Schimmelbildung durch zu hohe Luftfeuchtigkeit. Vermieter:innen haben grundsätzlich das Recht, Maßnahmen zu ergreifen, wenn durch den Cannabiskonsum oder -anbau Schäden an der Mietsache oder Beeinträchtigungen anderer Mieter:innen entstehen. In extremen Fällen könnte der Vermieter sogar eine Abmahnung oder Kündigung des Mietverhältnisses in Erwägung ziehen.

*Wird Cannabis in der Mietwohnung angebaut, dürfen dadurch keine Schäden an der Bausubstanz folgen.*



## Ältere Modelle stilllegen oder ersetzen Frist für Kamine und Öfen endet

Die letzte Übergangsfrist der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) endet am 31.12.2024. Sie betrifft Kamin- bzw. Holzöfen, die zwischen dem 01.01.1995 und dem 21.03.2010 in Betrieb genommen wurden. Öfen, die danach installiert wurden, bleiben zugelassen, denn sie halten die Grenzwerte der BImSchV Stufe 2 ein. Diese Stufe schreibt Abgas-Grenzwerte von 0,04 g/m<sup>3</sup> Feinstaub und 1,25 g/m<sup>3</sup> Kohlenmonoxid vor. Die Grenzwerte sollen die Luftqualität in Wohngebieten zu verbessern und Menschen und Umwelt zu schützen.

Werden diese Grenzwerte nicht nachgewiesen, muss die Feuerstätte bis Ende 2024 stillgelegt, ersetzt oder mit einem Partikel-Filter bzw. -abscheider nachgerüstet werden. Übrigens: Ältere Geräte genießen mitunter Bestandsschutz, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

*Alle ab März 2010 installierten Öfen und Kamine halten die Grenzwerte der 2. BImSchV ein; hier besteht also kein Handlungsbedarf.*



## Deine Hausflüsterer über die neue NBauO Aktuelle Podcast-Folge mit Stefanie Nöthel

In der neuesten Folge spricht Tibor Herczeg mit Stefanie Nöthel vom niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung über die Reform der niedersächsischen Bauordnung. Der Gastgeber führt durch die Diskussion über die Vereinfachungen und Verbesserungen für Hausbesitzer:innen, die umbauen oder erweitern möchten. Ob neue Regelungen zu Grenzabständen, Privilegien für Stellplätze oder Bestandsschutz nach § 85a NBauO – der Podcast zeigt auf, was sich geändert hat und welche Vorteile das für Sie als Eigentümer:in bringt. Erfahren Sie, wie der Umbau leichter und kostengünstiger wird, und was in Zukunft noch geplant ist.



## Wir für Sie

Sie haben **Beratungsbedarf**? Oder Fragen zur **Mitgliedschaft**? Dann rufen Sie uns an unter Tel. 0511 88 20 70 oder schreiben eine E-Mail an [kontakt@meinvwe.de](mailto:kontakt@meinvwe.de)!

### RABATT-PARTNER

Einkaufsplattform:

**cbLoyalty**



Sterbe-, Unfall-,  
Pflege-Rentnen-Risiko:

**ERGO**

Forerungsmanagement:

**Creditreform**  
HANNOVER · CELLE · WOLFSBURG

**BSW.**

Der Vorteil  
für den Öffentlichen Dienst

Freizeitpark

**RASE-LAND**  
Zeit für Abenteuer

**SELGROS**