

## Wohnen in Taben-Rodt

### Baugrundstück für Mehrfamilienhaus mit schöner Weitsicht in Taben-Rodt bei Saarburg



Objekt-Nr. **GSTTBR224**

### Wohnen

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

54441 Taben-Rodt  
Rheinland-Pfalz

Grundstücksfläche

438,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

nach Absprache



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes Baugrundstück mit Hanglage in gefragter Lage von Taben-Rodt, Nähe Saarburg mit guter Verkehrsanbindung Richtung Luxemburg - ideal zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus

Projektgrundstück in gefragter Lage mit herrlicher Weitsicht in Taben-Rodt – Nähe Saarburg

-ideal zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit Öffentlicher Förderung und hohem Tilgungszuschuß und interessanten Steuervorteilen durch die Neubauabschreibung.

Schönes Grundstück mit herrlicher Sicht auf die Kalkfelsen in Taben-Rodt - Ortslage.

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ist für das Grundstück kein Bebauungsplan vorhanden, so dass sich die Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BbauG – Anpassung an die umliegende Bebauung zu richten. Das Grundstück hat eine Hanglage - absteigend. Es wurde zur Vorbereitung der Planung eine Höhenvermessung des Grundstückes durch ein Vermessungsbüro durchgeführt.

Die Nachbarbebauung ist nahezu vollständig mit 2 Vollgeschossen sowie Dachgeschoß und teilweise aus-gebautem Untergeschoss gegeben. Das Grundstück hat eine große Straßenfront.

Es ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus als auch mit einem Mehrfamilienhaus mit entsprechender Abstimmung mit der zuständigen Bauverwaltung möglich. Durch den Eigentümer wurde eine Bauvoranfrage zur Bebauung mit 5 Wohnungen gestellt, die derzeit von der Bauverwaltung bearbeitet wird. Es wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Es liegt kein Bauzwang vor, so dass Sie in Ruhe Ihr Projekt planen und realisieren können.

ISB Förderung: Bei einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus besteht die Möglichkeit die neu entstehenden Wohnungen durch Mittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB Rheinland-Pfalz) öffentlich zu fördern. Die Details sind im Programm 551 detailliert geregelt.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Standort des Objektes (Mietenstufe 1 –7), der Belegbindung sowie der Belegbindungsdauer, der Wohnungsart, der Objektausstattung und den Wohnungsgrößen. Die Taben-Rodt ist in der Mietenstufe 5 (also dritthöchsten Stufe)

eingestuft. Hier beträgt die abhängig von der Belegbindung und Einkommenshöhe des Mieters 1.900 EUR bis 2.800 EUR pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche). Ebenso können erhebliche Zusatzdarlehen durch standortbedingte Mehrkosten, entsprechend der Energieklasse bzw. bei Einbau eines Aufzuges gewährt werden. Durch die ISB wird ein Tilgungszuschuß auf die Grundförderung von 40 bzw. 45 % sowie auf die Zusatzdarlehen von 50 % gewährt.

Details finden Sie unter <https://isb.rlp.de/foerderung/551.html>.

Lassen Sie sich beraten !

Sofern das neu entstehende Gebäude vermietet wird, besteht die Möglichkeit durch die zwischenzeitlich beschlossene Änderung der Gebäudeabschreibung die neuen Wohnungen mit jährlich 5 % bezogen auf den jeweiligen Buchwert/Restwert abzuschreiben. Hierdurch werden hohe Steuervorteile erzielt.

## Ausstattung

Projektgrundstück in gefragter Lage mit herrlicher Weitsicht in Taben-Rodt – Nähe Saarburg

-ideal zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit Öffentlicher Förderung und hohem Tilgungszuschuß und interessanten Steuervorteilen durch die Neubauabschreibung.

Schönes Grundstück mit herrlicher Sicht auf die Kalkfelsen in Taben-Rodt - Ortslage.

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ist für das Grundstück kein Bebauungsplan vorhanden, so dass sich die Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauG – Anpassung an die umliegende Bebauung zu richten. Das Grundstück hat eine Hanglage - absteigend. Es wurde zur Vorbereitung der Planung eine Höhenvermessung des Grundstückes durch ein Vermessungsbüro durchgeführt.

Die Nachbarbebauung ist nahezu vollständig mit 2 Vollgeschossen sowie Dachgeschoß und teilweise aus-gebautem Untergeschoss gegeben. Das Grundstück hat eine große Straßenfront.

Es ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus als auch mit einem Mehrfamilienhaus mit entsprechender Abstimmung mit der zuständigen Bauverwaltung möglich. Durch den Eigentümer wurde eine Bauvoranfrage zur Bebauung mit 5 Wohnungen gestellt, die derzeit von der Bauverwaltung bearbeitet wird. Es wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Es liegt kein Bauzwang vor, so dass Sie in Ruhe Ihr Projekt planen und realisieren können.

ISB Förderung: Bei einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus besteht die Möglichkeit die neu entstehenden Wohnungen durch Mittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB Rheinland-Pfalz) öffentlich zu fördern. Die Details sind im Programm 551 detailliert geregelt.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Standort des Objektes (Mietenstufe 1 –7), der Belegbindung sowie der Belegbindungsdauer, der Wohnungsart, der Objektausstattung und den Wohnungsgrößen. Die Taben-Rodt ist in der Mietenstufe 5 (also dritthöchsten Stufe)

eingestuft. Hier beträgt die abhängig von der Belegbindung und Einkommenshöhe des Mieters 1.900 EUR bis 2.800 EUR pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche). Ebenso können erhebliche Zusatzdarlehen durch standortbedingte Mehrkosten, entsprechend der Energieklasse bzw. bei Einbau eines Aufzuges gewährt werden. Durch die ISB wird ein Tilgungszuschuß auf die Grundförderung von 40 bzw. 45 % sowie auf die Zusatzdarlehen von 50 % gewährt.

Details finden Sie unter <https://isb.rlp.de/foerderung/551.html>.

Lassen Sie sich beraten !

Sofern das neu entstehende Gebäude vermietet wird, besteht die Möglichkeit durch die zwischenzeitlich beschlossene Änderung der Gebäudeabschreibung die neuen Wohnungen mit jährlich 5 % bezogen auf den jeweiligen Buchwert/Restwert abzuschreiben. Hierdurch werden hohe Steuervorteile erzielt.

## **Sonstiges**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.com](http://www.scherf-immobilien.com)

## **Lage**

Taben-Rodt, idyllischer Wohnort mit viel Grün innerhalb der Verbandsgemeinde Saarburg. Der Ort liegt ca. 6 km von Saarburg entfernt. Im Ort sind Grundschule, Kindergarten und weitere Infrastruktur vorhanden.

Sie erreichen den Grenzübergang Schengen/Luxemburg in ca. 15 Autominuten.

Die Stadt Saarburg erreichen Sie in wenigen Autominuten. Hier sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden.

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven Ortsrandlage.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Galerie



P1060644



P1060645

# Exposé - Galerie



P1060647



P1060648

# Exposé - Galerie



P1060649



P1060650

# Exposé - Galerie

Das ISB-Darlehen Mietwohnungen auf einen Blick											
<b>Was wird gefördert?</b>	Neubau, Ersatzneubau nach Abriss, Ersterwerb neugeschaffenen Wohnraums, Umbau, Umwandlung, Ausbau und Erweiterung von Mietwohnungen										
<b>Wer wird gefördert?</b>	Investierende, die Mietwohnungen schaffen und preisgünstig zur Verfügung stellen										
<b>Wie wird gefördert?</b>	Durch ein in der Regel nachrangig gesichertes ISB-Darlehen Mietwohnungen, bestehend aus Grunddarlehen und ggf. Zusatzdarlehen. Daneben wird ein Tilgungszuschuss gewährt.										
<b>Förderhöhe</b>	<b>Grunddarlehen</b> (in Euro je m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche)	<b>Fördermietenstufe</b>	<b>Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)</b>				<b>Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)</b>				
			Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	
			1, 2, 3	2.500	2.250	1.750	1.250	1.800	1.620	1.250	900
			4	2.600	2.340	1.820	1.300	1.850	1.665	1.295	925
			5	2.800	2.520	1.960	1.400	1.900	1.710	1.330	950
			6	3.050	2.745	2.135	1.525	2.100	1.890	1.470	1.050
			7	3.150	2.835	2.205	1.575	2.200	1.980	1.540	1.100
	<b>Zusatzdarlehen:</b>										
	<ul style="list-style-type: none"> <li>für das Bauen mit Holz in Höhe von 1,20 Euro je Kilogramm Holz, das aus nachhaltigen Quellen stammt und durch PEFC, FSC oder Umweltzeichen „natureplus“ zertifiziert ist. Das Holz muss fest im Gebäude verbaut sein (z. B. Hybridbauten, Massivholzgebäude) je Wohneinheit bis zu<sup>1</sup> 15.000 Euro</li> <li>für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, „natureplus“ oder mit dem Prüfsiegel des Instituts für Baubiologie Rosenheim GmbH (IBR) in Höhe von 30,00 Euro je m<sup>2</sup> ökologischer Dämmstoff je Wohneinheit bis zu<sup>1</sup> 4.500 Euro</li> <li>für die Erreichung des Effizienzhausstandards (BEG) 55 NH/EE oder 40 in Höhe von 250 Euro, 40 NH/EE in Höhe von 350 Euro oder 40 Plus in Höhe von 400 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche<sup>1</sup></li> <li>für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten oder für nachgewiesene Abrisskosten bei Ersatzneubauten pro Wohnung bis zu 16.000 Euro</li> <li>für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, in Höhe von 50 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche pro Wohnung, bis zu 4.000 Euro</li> <li>für den Einbau von Aufzügen, wenn dieser gemäß § 36 Abs. 4 der Landesbauordnung nicht vorgeschrieben ist, in Höhe von 4.000 Euro je Wohnung pro Aufzug bis zu 50.000 Euro</li> <li>für barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 gem. den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus geschaffen werden, in Höhe von 100 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche</li> <li>für die Errichtung von Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup> in Höhe von 100 Euro je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche.</li> </ul>										
	<sup>1</sup> und <sup>2</sup> nicht kumulierbar										
<b>Tilgungszuschuss</b>	Tilgungszuschüsse für Grunddarlehen	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 25 Jahre	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 30 Jahre	Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze, Bindungsdauer 20 Jahre							
	Fördermietenstufen	35 %	40 %	30 %							
	1, 2, 3	40 %	45 %	35 %							
	4	45 %	50 %	40 %							
	5, 6, 7	Auf die Zusatzdarlehen wird in allen Fördermietenstufen ein Tilgungszuschuss von 50% gewährt.									
<b>Zinsen</b>	Zinsen fest für die Bindungsdauer:										
	<ul style="list-style-type: none"> <li>25 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 1-10. Jahr: 0,0 % p.a., 11.-15. Jahr: 0,5 % p.a., 16.-25. Jahr: 1,0 % p.a.</li> <li>30 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen: 1-10. Jahr: 0,0 % p.a., 11.-15. Jahr: 0,5 % p.a., 16.-30. Jahr: 1,0 % p.a.</li> <li>20 Jahre für Haushalte über der Einkommensgrenze: 1-5. Jahr: 0,0 % p.a., 6.-10. Jahr: 0,5 % p.a., 11.-20. Jahr: 1,0 % p.a.</li> </ul>										
	Nach der Bindungsdauer marktübliche Verzinsung										
<b>Tilgung</b>	Mindestens 1,0 % p.a. (Annuitätendarlehen)										
<b>Bindungsdauer</b>	25, 30 bzw. 20 Jahre Beleihungs- und Mietbindung										
<b>Voraussetzung</b>	Eigenleistung 15 % der Gesamtkosten; Einbindung von Energieeffizienz-Sachverständigen für Förderprogramme des Bundes bei Antragstellung der Zusatzdarlehen <sup>1</sup> erforderlich										
<b>Wohnflächenobergrenze</b>	Einraumwohnung: bis zu 50 m <sup>2</sup> , Zweiraumwohnung: bis zu 60 m <sup>2</sup> , Dreiraumwohnung: bis zu 80 m <sup>2</sup> , Vierraumwohnung: bis zu 90 m <sup>2</sup> ; für jeden weiteren Raum + 15 m <sup>2</sup> ; Wohnungen unter 30 m <sup>2</sup> werden nicht gefördert										
<b>Mietobergrenzen</b>	<b>Fördermietenstufe</b>	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)				Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)					
		1	4,40 Euro			4,75 Euro					
	2	4,90 Euro			5,15 Euro						
	3	5,40 Euro			5,75 Euro						
	4	5,70 Euro			6,30 Euro						
	5	6,40 Euro			7,40 Euro						
	6	6,80 Euro			7,70 Euro						
	7	7,20 Euro			8,10 Euro						
	Mieterhöhung 1,75 % p.a. (umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum)										
	Anträge werden direkt bei der ISB gestellt. Formulare sind abrufbar unter <a href="http://www.isb.rlp.de">www.isb.rlp.de</a> .										

## Zusammenstellung

### Einige Grundregeln der neuen AfA

Die neue **degressive AfA** gilt rückwirkend für alle Bauprojekte mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Beim Kauf der Neubauwohnungen zählt das Beurkundungsdatum.

Im ersten Jahr können 5% der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren jeweils 5% des Restwerts.

**Baukostenobergrenzen** für die Inanspruchnahme dieser Sonder-AfA existieren nicht.

Die **Abschreibung** gilt ausschließlich für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen und z.B. nicht für erneuerten Bestand.

**Effizienzstandard 55** wird als Maßgabe genannt. Es gelten die Grundsätze des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Diese besagen, dass das Gebäude den Standard 55 erfüllen muss, wenn mit der Errichtung nach dem 31. Dezember 2022 begonnen worden ist.

Ein **Wechsel** zur linearen AfA (jeweils 5% in vier Jahren nach § 7b Einkommensteuergesetz) ist möglich.

Eine **Kombination** mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau ist ebenso möglich. Begünstigt werden dabei Neubauten mit dem energetischen Gebäudestandard EH 40/QNG, die eine jetzt neu gesetzte Baukostenobergrenze von 5.200 Euro/qm bzw. Herstellungs-/Anschaffungskosten von 4.000 Euro/qm haben. Jutta Ochs

### Grundregeln der neuen AfA