

Blicken Sie von vornherein immer auf die Gesamtkosten

Nun kommen wir langsam aber sicher zu den Kosten. Dabei möchten wir Ihnen vor allem einen Einblick in die Nebenkosten geben, die mit dem Bauen verbunden sind. Um ganz ehrlich zu sein: Die sind teilweise gewaltig!

Daher ist es äußerst wichtig, von vornherein immer gleich die Gesamtkosten im Blick zu haben. Das erspart einem viel Frust und so manche (dann meist teure) Nachfinanzierung bei der Bank.

Wir möchten Ihnen aber auch nicht verschweigen, was wir selbst an Ausgabe-posten beim Bauen ‚vergessen‘ haben. Damit Sie selbst möglichst von Anfang an einen optimalen Überblick haben, können Sie das Exceltool nutzen, das wir selbst für unseren Bau verwendet haben. Sie finden es auf der bekannten Web-seite: <http://www.mein-finanzbrief.de/preis-wert-bauen/>

Es ist zwar zugegebenermaßen frustrierend, wenn man sich all diese Nebenkosten ansieht, aber einfach die Augen zu verschließen bringt ja nichts. Lassen Sie uns also mit dem anfangen, was der Staat einem abnimmt.

Auch der Staat sahnt wieder mal ab

Eine der Spezialitäten des deutschen Staates ist es, ein feines Gespür dafür zu haben, wann er seinen Bürgern zusätzlich zur Einkommen-, Gewerbe-, und Mehrwertsteuer, die wir ja sowieso das ganze Jahr über bezahlen, noch etwas mehr Steuern ‚aus den Rippen schneiden kann‘.

Es stört den Staat wenig, dass er für diese zusätzlichen Steuern in den meisten Fällen gar keine Leistung erbringt. Als Staat kann man schließlich mit seinen Steuerpflichtigen machen, was man will.

Also fangen wir zuerst mit der Mehrwertsteuer an. Wenn Sie ein Haus für - sagen wir mal – 350.000 Euro bauen, zahlen Sie an die einzelnen Handwerker und Dienstleister selbst nur 294.117 Euro.

Die Differenz von 55.882 Euro bezahlen Sie in Form der Mehrwertsteuer gewissermaßen als ‚Strafe‘ dafür, dass Sie durch den Bau Ihres neuen Hauses in Ihrem Land während der Bauzeit gewaltig viele Arbeitsplätze sichern.

Nur so ganz nebenbei bemerkt, wäre ich persönlich sehr dafür, dass man solche großen Investitionen von Familien, die sich dafür meist auf Jahrzehnte hinaus verschulden, komplett von der Mehrwertsteuer befreit. Wenn man überlegt, dass die gesamten Zahlungen ja aus dem bereits versteuerten Nettoeinkommen der Bürger bestritten werden, ist es für mich vollkommen inakzeptabel, hier nochmals über die Mehrwertsteuer abzusahnen. Ich finde, das ist schlichtweg eine nicht hinnehmbare Unanständigkeit jedem einzelnen privaten Bauherren gegenüber.

Wenn – gerade auch wegen der enormen Belastung durch die anfallende Mehrwertsteuer - viele Bauherren zu Schwarzarbeit neigen, ist das zwar nicht richtig, aber es ist menschlich und finanziell durchaus verständlich.

Was wir immer wieder festgestellt haben ist, dass viele Handwerker ihre Preise im Gespräch netto angeben. Darüber sind wir des Öfteren gestolpert. So wurden aus „Das machen wir Ihnen für 5.000 Euro“ auf der Rechnung schnell mal 5.950 Euro – eben durch die zusätzlich anfallende Mehrwertsteuer.



Unser Tipp: Gewöhnen Sie sich bitte an, immer nach dem Preis inklusive der Mehrwertsteuer zu fragen.

Ich weiß selbst, wie schwierig es ist, im Alltag immer daran zu denken, aber Sie müssen darauf achten, ob Ihnen die Preise netto (also ohne Mehrwertsteuer) oder brutto (das ist dann inklusive Steuer) genannt werden.

Wo der Staat ebenfalls hinlangt, ist bei der Grunderwerbsteuer. Hier sind 3,5% des Kaufpreises fällig. Auch bei dieser Steuer darf man sich nicht fragen, was es dafür an Gegenleistung gibt. Es gibt nämlich schlicht keinen Gegenwert dafür.

Bei der Grunderwerbsteuer gibt es zwei Möglichkeiten:

Entweder kaufen Sie zunächst nur ein Grundstück und bauen dann ein Haus darauf. In diesem Fall müssen Sie die 3,5% Grundsteuer ‚nur‘ für den Bauplatz bezahlen. Für das Haus selbst fällt keine Grundsteuer mehr an.

Schlechter ist man gestellt, wenn man ein gebrauchtes Haus erwirbt. Dann fallen die 3,5% Grunderwerbsteuer vom Bauplatz und dem Haus an, da man die Grundsteuer vom gesamten Kaufpreis bezahlen muss.

Wir sind so mal eben von Vater Staat um 4.550 Euro erleichtert worden. Übrigens macht der Staat es hier ganz clever: Bevor die Grundsteuer nicht bezahlt ist, werden Sie nicht als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Cool oder?

Noch mehr Nebenkosten beim Bauen

Was haben wir sonst noch an Nebenkosten gehabt, die nicht direkt mit dem Bauen zu tun haben? Machen wir einfach mal eine Aufstellung:

Zuerst kommt der Makler. Dem haben wir für seine Bemühungen (davon haben Sie wenigstens noch etwas und sei es auch nur die Vermittlungsleistung) einen Betrag von 4.640 Euro bezahlt.

Dann kamen die verschiedenen Notare und Grundbuchämter, die alles in allem Gebühren in Höhe von 2.198 Euro verursacht haben.

Das Landratsamt Heidenheim bekam 1.775 Euro für den Katasterauszug, die Abgeschlossenheitsbescheinigung und das Baugesuch an sich.

Die Bauherrenhaftpflicht mit 141 Euro hatten wir bereits weiter vorne erläutert.

Für die Entsorgung des alten Öltanks haben wir 600 Euro bezahlt. Für das notwendige Fällen von Bäumen waren es weitere 650 Euro. Die alte Heizung stillzulegen kostete 179 Euro, und für die Bauschuttcontainer, die während der Bauphase vor unserem Haus standen fielen nochmals 1.450 Euro an.

Für 430 Euro haben wir die bestehende Sickergrube auspumpen und säubern lassen. Diese dient jetzt als Regenwasserspeicher für die Gartenbewässerung.

1.000 Euro kostete der Stromanschluss. 2.984 Euro waren für den Gasanschluss fällig. Die Telekom wollte 400 Euro für ihren Telefonanschluss und das Vermessungsbüro berechnete 1.308 Euro für das Einmessen des Grundstücks.

Jetzt kommen im Normalfall noch Bankgebühren in Höhe von 1% der Darlehenssumme hinzu. Diese mussten wir aber nicht bezahlen, da wir selbst keine Finanzierung hatten. Und die Berufsgenossenschaft (BG Bau) hatte uns auch noch angeschrieben, und wollte Beiträge für die Bauhelfer, die uns privat beim Bauen geholfen haben.

Rechnet man alle Nebenkosten zusammen, kamen wir insgesamt auf einen Betrag von rund 22.000 Euro ohne dass eine einzige Wand steht oder man irgendeinen Baufortschritt sieht.

Fangen Sie erst an, wenn Sie alle Angebote haben

Diesen Tipp kann man in der Praxis nur schwer umsetzen. Ich möchte Ihnen trotzdem gerne erläutern, was wir damit meinen.

Am Anfang macht Ihr Architekt eine Gesamtkostenschätzung. Dass Sie dabei die oben genannten Posten mit bedenken sollten, haben wir ja bereits besprochen. Die Gesamtkostenschätzung ist für Sie als Bauherr letztendlich ausschlaggebend dafür, ob Sie sagen „O.k. wir bauen“, oder ob Sie zu dem Entschluss kommen „Nein, das wird zu teuer, das können wir uns so nicht leisten“.

Wie auch immer Ihre Entscheidung ausfällt, der ‚Knackpunkt‘ besteht darin, dass eine Schätzung eben immer nur eine Schätzung ist. Das bedeutet, Sie wissen letzten Endes erst nach dem Einzug in Ihr neues Zuhause, wie hoch die Gesamtkosten wirklich waren.

Je nachdem, wie gut Ihr Architekt mit seiner Schätzung liegt, sind Sie dann entweder glücklich, weil der Kostenrahmen eingehalten wurde, oder Sie sind nicht wirklich erfreut, weil Ihnen die Kosten davongelaufen sind.

Zur Verteidigung aller Architekten muss man allerdings sagen, dass es schwierig ist, einzuschätzen, welche Angebote die jeweiligen Handwerker abgeben. Anhand unserer Ausschreibungen haben Sie ja gesehen, wie unterschiedlich die einzelnen Angebote ausgefallen sind.

In Zeiten von Vollbeschäftigung kann man da als Bauherr ganz schön ‚blöd dastehen‘. Suchen alle Handwerker händeringend um Aufträge wird es hingegen sehr günstig.

Am besten wäre es daher, wenn Sie für die wichtigsten (und damit teuersten) Gewerke bereits konkrete Angebote vorliegen haben. So vermeiden Sie unangenehme Überraschungen am sichersten. Allerdings müssten Sie dann damit rechnen, Ihrem Architekten einen Teil des Honorars auch für den Fall zu bezahlen, wenn es wider Erwarten nicht zum Bauen kommt.