Sie besitzen eine Immobilie?

Als Eigentümer haben Sie es in der Hand, gegen das Dorfsterben anzugehen. Wenn junge, hiesige Familien die Möglichkeit bekommen, im Ort wohnen zu bleiben und Altbauten zu moderaten Preisen zu übernehmen, wird Ihr Dorf auch noch in 20 Jahren lebenswert sein.

Im Umbau liegt die Chance für die Zukunft Ihres Dorfes!

Verkauf:

Gehen Sie den Verkauf Ihres leerstehenden Gebäudes jetzt an, aber Ihr Preis spielt eine wichtige Rolle. Oft scheitert das Interesse der jungen Leute für Altbauten am angesetzten Verkaufspreis, der es den jungen Menschen auf Grund seiner Höhe nicht mehr erlauben würde, das Haus nach dem Ankauf an persönliche und energetische Anforderungen anzupassen.

Beachten Sie: die Zahl der zu kaufenden Häuser wird steigen

- ⇨ ein Überangebot wird entstehen
- ⇨ die Preise werden vermutlich sinken
- ⇨ Mit jedem weiteren Leerstand verliert auch Ihr Haus an Wert! (Beispiel: deutsche Eifel)

Verkaufen Sie zu moderaten Preisen an Einheimische. So entsteht weniger Leerstand, Sie unterstützen die nachfolgende Generation und tragen zu einer verbesserten Zukunft Ihres Dorfes bei.

Schenkung:

Soll Ihr Haus in der Familie bleiben? Durch eine frühzeitig geplante notarielle Schenkung ersparen Sie Ihren Nachkommen hohe Steuern. Diese Ersparnisse könnten diese in den späteren Umbau stecken. Seit dem 01.01.2018 gelten in der Wallonischen Region teils deutlich gesenkte Schenkungssteuern. Außerdem werden ab dem 01.09.2018 die zivilrechtlichen Hürden bei einem sogenannten „Generationensprung“ abgebaut (Vermeidung der doppelten Besteuerung (Kind und Enkel)). Da jeder Fall anders ist, bitten Sie einen Notar um eine kostenlose Beratung.

Hier zur Verdeutlichung nur zwei Beispiele:

Beispiel 1: Wenn Sie Ihrem Kind ein Wohnhaus im Wert von 150.000 € über einen notariellen Schenkungsakt übertragen, spart es 2.375 € Steuern, denn die Erbschaftssteuer für ein Wohnhaus im Wert von 150.000 € würde 10.325 € betragen, die Schenkungssteuer nur etwa 8.250 € (vorbehaltlich des Steuerfreibetrags von 12.500 €).

Beispiel 2: Wenn Sie Ihrem(r) Neffen/Nichte ein Wohnhaus im Wert von 175.000 € über einen notariellen Schenkungsakt übertragen, spart er/sie 49.375 € Steuern, denn die Erbschaftsteuer für ein Wohnhaus im Wert von 175.000 € würde etwa 81.875 € betragen, die Schenkungssteuer etwa 32.500 €.

Was kann ich für eine gute Dorfentwicklung tun?

Umbau statt Neubau

Jedes Haus, das umgebaut wird, trägt zu einer positiven Dorfentwicklung bei!

Merken Sie sich folgende Termine schon jetzt vor:

Die ÖKLE und die Gemeinde Büllingen planen auch dieses Jahr wieder einen
Tag der offenen Türe, am Samstag, den 22. September 2018
Hauseigentümer öffnen die Türen von gelungenen Renovierungen auf Gemeindegebiet!
Lassen Sie sich inspirieren!

•

Die WFG Ostbelgien organisiert im Rahmen des LEADER-Projektes
„Neues Leben für unsere Dörfer“ eine umfangreiche Ausstellung mit über 70 Exponanten,
die Ihnen unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten für alte Gebäude sowie Ansprechpartner
und Fördermöglichkeiten zum Thema vorstellt:
Thementag „Dorfentwicklung“ am Samstag, den 27. Oktober 2018
Thementag „Umbauen“ am Sonntag, den 28. Oktober 2018
Informieren Sie sich bei einem Besuch der Ausstellung und bei Führungen und Vorträgen
zu den Möglichkeiten, die ihr Gebäude birgt!

Weitere Informationen zum Thema sowie die Informationen der vorangegangenen Aktionen (Zeitreise, Informationsversammlung Referat der ÖKLE, des Notars Gido Schür und der Städtebauangestellten Alissia Keutgen) finden Sie unter www.buellingen.be „Alte Bausubstanz“

Bei Fragen zum Thema, wenden Sie sich an

- · Den Schöffen der Ländlichen Entwicklung Wolfgang Reuter, reuter.wolfgang@skynet.be, 0476/818 619
- · Die Projektmanagerin Sabine Mennicken, sabine.mennicken@wfg.be, Tel 0496/129 466

Verantwortlicher Herausgeber: Wolfgang Reuter, Vorsitzender der ÖKLE der Gemeinde Büllingen, www.buellingen.be

Vorher

Nachher

Vom Altbau zum Umbau

Juni 2018 - Sonderausgabe - Infoblatt der Ländlichen Entwicklung

597 Häuser der Gemeinde Büllingen brauchen für die Zukunft einen interessierten Übernahmekandidaten

Entdecken Sie die Stärken unserer Altbauten!

Leerstand von Häusern hat einen Einfluss auf die Dorfentwicklung:

- · Ein Dorf mit viel Leerstand ruft bei Touristen und Besuchern ein negatives Bild hervor und verleiht ihm ein schlechtes Image. Das Dorf verliert an Attraktivität sowohl für Touristen als auch für neue Bewohner.
- · Viel Leerstand produziert immer mehr Leerstand. Diese Abwärtsspirale ist aktuell schon in der deutschen Eifel zu beobachten. Dort finden leerstehende Häuser auch bei immer niedrigeren Preisen keinen neuen Eigentümer.

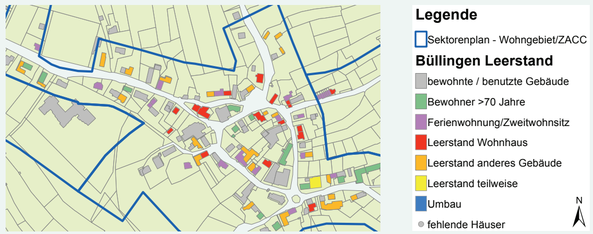
Wie sehen Sie die Zukunft Ihres Dorfes?

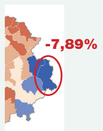
Uns, der Örtlichen Kommission der Ländlichen Entwicklung (ÖKLE) Büllingen ist aufgefallen, dass es in unseren Dörfern sehr viele leerstehende Häuser gibt. Deshalb haben wir uns in 2017 schwerpunktmäßig mit dem Thema Leerstand in der Gemeinde Büllingen beschäftigt, Fakten analysiert und Ideen entwickelt. Unter dem Thema „Vom Altbau zum Umbau“ wurden in einer Veranstaltungsreihe (Tag der offenen Türe in gelungenen Umbauten, Zeitreise, Informationsabend, Mundartsendung, ...) viele interessierte Bürger der Gemeinde erreicht.

Jeder Umbau ist positiv für die Zukunft Ihres Dorfes!

In der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen die Resultate dieser Aktionen vorstellen:
Die ÖKLE-Mitglieder haben Ende 2017 in ehrenamtlicher Arbeit für die 27 Ortschaften der Gemeinde Büllingen ein Leerstands-Kataster in Form von Karten erstellt. Gezählt wurden 108 leerstehende Wohnhäuser. Außerdem gab es Ende 2017 489 Häuser, die ausschließlich von Bewohnern über 70 Jahre bewohnt waren.

Hier z.B. der Ortskern Manderfeld (Stand November 2017, ohne Gewähr):





Zusätzlich zu dieser Erhebung verringert sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Büllingen laut einer aktuellen Studie bis zum Jahr 2035 um 434 Personen. Diese Verluste werden vor allen Dingen die Altersklassen 0-19 und 20-64 Jahre betreffen.

Perspektiven IWEPS (2016)	2015-2035	2015-2035 (%)
Gesamtbevölkerung	- 434	- 7,89 %
0-19 Jahre	- 337	- 26,72 %
20-64 Jahre	- 550	- 17,41 %
65 Jahre und mehr	+ 453	+ 41,83 %
Private Haushalte	+ 78	+ 3,45 %

Perspektiven IWEPS (2016) für Büllingen

Das heißt (wahrscheinlich) in Bezug auf die Gebäude:
- weniger junge Familien (0-30 Jahre)
- weniger Häusle-Bauer (20-64 Jahre)
- weniger Bedarf an Einfamilienhäusern (0-64 Jahre)

aber auch:
- kleinere Wohneinheiten und seniorengerechte Wohnungen werden gefragt sein
- neue Einfamilienhäuser am Ortsrand sind keine alleinige Antwort auf diese Zahlen
- Umbauten oder Mehrgenerationenhäuser sind Bauten mit Zukunft

Sie suchen eine Baustelle im Ortskern?

Dort sind Baugrundstücke oft
- rar gesät,
- werden nicht veräußert,
- sind noch sehr groß und müssten vorab parzelliert werden.

Vor allem dort, wo es schwierig ist, Bauland zu erwerben, kann der Hauskauf neue Möglichkeiten eröffnen. Mit dem Kauf eines Altbaus im Ortskern kaufen Sie auch die schöne Lage!

Jeder Neubau produziert zusätzlichen Leerstand für die Zukunft!

Umbauten haben viele Vorteile, die wir hier zusammengetragen haben:

Altbauten haben viele Stärken:

- Die Lage ist oft zentral (Bushaltestelle, Schule, Vereinshaus, … in der Nähe)
- Die Anschlussinfrastrukturen (Strom-, Wasser-, Telefon- und Kanalanschluss) sind meist vorhanden und ermöglichen die Einsparung zusätzlicher Kosten
- Das Haus hat meist schon Atmosphäre
  - Ein intakter Dachstuhl mit eigenem Charme ist ein schönes Gestaltungselement
  - Wenn niedrige Decken entfernt werden, entstehen beeindruckende Raumvolumen über zwei Geschosse
  - Bruchsteine können manchmal als dekoratives Element sichtbar bleiben
  - Kleinteilige Räume können zusammengelegt werden
  - Das Scheunentor wird ohne viel Aufwand zu einer zusätzlichen Lichtquelle

- Das Haus hat vielleicht schon einem gewachsenen Garten mit schönem Baumbestand
  - Ein Hausbaum prägt seine Umgebung und sorgt für Struktur
  - Ein Baum ist im Sommer ein super Schattenspender
  - Obstbäume werden immer mehr geschätzt
- Wenn der Garten in Süd-West Orientierung liegt, profitiert der spätere Wohnraum optimal von der Sonne. Manchmal verdecken Nebengebäude diese Stärke, diese gilt es wegzudenken

- Große Volumen (Stall, Scheune, …) oder Nebengebäude eröffnen ungeahnte Möglichkeiten: das zusätzliche Raumpotential ist vielfältig nutzbar als Garage, Werkstatt, Gartenhaus, Holzlager, … Beim Neubau kommen diese Kosten später noch hinzu und werden bei der ersten Vergleichsrechnung meistens nicht berücksichtigt.
- Altbauten sind oft von großen Parzellen umgeben. Diese Parzellen können oft in einer einfachen Prozedur ohne Verstädterungs-Genehmigung (früher Parzellierungs-Genehmigung) in Lose geteilt und wieder verkauft werden. Von Vorteil wäre diese Verdichtung durch Neubauten natürlich vor allem im Ortskern.

Verstädterungsgenehmigung NICHT notwendig

Verstädterungsgenehmigung NICHT notwendig

Verstädterunggenehmigung notwendig (Schaffung von drei (oder mehr) neuen, unbebauten Losen zu Wohnzwecken)

Finanzielle Vorteile:

- Meist verringerter MwSt.-Satz:
  - Sie zahlen auf die Unternehmerrechnungen (Material und Arbeitsstunden) nur 6% MwSt. statt wie beim Neubau 21%
- Manchmal reduzierte Registrierungsgebühr:
  - Als Ersteigentümer zahlen Sie beim Ankauf eines Objektes zu Wohnzwecken (mit Katastereinkommen unter 745 €) nur 6% Registrierungsgebühr statt 12,5% (mit einem Freibetrag von 20.000 €)
- Sanierungsprämie der Gemeinde Büllingen:
  - 10% der Kosten (ohne MwSt.), die durch Rechnungen belegt sind.
  - Die Höchstgrenze der Prämie beträgt 5.000 €
  - Möglichkeit der mehrmaligen Gewährung der Sanierungsprämie (alle fünf Jahre)
  - Informationen zur Sanierungsprämie erhalten Sie unter www.buellingen.be „Alte Bausubstanz“ und unter der Rubrik „Schnell gefunden“ ⇨ Prämien, sowie im Umweltamt der Gemeinde (Tel. 080/640 038 bzw. 080/640 039)
- Angebote der Wallonischen Region:
  - Neue Energie- und Renovierungsprämie der Wallonischen Region: Manche Prämien haben sich seit dem 01. März 2018 verdoppelt oder sogar verdreifacht.
  - Zinslose Verbraucherkredite für Umbau- und Renovierungsarbeiten (Rénopack und Ecopack)
  - Informationen
    - Entnehmen Sie der deutschsprachigen Broschüre, die Sie unter www.buellingen.be „Alte Bausubstanz“ downloaden können.
    - Erhalten Sie im Büro der Wallonischen Region, Hostert 31A, 4700 Eupen, Tel 087/552 244.