

Schöne Fassade und viel dahinter

Vorbildlich gelungene Denkmal-Sanierung von Q5-Architekt Martin Schaub

Viele schöne Gebäude locken in die Altstadt von Rosenheim. Einige davon sind sogar preisgekrönt. So erhielt der historisch schmutzige Bau in der Innstraße mit der Hausnummer 22 unlängst den Fassadenpreis der Stadt. Verantwortlich für den Umbau des denkmalgeschützten Hauses ist Architekt Martin Schaub, Mitglied im Q5 Architekten-Netzwerk.

Historische Substanz in neuem Glanz

Mit viel Gefühl für den historischen Charakter des Wohnhauses in der Innstraße 22 hat Martin Schaub das repräsentative Stadthaus wieder zu neuem Glanz gebracht. „Zunächst einmal galt es zu überlegen: Was genau verträgt diese historische denkmalgeschützte Fassade – und was nicht.“ erklärt Martin Schaub. Für das Gebäude aus dem Jahr 1899 fand der Architekt eine wirkungsvolle Antwort.

Nach wie vor entspricht die ausgeführte Farbgebung der Fassade der Erstfassung. Die vorhandenen Kunststoff-Fenster wurden aber erneuert: Holzfenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung zeugen nun wieder vom ursprünglichen Gesicht des Hauses. „Die bestehenden Fenster waren nicht mehr funktionsfähig. Mit den neuen Fenstern haben wir das authentische Erscheinungsbild wieder sichtbar gemacht und zudem die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung erfüllt“ berichtet Schaub.

Die Fassadensanierung wurde durch umfangreiche Putzausbesserungen und einen Renovierungsanstrich mit Mineralfarben ergänzt.

Durch die neuen Fenster und die Dämmung aller Dachflächen ist das Gebäude jetzt fit für die Zukunft. Energetische Einzelmaßnahmen – die trotzdem ihre Wirkung zeigen. Die rund 50 Jahre alte Dachdeckung wurde gänzlich erneuert. Inzwischen ist das Dach neu mit roten Biberschwanzziegeln und Kupferblech gedeckt. Durch die Zwischensparren- und Aufsparrendämmung erreichte man eine hochwertige Dachdämmung, die von der KfW-Förderbank mit einem zinsgünstigen Darlehen gefördert wurde. Alte Bausubstanz ist mit großem Re-



Historische Kastenfenster – energetisch renoviert.



Dach vor der Sanierung im damaligen Zustand.

spekt zu behandeln“ wissen die Netzwerker von Q5 Architektur. „Das Erscheinungsbild zu wahren und ein Gebäude energetisch in die Zukunft zu überführen – das ist dabei die Kunst.“ So Martin Schaub. In diesem Fall wurde zusätzlich ein Restaurator hinzugezogen, der relevante Bauteile wie Fenster, Gesimse und Fenstereinfassungsstück untersucht hat.

Keine halben Sachen – Q5-Spezialisten am Werk

Mit den Q5-Architekten lassen sich energetische Sanierung, Umnutzung oder Anbau sinnvoll verwirklichen. Mehr Informationen gibt

es unter www.q5architektur.de und www.architekt-schaub.de.

In einem Vorgespräch werden relevante Daten wie Hausart- und Alter, Grundstücksgröße, beheizte Wohnflächen, Anzahl der Wohneinheiten, Nebenkosten etc. geklärt. Und es wird besprochen, in welchem Umfang überhaupt saniert werden soll und was die Planungsleistungen kosten. Bei einer dann folgenden Begehung prüft der Experte das Haus auf energetische Schwachstellen, Mängel und Schäden. Der folgende Beurteilungsbericht enthält konkrete Empfehlungen zur Modernisierung der einzelnen Bereiche der Gebäudehülle wie Dach, Wand und Fenster und der Gebäudetechnik, wie Heizung und Lüftung mit einer detaillierten Kostenberechnung als Gesamtkonzept. Es ist immer möglich, die Gebäudeenergieeffizienz verbessern. Die Belohnung dafür ist nun der Fassadenpreis“ freut sich Martin Schaub.

Zur Person: Martin Schaub, Dipl. Ing. Architekt, Jahrgang 1955, führt seit 1985 sein eigenes Architekturbüro in Großkarolinenfeld mit drei Mitarbeitern. Er ist Gründungsmitglied des Architekten Netzwerks Q5 und bringt dort im Speziellen seine fachlichen Kernkompetenzen im Bereich Energieberatung, Baubiologie, ökologisches Bauen und Architektur als Spiegelbild der Persönlichkeit (die Dritte Haut des Menschen) mit ein. Die Q5 Experten kombinieren ihre Erfahrungen ständig und erarbeiten Lösungen zu viel diskutierten Themen wie Wärmedämmung, Solarenergie, regenerative Heizungs-



Martin Schaub.

technik mit Holz, Pellets, Geothermie und Wärmepumpe, Sonnen-Häuser und Passivhaus-Technik. Der Experten-Austausch bringt sowohl Kosten, als auch Qualität und Gestaltung auf einen Nenner – zum Nutzen der Auftraggeber.

Fassadenpreis der Stadt Rosenheim

„Seit 1972 vergibt die Stadt Rosenheim Preise für vorbildlich renovierte Fassaden. 2010 gewannen diese Auszeichnung die Maßnahmen in der Innstraße 22 und in der Samerstraße 17. Die Eigentümer der renovierten Häuser erhielten eine Urkunde und eine Keramik-Plakette. Zusätzlich gingen Anerkennungen an die Häuser in der Heilig-Geist-Straße 48 und Spitalstraße 3.“

DREXLER & KLAUS

Steuerberater



Rosenheimer Straße 88
83098 Brannenburg
Telefon (0 80 34) 90 65-0
Telefax (0 80 34) 90 65-11
E-Mail info@stb-dk.eu

All unsere Gastbeiträge 2011 finden Sie kostenlos zum Nachlesen auf unserer Homepage!
www.stb-dk.eu

GASTBEITRAG

Vorsteuerabzug bringt Finanzierungsvorteile für Städte und Gemeinden

Bis heute vertritt die Finanzverwaltung die vom europäischen Recht abweichende Meinung, dass Gemeinden ausschließlich mit ihren **Betrieben gewerblicher Art** oder ihren landwirtschaftlichen Betrieben umsatzsteuerbare Leistungen ausführen können. Andere Leistungen, die nicht in Ausübung der öffentlichen Gewalt bewirkt werden (insbesondere im Rahmen der **Vermögensverwaltung**), wurden grundsätzlich als nicht steuerbar angesehen, soweit sie zu keinen größeren Wettbewerbsverzerrungen führen. Daran änderten auch zwei Urteile des Finanzgerichts München aus den 1970er Jahren nichts, mit denen zwei Gemeinden aus dem Inntal im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeiten der Vorsteuerabzug anerkannt wurde, obwohl nach dem Wortlaut der Steuerrichtlinien Betriebe gewerblicher Art nicht vorlagen.

Ein **Betrieb gewerblicher Art** erfordert eine nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, die sich in der Gesamtbetätigung wirtschaftlich hervorhebt. Darunter fallen beispielsweise Versorgungs- und Verkehrsbetriebe, Krankenhäuser, Kurverwaltungen. Städtische Schulen, die Friedhofsverwaltung und Müllentsorgung sowie Leistungen im Rahmen der kommunalen Verwaltung mit regelmäßigem Annahmepflicht, zählen beispielsweise zum nicht umsatzsteuerbaren **Hoheitsbereich**.

Nach neuester Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 20.08.2009 und 15.04.2010 kommt dem Begriff der Vermögensverwaltung bei der umsatzsteuerlichen Beurteilung der Unternehmereigenschaft von Gemeinden keine Bedeutung zu. Der BFH legt das Umsatzsteuergesetz unter Beachtung des Art. 13 MwStStsytRL (Mehrwertsteuersystemrichtlinie EU) aus. [Danach führen Leistungen](#)

- a. auf privatrechtlicher Grundlage und
- b. auf öffentlich rechtlicher Grundlage bei Wettbewerbsverzerrungen

grundsätzlich zur Unternehmereigenschaft der Gemeinden. Die Finanzverwaltung prüft zurzeit die Anpassung der Umsatzbesteuerung von Leistungen juristischer Personen des öffentlichen Rechts an die Vorgaben des europäischen Rechts. Beruft sich eine Gemeinde auf die BFH-Rechtsprechung, wird der Vorsteuerabzug gewährt. Die Finanzverwaltung weist jedoch darauf hin, dass das Berufungsrecht nur für alle unternehmerischen Leistungen der Gemeinde einheitlich ausgeübt und nicht auf bestimmte Unternehmensteile oder Umsätze beschränkt werden kann.

Städte und Gemeinden stehen vor schwierigen Aufgaben. Neben den Feststellungen

- welche Leistungen auf privatrechtlicher Grundlage beruhen und
- ob im Rahmen öffentlich rechtlicher Leistungen Wettbewerbsverzerrungen vorliegen

sind Fragen zum Sachverhalt und zu den bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten zu prüfen, denn die Ausübung des Berufungsrechts auf die BFH-Rechtsprechung ist nur dann vorteilhaft, wenn die Gemeinde unter dem Strich Vorsteuern zurück erhält.

Peter Drexler
Steuerberater - Rechtsbeistand - Betriebswirt (VWA)
Partner der Kanzlei Drexler & Klaus

DER ROSENHEIMER
Stadtkurier
sucht
Kuriere
m/w

für unser Wochenmagazin im
Stadtgebiet Rosenheim
(immer donnerstags)

Nur Zeitungsverteilung – keine Beilagenstapel
Verteilgebiet mit hoher Haushaltsdichte

Nähere Infos unter: 0173 / 36 33 788