



aktuell

Magazin für Beraten - Planen - Bauen

14. Jahrgang

2004

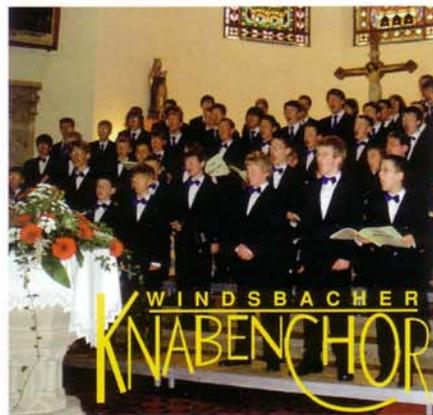
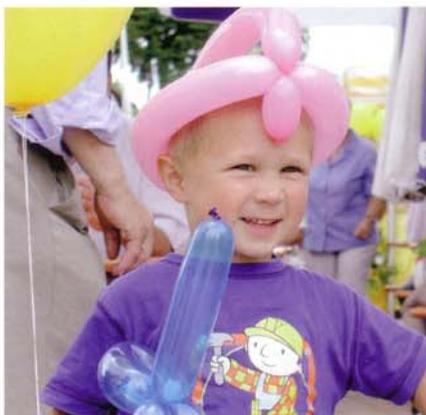
111 JAHRE HÖGNER - IMPRESSIONEN



**GERHARD
GRIEBMEIER:**
48 JAHRE
DIENSTJUBILÄUM



TRADITION DANK FORTSCHRITT -
FORTSCHRITT DANK TRADITION



AUSSTELLUNG
LOHN
LEISTUNG
LUST AM BAUEN

Eigenheim-Förderung

Die eigene Nutzung von Immobilien wird derzeit noch gefördert. Die Regierungskoalition hat allerdings die ersatzlose Streichung beschlossen. Dieser Aufhebung der Eigenheimförderung will der Bundesrat widersprechen. Wenn den Berichten der Presse geglaubt werden kann, will das Saarland allerdings im Bundesrat zustimmen. Ein Kompromiss ist zu erwarten, der naturgemäß keine Verbesserung der Situation bedeutet. Wer den Kauf oder die Herstellung (Kaufvertrag/Bauantrag) vorziehen kann, sollte dies tun.

Viele Rechenbeispiele belegen, dass die Belastung aus einer eigen genutzten Immobilie – wegen der günstigen Zinsen und der noch bestehenden Förderung – geringer sind als die Miete für eine vergleichbare Wohnung. Eigentümer einer Wohnimmobilie sind außerdem vor Mieterhöhungen gefeit und sorgen gleichzeitig für den Ruhestand vor. Wer nach dem Arbeitsleben keine Miete zahlen muss, weil dann die Zins- u. Tilgungsleistungen ausgelaufen sind, erhöht faktisch seine Rente. Ein wichtiger Grund, schon jetzt vorzusorgen.

Zurzeit gültig:

Einkommensgrenzen	Bauherr alleinstehend: 70.000 € Bauherr verheiratet: 140.000 € <u>Gesamteinkommen für das Antragsjahr und das Vorjahr</u> Diese Beträge erhöhen sich um 30.000 € je Kind. Bei Alleinstehenden muss es sich um die 1. Wohnungsförderung handeln, bei Verheirateten steht die Förderung jedem Ehegatten 1-mal zu
Förderbetrag	1% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten Förderung maximal jedoch 1.250 € Förderbetrag je Kind 800 €
Erster Anspruch	Jahr des Einzugs (bei Fertigstellung z. B. Nov./Dez. 2004 muss bezogen werden um nicht 1 Jahr der Förderung zu verlieren).

Verschiedene Städte und Gemeinden fördern Familien beim Kauf eines Grundstücks. Sie bieten kinderreichen Familien einen Preisnachlass auf Grundstücke, die sie verkaufen, an. Außerdem stehen – je nach Bundesland – unterschiedliche Förderprogramme für Familien mit Kindern für Kauf und Herstellung von eigen genutztem Wohnraum zur Verfügung.

EURIBOR

Wieder ein Fremdwort und eine Abkürzung von European Interbank Offered Rate, ein Referenzzinssatz, der sich aus einer Vielzahl von Einzelzinsangaben bildet. Die EURIBOR-Referenzbanken melden täglich, außer am Wochenende, am 1. Januar und 1. Weihnachtstag, ihre Briefsätze für Ein- bis Zwölfmonatsgelder im Interbankenhandel in der Eurozone. In den Tageszeitungen wird meist der 3-Monats-Euribor veröffentlicht, der bei Drucklage 2,14%

betrug. Die variable Verzinsung eines Darlehens, einer Hypothek, bedeutet also auf der Basis des 3-Monats-Euribor plus Bankenaufschlag von X-%-Punkt eine laufende Veränderung (meist vierteljährliche Anpassung zum Quartalsende) des zu zahlenden Zinssatzes.

Bei der Finanzierung auf Basis Euribor ist aber nicht allein dieser ständig zu beobachten, sondern auch die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen/Kredite, die erheblich von den Sätzen für kurzfristiges Geld abweichen können.

Zinsen und Zinsentwicklung

In den letzten 25 Jahren waren die Zinssätze für Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren ausgesprochen volatil. Das „Hoch“ Anfang der 80er Jahre mit rund effektiv 12,5% und das „Tief“ mit 5,0% um die Jahreswende 1999/2000 markieren wichtige Punkte und zeigen die riesigen Unterschiede. Aus diesen unterschiedlichen Zinssätzen ergibt sich ein Durchschnitt von rund 7,5%. Derzeit liegen die Zinssätze für Hypotheken nochmals unter dem niedrigsten Stand nämlich bei effektiv 4,5% (nominell 4,41%). Ein Grund mehr, Bauabsichten und Käufe jetzt zu verwirklichen und die Zinssätze für die Finanzierung langfristig festzuschreiben. Das Angebot reicht bis zu einer Zinsfestschreibung über die gesamte Laufzeit der Finanzierung. Die Spannen zwischen den einzelnen Fristen sind derzeit äußerst gering. Konjunktur- und Inflationsrate lassen im Augenblick nicht erkennen, dass sich die Zinssätze in naher Zukunft erhöhen werden, ausgeschlossen ist dies aber

nicht. Insbesondere, wenn durch hohe Energiepreise die Inflationsrate steigen sollte, könnte der Markt höhere Zinssätze fordern und die Europäische Zentralbank verpflichtet sein, zu reagieren. Es ist leider auch nicht absehbar, wie sich die Zinsen in der übrigen Welt – insbesondere in den USA – entwickeln. Eine Abkoppelung Europas von einer Zinserhöhung in den USA beispielsweise kann nicht erwartet werden. Aus diesem Grunde sollte die Finanzierung einer Immobilie mit variablen Zinssätzen die Ausnahme bilden. Sicherlich ist es reizvoll im Augenblick rund 1%-Punkt zu sparen, wenn sich der Zinssatz am EURIBOR orientiert. Eine solche Finanzierung kann nur demjenigen geraten werden, der den Zinsmarkt laufend beobachtet und analysiert und die richtigen Schlüsse aus Veränderungen der nationalen Wirtschaftsentwicklung (und Politik) aber auch der internationalen Wirtschaft zieht.

Fazit:

Finanzieren Sie Ihre – insbesondere die eigengenutzte – Immobilie mit einer langfristigen Zinsbindung und Sie sind vor Überraschungen sicher.

Konditionen für Hypotheken

Zinsfestschreibung	Zinssatz nominell	Zinssatz effektiv
5 Jahre	3,87	3,94
10 Jahre	4,41	4,50
15 Jahre	4,82	4,93
ges. Laufzeit	5,39	5,53

Stand: 16.11.2004

Quelle: MünchenerHyp

Mietverträge mit nahen Angehörigen

Bis einschließlich 2003 wurden Mietverträge unter nahen Angehörigen nicht beanstandet, wenn die vereinbarte Miete mehr als 50% der ortsüblichen Miete betrug. Diese Regelung führte dazu, dass der Mieter eine geringere Miete als üblich zahlte, der Vermieter durch die geringeren Erträge einen höheren steuerlichen Verlust hatte.

Gemäß Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes muss die Miete mindestens 75% der ortsüblichen Miete betragen, um die vollen Werbungskosten geltend zu machen. Liegt die Miete zwischen 50 und 75% der ortsüblichen Miete, muss anhand einer langfristigen Überschussprognose errechnet werden, ob insgesamt positive Einkünfte erzielt werden. Sofern dies nicht der Fall ist, können Werbungskosten nicht in voller Höhe abgezogen werden. Fragen Sie Ihren Steuerberater, um keinen Schaden zu erleiden.

Disagio

Die Vereinbarung eines Disagios (Abschlag auf den Auszahlungsbetrag) kann für die Finanzierung von Immobilien zur Vermietung steuerliche Vorteile haben. Bisher konnte ein Abschlag bis zu 5% des Kreditbetrages sofort als Werbungskosten (also auch vor Fertigstellung der Immobilie) geltend gemacht werden, um die Steuerlast zu senken. Diese Möglichkeit soll es ab 2005 nur noch dann geben, wenn die Zinsbindung für das Darlehen/die Hypothek maximal 5 Jahre beträgt. Bei Zinsbindungen von mehr als 5 Jahren muss das Disagio auf die Zinsbindungszeit verteilt werden.

In diesem Fall ist die Vereinbarung eines solchen Disagios nicht mehr attraktiv.

Eigenheimzulage Übertragung auf Kinder

Wer ein Objekt (Wohnung oder Haus) unentgeltlich erworben hat (Erbschaft oder Schenkung) hat keinen Anspruch auf Eigenheimzulage. Lediglich wenn der Erblasser Eigenheimzulage erhielt, kann für den Erben die Förderung fortgesetzt werden, wenn die sonstigen persönlichen Voraussetzungen, z. B. Einkommensgrenzen, erfüllt sind. Sinnvoll ist es deshalb, die Übertragung im Fall einer Schenkung teilentgeltlich vorzunehmen. Der „Kaufpreis“ sollte mindestens 125.000 € betragen, da die Förderung 1% der Anschaffungskosten beträgt (max. aber 1.250 € <siehe Eigenheimförderung>). Nach Auffassung verschiedener Finanzgerichte ist es nicht schädlich, wenn der Kaufpreis durch ein zinsgünstiges Darlehen des Übergebers finanziert wird. Die Zins- und Tilgungsleistungen müssen aber vom Übernehmer tatsächlich geleistet werden.

Auch hier gilt: Werden Sie tätig, bevor die Eigenheimförderung verschlechtert wird oder gänzlich entfällt. Sprechen Sie auch in diesem Fall mit Ihrem Steuerberater.

Einliegerwohnung

In den Fällen in denen eine (Einlieger-)Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vermietet war, konnten die Kosten für diese Wohnung (Zinsen, Abschreibung, Instandhaltungskosten – wenn nicht direkt zuzuordnen) nur nach dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander aufgeteilt werden. Diese Praxis wird durch einen neuen Erlass des Bundesfinanzministeriums steuerlich verbessert.

Durch verschiedene Bankkonten können künftig die verschiedenen Kosten leichter zugeordnet werden. Auch Hypotheken-Kredite können durch zwei getrennte Darlehensverträge transparenter gestaltet werden.

Inflation, kommt sie wieder?

Der Autor des Buches „Das Ende der Inflation“ Roger Bootle wurde vor einigen Jahren viel beachtet und zitiert. Er stellte fest, dass es künftig keine inflationären Tendenzen mehr geben werde, weil der starke Wettbewerb in einer globalisierten Weltwirtschaft dies nicht zulasse. Die Entwicklung in den letz-

ten Jahren schien ihm Recht zu geben. Notenbanken und Anleger sorgten sich eher um eine Deflation denn um eine Inflation. Am Beispiel Japans ließ sich dies plastisch nachvollziehen. Verkehrt sich jetzt diese Entwicklung? Mehrere Anzeichen sprechen dafür:

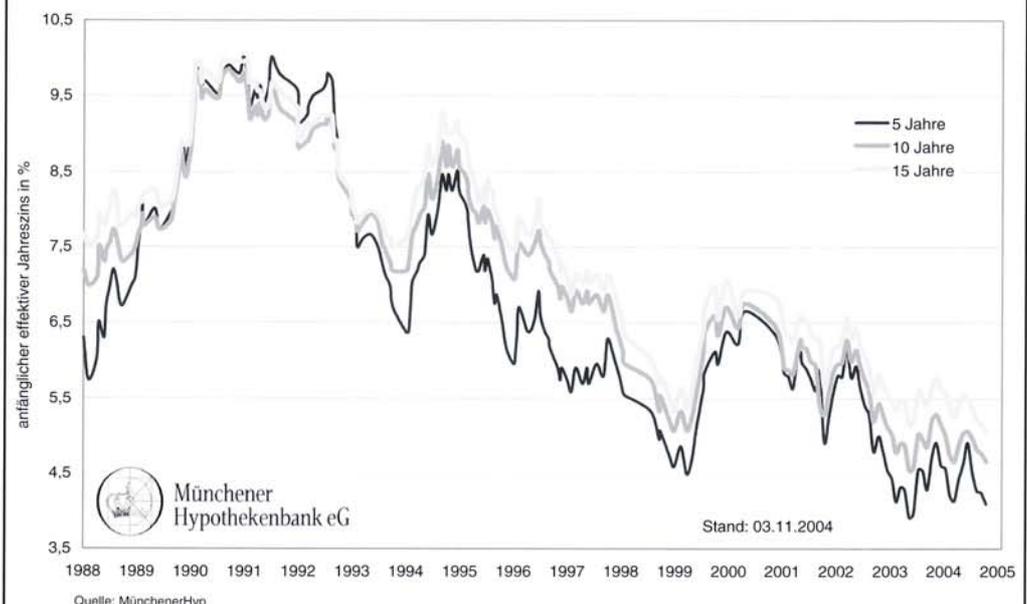
- Der Markt für inflationsgeschützte Anleihen im Euro-Raum verdoppelte sich seit Anfang 2003 auf 90 Mrd. Euro
- In den USA stieg der Betrag für Treasury Inflation Protected Securities (TIPS) auf rund 250 Mrd. Dollar
- Investmentgesellschaften bieten Rentenfonds mit Inflationsschutz an (Anlagen in inflationsindexierte Anleihen)
- Gold galt schon immer als Inflationsschutz, wird bei Anlegern immer beliebter und steigt seit langem im Preis (nicht nur wegen höherer Produktionskosten).
- Die Nachfrage nach Rohstoff-Aktien, Rohstoff-Fonds u. Zertifikaten steigt.

Außerdem melden sich verschiedene Experten zu Wort. Roland Leuschel und Claus Vogt schrieben das Buch „Das Greenspan Dossier“ (Finanz-Buch Verlag, München 2004). In diesem Buch wird auf die hohe Staatsverschuldung in den USA aber auch in Europa hingewiesen, die gelöst werden muss, nach Meinung der Autoren durch eine Inflation. Schon heute ist leider festzustellen, dass Deutschland,

Frankreich und Italien nicht gewillt sind, den „Stabilitätspakt“, einzuhalten. Diesen Pakt haben sie selbst beschlossen, um die Geldwertstabilität im Euro-Raum zu sichern. Es wurden sogar Sanktionen vereinbart, die bisher aber nicht durchgesetzt wurden.

Kommt es deshalb zu einer Wiederentdeckung der Immobilie? Immobilienbesitzer profitieren von inflationären Entwicklungen. Besonders im gewerblichen Bereich sind die Mieten in der Regel an die Entwicklung des Inflationsindex gekoppelt. Aber auch im wohnwirtschaftlichen Bereich sind Mietsteigerungen leichter möglich, wenn eine höhere Inflationsrate besteht. Außerdem, so ist zu erwarten, werden die Mieten für Wohnungen langfristig steigen, weil in den letzten Jahren wenig Wohnungen gebaut wurden. Und noch eins: Sollte es wirklich zu einer inflationären Entwicklung kommen, setzt nach aller Erfahrung eine Flucht in Sachwerte ein. Das Vertrauen der Menschen in Papiergeld schwindet, das in Sachwerte, Gold und Immobilien, steigt. Im Vorteil sind dann jedoch Immobilien, da Gold keinerlei Verzinsung bringt. Natürlich kann heute niemand voraussagen welches Szenario eintritt. Wer vorsorgt und in Immobilien investiert, ist allerdings gegen die Folgen einer eventuellen Inflation gewappnet.

Baugeldzinsen der Münchener Hypothekenbank eG 5, 10, 15 Jahre Zinsfestschreibung



EHEMALIGE KLOSTERSCHMIEDE IN HEILSBRONN

DENKMALPRÄMIERUNG DES BEZIRKS MITTELFRANKEN



URKUNDE

Der Bezirk Mittelfranken

spricht für herausragende
Denkmalpflegerische Leistungen

an der ehemaligen
Klosterschmiede,
Hauptstraße 16, in Heilsbronn

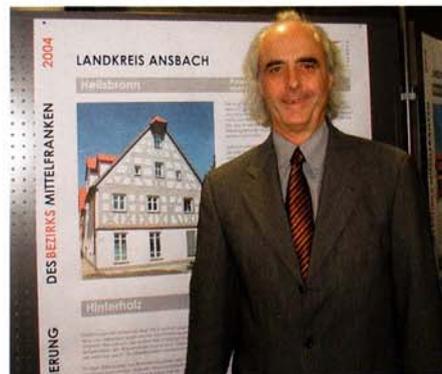
Danke und Anerkennung aus

Die Firma Högner Bau GmbH

hat wertvolles Kulturgut in
unserem Räume erhalten und
sich dadurch um die Heimat
verdient gemacht

Ansbach, im November 2004

Landkreis Mittelfranken
Rheinl. B. u. L. o. B.
Denkmalregion Mittelfranken



HÖGNER NEWS - HÖGNER NEWS



Rennen was das Zeug hält!

... unter diesem Motto sind rund 400 Schüler/-innen der Laurentius-Realschule Neuendettelsau beim diesjährigen Muna-Lauf gestartet.

Im Rahmen des Fitness-Schuljahres, das die Bewegungsfreude und -fähigkeit der Jugendlichen fördern soll, werden verschiedene Sportarten trainiert und Sportworkshops angeboten. Die jeweiligen Wettkämpfe werden bepunktet und am Schuljahresende die fittesten Schüler sowie die sportlichste Schulklasse prämiert.

HÖGNER-BAU sponsert die Jugendlichen und unterstützt deren sportliche Aktivitäten.

HÖGNER NEWS - HÖGNER NEWS

WOHNFÜHLEN IN HEILSBRONN

WOHNEN MIT AMBIENTE – EIGENTUM MIT CHARAKTER

Auch 2005 setzt das HÖGNER BAUTEAM positive Akzente und startet mit dem Blick in die Zukunft ... und über die Altstadt von Heilsbronn:

Am Bahnhofsteig entstehen attraktive 2 – 4-Zimmer-Wohnungen sowie großzügige Einfamilien- und Stadthäuser mit exklusiver Komfort-Ausstattung. Um Ihren kreativen Wohnträumen freie Entfaltung zu bieten, haben Sie die Möglichkeit, durch Grundrissgestaltung und individuelle Ausstattung Ihre ganz persönlichen Wünsche zu realisieren. Eigen- und Sonderleistungen sind selbstverständlich möglich. **Infos unter: 0 98 74 / 6 88 60**

!!! Lifestyle & Ambiente sowie Qualität & attraktive Architektur zum Festpreis !!!

HÖGNER BAU GMBH

BAUSTRASSE 5 • 91 564 NEUENDETTELSAU • TEL.: 09874/68860 • FAX: 09874/1515 • INFO@HOEGNER-BAU.DE • WWW.HOEGNER-BAU.DE