

aktuell

Magazin für Beraten - Planen - Bauen

3. Jahrgang

Nr. 1/1993

Eine Sache der Partnerwahl:

Bauen – kein finanzielles Abenteuer mehr!

Wer sich in unserer heutigen Zeit mit dem Gedanken trägt ein Bauprojekt in Angriff zu nehmen, ist gut beraten, nach einem kompetenten Partner Ausschau zu halten. Wir von der Högner Baugesellschaft haben da für alle Bauherren ein grundvernünftiges Konzept:

wir planen und bauen für Sie aus einer Hand. Sowohl in der kreativen Planungsphase, bis hin zur späteren Baubetreuung sind wir Ihr alleiniger Ansprechpartner. Und das alles schlüsselfertig und zum vertraglich abgesicherten Festpreis mit garantiertem Einzugstermin.

Dabei gehen unsere Architekten gerne auf Ihre individuellen und auch unkonventionellen Wünsche ein, untermauern sie durch ihr Fachwissen und ergänzen mit eigener Kreativität.

Unsere Spezialisten finden mit Sicherheit für jeden Einzelfall die passende Angebotsform und kennen die günstigste Finanzierung. Auch lassen wir Sie auf dem unübersichtlichen Pfad durch die Bürokratie nicht im Stich.

Wichtig ist, daß die Menschen, mit denen Sie gemeinsam Ihre Pläne am Reißbrett verwirklicht haben, Sie auch während der realen Bauphase begleiten. Da geht keine Infor-



In unserem Gebäude in der Baustraße 5 in Neuendettelsau sind Sie zu einem unverbindlichen Gespräch jederzeit herzlich willkommen.

mation verloren, denn der leitende Bauingenieur kennt bereits jedes Detail Ihres Hauses.

Und für Sie ist er bereits zum vertrauten Partner geworden.

Natürlich bauen wir nach alter Väter Sitte – massiv, Stein auf Stein, in handwerklicher Bauweise und mit hochwertigen umweltfreundlichen Materialien.

Überhaupt wird bei uns Umweltschutz großgeschrieben. Das beginnt schon bei der Wahl der richtigen Baustoffe und geht bis hin zur architektonischen Planung.

So bietet die Bauweise mit neuzeitlichen Baustoffen nicht nur einen optimalen

Wärmeschutz, sondern sorgt auch innerhalb der Räume für ein gesundes Klima.

Ein besonders hoher Stellenwert beim Umweltschutz kommt der Heizung zu. Nur modernste Systeme mit dem blauen Umweltengel werden von uns eingesetzt. Ein Zeichen für niedrigen Ölverbrauch und geringe Emissionen.

Wer noch mehr für die Umwelt tun will, hat die Wahl zwischen verschiedenen Wärmepumpen oder Sonnenkollektoren.

Zusätzlich haben wir eine ganze Reihe von Möglichkeiten entwickelt, wie durch Glasbauten und Wintergärten die Sonnenenergie noch besser ge-

nutzt werden kann. Eingefangene Sonne ist Energie zum Nulltarif.

Ebenso ist bei uns Baubiologie kein fremder Begriff mehr: ob bei der Wahl der Holzimprägnierung, der Farben für Innen- und Außenanstriche oder Fußbodenbeläge – es werden nur unbedenkliche Materialien verwendet.

Wer baut will bekanntlich nicht die "Katze im Sack" kaufen. Deswegen geben wir Ihnen bei uns die Möglichkeit, sich schon während der Planung von der optischen Wirkung aller ausgewählten Materialien zu überzeugen.

Auf über 200 Quadratmetern unterhalten wir ein Bauinformations-Zentrum. Hier werden Fliesen, Kacheln und Ziegel, ja ganze Bauteile und Systeme ausgestellt. Auch Planungsmethoden und Anregungen zur Raumgestaltung werden demonstriert.

Im weiten Umfeld unseres Heimatortes Neuendettelsau haben wir von Högner ein stattliches Stück Baugeschichte geschrieben – und schreiben es noch heute weiter.

Das intensive Gespräch mit dem Bauherrn und eine faire menschliche Partnerschaft sind unsere Maxime.

Da ist bauen für Sie kein finanzielles Abenteuer mehr – dafür verbürgen wir uns!

Rund um die Immobilie

Kaufen statt mieten!

Noch nie waren staatliche Hilfen für künftige Haus- oder Wohnungseigentümer günstiger als jetzt, wenn das Objekt selbst bezogen werden soll.

Die Abschreibungssätze (§ 10e) und die Abschreibungsgrundlage wurden wie folgt kräftig erhöht:

4 Jahre lang jährlich 6 % Abschreibung aus maximal 330.000.— DM plus 4 Jahre lang jährlich 5 % aus gleicher Summe.

Je Kind gibt es zusätzlich 1.000 DM jährliches Baukindergeld, das an der Steuerschuld gekürzt werden kann. Außerdem sind bei Neubauten drei Jahre lang jährlich bis zu maximal 12.000.— DM Zinsen geltend zu machen.

Bauherren oder Erwerber

mit einem Jahreseinkommen von über 120.000.— DM bei Alleinstehenden und 240.000.— DM bei Verheirateten sind von den Vorteilen, mit Ausnahme des Zinsabzuges, seit 1.10.91 ausgeschlossen.

Neben der steuerlichen Förderung erhalten Familien mit Kindern oder Alleinerziehende Hilfen von Bund und Ländern.

Diese Hilfen können in langfristigen, zinsgünstigen Darlehen oder Aufwendungsdarlehen bestehen.

Bei den zinsgünstigen Darlehen stellen Bund und Land stark verbilligte Mittel zur Verfügung oder verbilligen Kapitalmarkt-Darlehen erheblich durch Zinszuschüsse.

Aufwendungsdarlehen bestehen in halbjährlich vom Land zu zahlenden Zuschüssen zur Verringerung der Zins- und Tilgungslast. Diese Zuschüsse

laufen als Darlehen auf, sind bis zu 17 Jahre unverzinslich und dann wie normale Darlehen zu verzinsen und zu tilgen.

Um in den Genuß dieser Finanzierungsmittel zu gelangen, sind Einkommensgrenzen einzuhalten. Details erfahren Sie bei Bürgermeister- und Landratsämtern oder bei Banken und Sparkassen.

Die genannten Förderungen wirken unterschiedlich:

Besserverdienende haben höhere Steuervorteile, erhalten aber keine zinsgünstigen Darlehen.

Einkommensschwächere Bauherren oder Erwerber erhalten neben den Steuervorteilen eventuell Zinszuschüsse oder die genannten Darlehen.

Deshalb gilt für Besserverdienende:

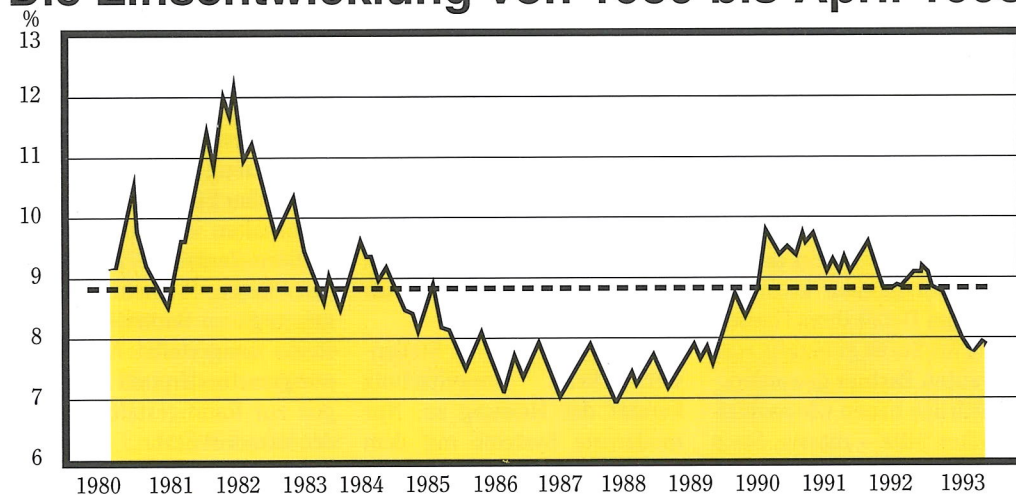
Hohe Steuervorteile und Baukindergeld plus ersparte Miete decken meist die zu zahlenden Zinsen, wenn ein angemessenes Eigenkapital eingesetzt wird.

Für Einkommensschwächere gilt:

Steuervorteile und Baukindergeld plus Zinsverbilligung bzw. Aufwendungsdarlehen bewirken, daß die monatliche Belastung nicht höher als die übliche Miete ausfällt. Auch hier ist Voraussetzung, daß Eigenkapital und Eigenleistung etwa 25 % der Gesamtkosten ausmachen.

Eine individuelle Berechnung mit Hilfe eines Fachmannes lohnt sich also allemal!

Die Zinsentwicklung von 1980 bis April 1993



Stand 7.4.1993

Zinskurve
anf. eff. Jahreszins

langfr. Durchschnitt für Darlehen
mit 10jähr. Zinsfestschreibung

Quelle: MHB

Gewerbliche Bauten jetzt in Angriff nehmen.

Betrifft Unternehmenssteuer:

Die Bundesregierung will zur Sicherung des Standorts die Unternehmenssteuern senken. Auch die Gewerbesteuer ist nicht mehr tabu.

Da diese Reform aufkommensneutral sein soll, sollen Abschreibungsvorteile gestrichen werden.

So sollen die Sätze für die degressive Afa auch für eigen genutzte Gewerbeimmobilien gesenkt werden.

Geplante gewerbliche Bauvorhaben sollten deshalb vorgezogen werden.

Immobilien-Anleger aufgepaßt!

Auch bei vermietetem Wohnraum, wenn dieser nach dem 31.12.90 fertiggestellt oder vom Bauträger erworben wurde, können steuerliche Verluste — Abschreibungen, Zinsaufwand abzüglich

Mieterträge — auf der Lohnsteuerkarte eingetragen werden.

Gewähren Sie dem Fiskus kein zinsloses Darlehen — beantragen Sie den Freibetrag sofort. □

Vorkosten sind Werbungskosten

Bis 1986 konnten vor Bezug des Hauses entstandene Aufwendungen unabhängig davon, ob sie zum beabsichtigten Erfolg führten, als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden, wenn ein ausreichend bestimmter Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung bestand. Dieser Rechtsgrundsatz kam immer dann zur Anwendung, wenn der Bau- oder Kaufinteressent Aufwendungen zur Beschaffung der Immobilien hatte, das Geschäft aber aus irgendeinem Grund nicht zustande kam und die

Aufwendungen damit vergeblich waren. Ab 1987, als die Besteuerung eigengenutzter Wohnimmobilien auf eine neue Basis gestellt wurde, änderte sich auch die bis dahin geübte Praxis.

In einem Streitfall kam der Bundesfinanzhof deshalb zu folgendem Urteil: Aufwendungen für die Finanzierung eines Grundstücks, auf dem ein Einfamilienhaus für eigene Wohnzwecke errichtet werden soll, sind nur dann als Vorkosten nach Paragraph 10 e, Abs. 6 EStG abziehbar, wenn das Bauvorhaben auch verwirklicht wird (BFH Urteil IX R 6/91). Nach der genannten Bestimmung kann der Steuerpflichtige

alle Aufwendungen im Rahmen von Sonderausgaben abziehen, die bis zur erstmaligen Selbstnutzung entstehen, unmittelbar mit der Herstellung oder Anschaffung der Wohnung, des Gebäudes oder des dazugehörigen Grundstücks zusammenhängen, nicht zu den Herstellungs- oder Anschaffungskosten gehören und im Fall der Vermietung der Wohnung als Werbungskosten abgezogen werden können.

In der Folge kam es zu unterschiedlichen Auffassungen über die Handhabung der Bestimmungen, wobei die Finanzverwaltung in der Regel die Ansicht vertrat, nur die mit der

tatsächlich angeschafften oder hergestellten Wohnung zusammenhängenden Aufwendungen seien begünstigt. Dieser Ansicht hat sich nun auch der BFH in seinem Urteil angeschlossen, nämlich, daß vergebliche Aufwendungen seit 1987 nicht mehr abziehbar sind. Aber selbst der BFH räumt ein, daß in der Praxis nach wie vor über die unterschiedliche steuerliche Behandlung von vergeblichen Vorkosten Abgrenzungsschwierigkeiten entstehen könnten, je nachdem, ob sie im Hinblick auf eine beabsichtigte Selbstnutzung oder Vermietung getätigt wurden. □

Rund um Steuern und Disagio.

Zur Finanzierung von Bauvorhaben wird häufig bei den Darlehen ein Disagio oder Damnum vereinbart.

Das auszuzahlende Darlehen wird um einen bestimmten Betrag gekürzt.

Warum lassen sich Bauherren und Erwerber von Wohnungseigentum auf solche Vereinbarungen ein?

Zwei Gründe sind es:

1. Ein Damnum senkt den laufenden Zinssatz.
2. Ein Damnum kann Steuern sparen.

Bei der Vereinbarung eines Damnums aus steuerlichen Gründen sind allerdings gewisse Spielregeln zu beachten, die Ende 1991 verschärft wurden.

Bei selbstgenutztem Haus- oder Wohnungseigentum ist folgendes wichtig:

1. Das Damnum muß vor Bezug des Hauses oder der Wohnung belastet werden.
2. Mindestens 10 % des Darlehens, welches mit einem Damnum belastet ist, müssen innerhalb eines Monats ausbezahlt und für den Bau oder Kauf von Wohnungseigentum verwendet werden.
3. Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Wenn diese Regeln beachtet werden, kann der Bauherr oder Erwerber erkleckliche Steuern sparen.

Das Disagio/Damnum wird als Werbungskosten geltend gemacht.

Auch hier gilt: Fachliche Beratung ist alles! □

Obergrenzen Damnum/Disagio

Zinsfestschreibung	Max. Damnum
5 Jahre	10 %
4 Jahre	8 %
3 Jahre	6 %
2 Jahre	4 %
1 Jahr	2 %

Wußten Sie schon, daß ...

- ... die Preise für PC und Note Books ständig fallen?
- ... der private Energieverbrauch stark zugenommen hat?
- ... die Zahl von Single-Haushalten immer noch zunimmt?
- ... sich die Rechtsprechung bezüglich der Steuervergünstigungen bei der Übertragung von Immobilien an Kinder ständig ändert?



Geld ist, der Nominaldefinition nach, eine Sache, deren Gebrauch nur dadurch möglich ist, daß man sie veräußert. *Kant*

Geld ist der sechste Sinn; der Mensch muß ihn haben – denn ohne ihn kann er die anderen fünf nicht voll ausnützen.

Maugham

Zinssätze (Stand 7. 4. 93) unter Ausnutzung von Damnum/Disagio

Zinssatz %	Auszahlungskurs in % bei Anpassung des Zinssatzes nach Jahren			
	5	8	10	15
6,00	94,45	90,80	92,95	–
6,50	96,50	93,70	95,65	90,45
7,00	98,55	96,70	96,30	94,60
7,25	99,60	98,20	98,00	96,70
Eff. Zins	7,61	7,84	7,82	7,93

Andere Zinssätze mit entsprechender Auszahlung sind ebenfalls möglich. Obergrenzen Disagio beachten!

Wohnen: so richtig mittendrin!



Alles begann mit der Ausschreibung für einen Städtebauwettbewerb.

In diesem Frühjahr fällt nun der Startschuß: Im Zuge der Stadtkernsanierung von Heilsbronn errichten wir in der Turmstraße/Lindenplatz eine Wohnanlage mit insgesamt 40 Eigentumswohnungen.

Die Nachfrage nach kleinen bis mittleren Einheiten haben wir dabei berücksichtigt:

Im ersten Bauabschnitt werden vierundzwanzig 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen von 50 bis 84 qm Wohnfläche errichtet. Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Überhaupt steht das gesamte Objekt auf einem großen Tiefgaragenkomplex mit insgesamt 100 Stellplätzen.

Davon werden ca. 50 von der Stadt Heilsbronn übernommen und stehen somit als öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Schon Ende 1994 wird der erste Bauabschnitt (Haus 2 und 3) bezugsfertig sein.

Zentren der Städte sollen für

Bewohner wieder anheimelnd und attraktiver gestaltet werden. Die bestens vorhandene Infrastruktur läßt alle Einkäufe zum angenehmen Bummel durch die Altstadt werden. Und das Auto kann in der Garage bleiben.

Alle Gebäude der Wohnanlage greifen den fränkischen Baustil der sie umgebenden Architektur auf und gliedern sich so harmonisch in das vorgefundene Umfeld ein.

Wenn wir Sie jetzt neugierig gemacht haben und Sie noch mehr Einzelheiten erfahren möchten – rufen Sie einfach Herrn Högner oder Herrn Strauß an. Beide verraten Ihnen gerne noch mehr.

Hier ist die Telefonnummer:

09874/758

Aus der Anlagepraxis:

Mit Immobilien die Altersvorsorge sichern.

Wie kann zum Beispiel ein 45jähriger Anleger innerhalb der kommenden 15 Jahre eine Versorgungslücke von 500 000 DM schließen?

Die Vorschläge, wie Banksparsplan und Wertpapier, Lebensversicherungen und Investmentfonds führen zu abgezinsten Gesamtaufwendungen von rund 237 000, 206 000 und 207 000 DM.

Diese Kosten könnten aber mit vermieteten Immobilien weiter gesenkt werden. Die Immobilie muß nur nach 15 Jahren entschuldet und für mindestens 500 000 DM wieder verkauft werden. Wird mit keiner Wertsteigerung gerechnet, muß er heute in Wohnungen investieren, die einen Wert von 500 000 DM darstellen.

Hält er in den kommenden

15 Jahren einen Zuwachs von 3 % für möglich, kann er sich mit Immobilien im Wert von DM 321 000 begnügen.

Die optimalste Finanzierung besteht aus der Anlage der Eigenmittel im Prämien depot einer Lebensversicherung und aus der vollen Finanzierung der Immobilie. Hochbesteuerte Anleger erzielen so maximale Steuervorteile; die effektiven Kreditkosten liegen unter der versteuerten Rendite der Kapitallebensversicherung.

Bei dieser Kombination sinkt der Barwert auf etwa 137 000 DM.

Natürlich birgt eine Immobilie Risiken in sich. Aber auch die Renditen des Banksparsplanes etc. sind nicht sicher.

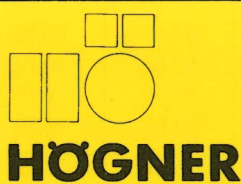
Die Immobilie bietet die Chance steigender Erträge und interessanter Steuervorteile.

Hier sind alle Zahlen auf einen Blick:

Ausgaben		Einnahmen	
Eigenkapital	50.000,-	Mieteinnahmen pro Jahr (jährliche Erhöhung um 3 %)	11.520,-
Kreditaufnahme	271.000,-		
Tilgung des Kredits bei 7,1 % Nominalzins (nach 5 Jahren 8,5 %)		Steuervorteile der Abschreibung nach Schuldzinsen	
180 Monatsraten à	2.822,-	4 Jahre lang je	17.500,-
		6 Jahre lang je	12.500,-
		5 Jahre lang je	5.000,-
Barwert des Zahlungsstromes bei 6 % Abzinsung	158.000,-	Steuervorteile insgesamt	170.000,-
Bei Tilgung über Lebensvers. nur	148.000,-		

**BERATEN
PLANEN
BAUEN**

**ZUM FESTPREIS
SCHLÜSSELFERTIG**



HÖGNER

**HOCHBAU
TIEFBAU**

**FERTIGTEILE
STAHLBETON**

**DECKEN
TREPPEN**

**HÖGNER
BAU GMBH**

BAUSTRASSE 5
8806 NEUENDETLSAU
TELEFON 09874/758