

Interview mit Geschäftsführer Wolfgang Högner:

Hat die Immobilie noch Zukunft?



► Herr Högner, überall scheint es zu „krieseln“, überall hört man von gefährdeten oder zumindest unsicheren Geldanlage-Möglichkeiten, zum Beispiel die sinkenden Festgeldzinsen. Wie steht es da mit der Immobilie? Hat die Immobilie auch heute noch eine „rosige“ Zukunft?

■ **Wirtschaftsinstitute und Fachleute sind sich einig in folgender Feststellung:**

Seit eh und je steht Haus- und Grundbesitz als mittel- und langfristige Geldanlage weit an der Spitze der Renditebringer.

An dieser, wie Sie sagen, „rosigen“ Zukunft wird sich auch in den kommenden Jahrzehnten nichts ändern, im Gegenteil...

► ... Sie meinen also, daß es heute mehr denn je sinnvoll erscheint – ich sage einmal „freiwerdende Gelder“ in einer Immobilie zu investieren.

■ **Genau dies zeichnet sich ab!** Einen Zweig erwähnten Sie ja

schon – die sinkenden Zinsen des Festgeldes. Damit können Sie allenfalls die schleichende Geldentwertung auffangen, aber kein Vermögen bilden. Dazu kommt, daß der Staat geerbtes Barvermögen massiv versteuert. Selbst die Freibeträge bei Familienangehörigen sind gering. Bei der Versteuerung eines Sachwertes, wie einer Immobilie, gilt nämlich der sogenannte Einheitswert und der ist viel geringer, als der wirkliche Verkehrswert.

Da spart der zukünftige Besitzer in der Regel große Summen – er enterbt sozusagen den Fiskus!

► Wird diese ungleiche Behandlung von Barkapital und Immobilie noch lange zu nutzen sein?

■ **Bei den permanent leeren Kassen des Staates fürchte ich, daß an den Fiskus bald auch bei ererbten Sachwerten mehr abgeführt werden muß. Ich erwarte aber weiterhin große Steuervorteile für Sachwerte.**

► Herr Högner, die Rente wackelt – so liest man es wenigstens in der Presse. Kann eine Immobilie die sich eventuell auftuenden „Löcher“ stopfen?

■ **Nun – schwarzmalen möchte ich in Sachen Rentenzukunft nicht und hoffe auf den Sachverstand der Verantwortlichen – aber eines ist doch klar: die Differenz zwischen dem letzten Gehaltsstreifen und der zu erwartenden Rente ist groß.**

► Ja, und was sollten wir Ihrer Meinung nach tun?

■ **Wer im Alter keine Abstriche in Kauf nehmen möchte, sollte sich für eine Immobilie entscheiden. Wer zum Beispiel eine eigene Wohnung hat, zahlt keine Miete und braucht deren Erhöhung auch nicht mehr zu fürchten.**

Beim Erwerb einer Immobilie winken erhebliche Steuervorteile und ein sicherer Inflationsschutz. Denken Sie dabei auch an die Mieteinnahmen, die neben einem jährlichen Wertzugewinn die Rente oder Pension ergänzen.

► Gut!

Nun werden aber Immobilien wie „Sand am Meer“ angeboten. Wie soll man da als Laie noch durchblicken, um nicht an einen zweifelhaften Partner zu gelangen?

■ **Das stimmt. Der Markt hat sich erheblich ausgeweitet und jeder preist seine Ware lautstark an. Wir unterscheiden uns im Markt einfach dadurch, daß wir – die gesamte Leistung aus einer Hand bieten. Und das hat enorme Vorteile für unsere Kunden. – wir erwerben nur Grundstücke in bester Lage, damit sie später auch wirklich erhebliche Wertsteigerungen erfahren!**

– die Pläne werden in unserem Hause erstellt und gebaut wird mit der eigenen Bauunternehmung. Wir sind also immer der alleinige Ansprechpartner – da

geht keine Information verloren.

► Sie vertreiben also später auch Ihre selbsterstellten Gebäude?

■ **Aber sicher! Dadurch sparen unsere Kunden viel Geld. Auch sind wir bei der Vermietung der Objekte behilflich und übernehmen auf Wunsch auch die spätere Hausverwaltung.**

► Ein „Allround-Service“ rund um die Immobilie?

■ **Ja, so könnte man es nennen. Unsere Kunden sind betreut von einem Immobilienfachmann, der viele Probleme abnimmt, die mit**

– Kauf, Vermietung, Verwaltung, Betreuung, Verwertung von Immobilien verbunden sind.

Dies gilt für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, aber auch für Industrie- und Gewerbeimmobilien.

► Sicher hat ein Kapitalanleger dadurch gravierende Vorteile?

■ **Nicht nur der! Auch der Eigennutzer profitiert in gleicher Weise von Fullservice und Know How!**

Schauen Sie sich einmal im Umfeld von Neuendettelsau um. Wir werden überall als fairer und seriöser Partner geschätzt – eine ständig steigende Zahl von Stammkunden ist der beste Vertrauensbeweis! Wir sind stolz darauf!

► Herr Högner, ich bedanke mich für das interessante Gespräch.

Regierung und Wohnen:

Eine schwierige Aufgabe

In unserer letzten Ausgabe von BauAktuell haben wir Fragen an die Politiker formuliert.

Ob die Regierung auf unsere Fragen oder die der Opposition geantwortet hat, steht nicht eindeutig fest.

Die Regierung will jedoch nach einer verfassungsrechtlichen Neubewertung von Immobilien das Wohnen nicht verteuern.

Die Anhebung von Freibeträgen und/oder die Senkung von Steuersätzen sollen erreichen, daß die voraussichtlich höheren Einheitswerte für Grundstücke und Gebäude nicht zu einer höheren Belastung der Eigentümer führen.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in dieser Angelegenheit wird zu Beginn des nächsten Jahres fallen.

Es ist damit zu rechnen, daß die jetzige ungleiche Steuerbehandlung von Grundvermögen nach den niedrigen Einheitswerten und von anderen Vermögensobjekten nach dem Verkehrswert vom Verfassungsgericht beanstandet wird.

Dieses Urteil wird eine Vielzahl von Steuern betreffen, für die nicht allein die Bundesregierung zuständig ist.

In Anbetracht der derzeitigen Finanzsituation aller Staatshaushalte, insbesondere auch der Gemeinden und Städte, fällt es schwer zu glauben, daß diese – dann verbesserte – Einnahmequelle nicht genutzt wird.

Um die Aufgabe der Regierung, den zu fällenden Richterspruch „Aufhebung der Ungleichbehandlung von Grund- und Geldvermögen“ umzusetzen ist sie nicht zu beneiden.

Ein interessantes Urteil:

Bauen mehrere Grundstückseigentümer ein Haus mit dem Ziel die Förderung nach § 10e des Einkommensteuergesetzes in Anspruch zu nehmen, ist es besonders wichtig, den Grundstücksanteil richtig festzulegen. Die Verteilung des Förderbetrages richtet sich nämlich nicht nach den übernommenen Kosten, sondern nach dem Eigentumsanteil der Miteigentümer.

Ein Beispiel:

Vater und Tochter sind mit je 50 % Eigentümer eines Grundstücks und bauen ein Einfamilienhaus um es selbst zu beziehen.

Der Vater übernimmt alle Kosten des Hausbaues, erhält aber lediglich 50 % der steuerlichen Vergünstigungen.

Auch die Vorkosten (Disagio, Bauzeitinsen u.a.) wurden nur zur Hälfte anerkannt.

*Bundesfinanzhof:
Az.: jX R40/91*

Hausumbau steuerbegünstigt

Das Finanzamt Nürnberg hat in einem rechtskräftigen Urteil festgestellt, daß auch der umfassende Ausbau und die Erweiterung der eigenen Wohnung steuerlich nach § 10e EStG be-

günstigt ist. Auch der Umbau bestehenden Wohnraums ist begünstigt, wenn – nach heutigen Wohngewohnheiten – zu kleine Wohnungen zusammengelegt werden.

Schenkungssteuer bei Zuwendungen an Ehegatten

Nach der neuesten Rechtslage ist bei unentgeltlichen Übertragungen von Vermögen an Ehegatten, sofern diese den steuerlichen Wert von 250.000 DM überstei-

gen, Vorsicht geboten. Auch sogenannte unbegünstigte Zuwendungen zwischen Ehegatten sind schenkungssteuerpflichtig!

Lockerung des Steuergeheimnisses.

Das Steuergeheimnis ist für die Fälle gelockert worden, in denen der Verdacht auf die mißbräuchliche Inanspruchnahme staatlicher Leistungen oder Leistungen von Sozialversicherungsträgern ergeben.

Der beste Weg, sich selbst eine Freude zu machen: zu versuchen, einem anderen eine Freude zu bereiten.

Mark Twain

Zinssätze (Stand 10.11.94) unter Ausnutzung von Damnum/Disagio

Zinssatz %	Auszahlungskurs in % bei Anpassung des Zinssatzes nach Jahren			
	5	8	10	15
6,50	93,33	–	–	–
7,00	95,35	92,39	90,30	–
7,25	96,36	93,81	91,92	–
7,50	97,37	95,22	93,53	91,01
Eff. Zins	8,25	8,68	8,85	9,01

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

Dem Finanzamt kein Darlehen!

Durchschnittlich DM 1.400 zinsloses Darlehen gibt jeder Arbeitnehmer dem Finanzamt.

Dies muß nicht so sein; lassen Sie sich Freibeträge auf der Lohnsteuerkarte eintragen.

Die wichtigsten Freibeträge:
 • Abschreibung nach 10eEStG
 – eigengenutzte Wohnung –

• degressive Abschreibung – vermietete Immobilie –

• hohe Umzugskosten – wenn der neue Arbeitgeber diese nicht ersetzt –

• Werbungskosten, die über die 2000 DM Pauschale hinausgehen.

Die Steuervorteile gehen

allerdings nicht verloren, wenn Sie die Freibeträge nicht eintragen lassen.

Sie sollten dann aber die Steuererklärung gleich Anfang des Jahres abgeben um die Rückzahlung zeitig zu erhalten.

sten 3 Jahre ist die Fertigstellung des Objektes vor dem 1.1.1995.

936-DM-Gesetz

Mit Ablauf des Jahres 1994 dürfen Vermögenswirksame Leistungen in bestimmte außerbetriebliche Beteiligungen vom Arbeitgeber nicht mehr gezahlt werden.

Wenn Ihre bisherige Anlage davon betroffen ist, sollten Sie Ihrem Arbeitgeber die neue Geld-Adresse nennen, damit die bis zu 78 Mark monatlich weiterhin fließen können.

Ab 1.1.1995

gibt es verschiedene Steueränderungen:

Vermögenssteuer

Der Vermögenssteuersatz für natürliche Personen erhöht sich von 0,5 auf 1,0 %

Das sogenannte „Produktivvermögen“ allerdings unterliegt weiterhin dem Steuersatz von 0,5 %.

Der persönliche Freibetrag wird von bisher 70.000 DM auf 120.000 DM erhöht.

Steuerliche Überlegungen sind deshalb anzustellen.

Es ist deshalb zu überlegen, ob Geldvermögen aus dem Betrieb entnommen werden soll.

In diesem Fall müssen z. B. Berechnungen angestellt werden, die die Zinsfreistellung von Einkünften aus Kapitalvermögen bis zu DM 6.100/DM 12.200 ebenso berücksichtigen wie die Gewerbesteuer aus den Zinserträgen.

Im privatem Bereich führt eine Vermögensumschichtung in Aktien oder Investmentfonds zu vermögenssteuerlichen Vorteilen.

Am besten: Sie fragen Ihren Steuerberater!

Schuldzinsenabzug nach § 10e EStG

Der Schuldzinsenabzug für eigengenutzte Wohnungen (3 Jahre je DM 12.000) läuft zum 31. 12. 1994 aus.

Voraussetzung für den Abzug innerhalb der näch-

Solidaritätszuschlag

Ab 1995 wird erneut ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 7,5 % der festgesetzten Lohn-, Einkommen- u. Körperschaftssteuer erhoben.

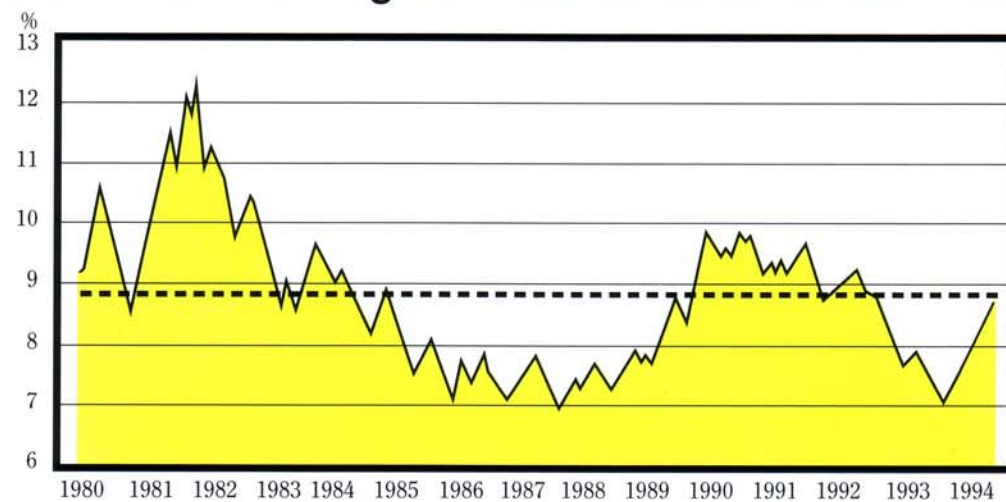
Dieser Solidaritätszuschlag soll jährlich überprüft werden.

Förderung des Wohnungsbaues

Die großen Anstrengungen im Bereich des Wohnungsbaues haben dazu beigetragen, daß sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannt hat. Die Förderung der eigengenutzten Wohnung aber auch der Mietwohnung durch den Staat wird auch in Zukunft erfolgen.

Prüfen Sie deshalb – zusammen mit uns – ob das eigene Haus/die eigene Wohnung unter Berücksichtigung der Förderung und der Steuervorteile nicht günstiger sind als eine Mietwohnung.

Die Zinsentwicklung von 1980 bis Ende Oktober 1994



Stand 10.11.1994

Zinskurve
anf. eff. Jahreszins

langjähr. Durchschnitt

Quelle: Münchner Hypotheken Bank

Es ist das Herz,
das schenkt, die Finger
geben nur her.

Afrikanisches Sprichwort

Wohnen in Heilsbronn: So richtig mittendrin!

Im ersten Bauabschnitt werden vierundzwanzig 2-3 Zimmer-Wohnungen von ca. 50 bis 84 qm Wohnfläche errichtet.

Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragen-Stellplatz zugeordnet. Alle Wohneinheiten des ersten Bauabschnittes sind bereits verkauft.

Jetzt beginnen wir mit der Vermietung.



Nach dem Abriss des Pöll-Hauses starten wir in diesen Tagen mit dem zweiten Bauabschnitt und der Errichtung von 17 weiteren Wohnungen, von denen noch einige erworben werden können. Die Fertigstellung dieses zweiten Bauabschnittes ist für Ende 1995 geplant. (Siehe obige Zeichnung)

Zentren der Städte sollen für ihre Bewohner wieder anheimelnd und attraktiver gestaltet werden. Die bestens vorhandene Infrastruktur in Heilsbronn läßt alle Einkäufe zum angenehmen Bummel durch die malerische Altstadt werden.

Bei der zentralen Lage unse-

res Objektes kann das Auto getrost in der Garage bleiben.

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

Wenn wir Sie jetzt neugierig

gemacht haben und Sie noch mehr Einzelheiten erfahren wollen, rufen Sie einfach Herrn Högner oder Herrn Strauß an.

Gerne beraten wir Sie über den Verkauf der letzten Wohnungen oder über eine provisionsfreie Vermietung.

Wählen Sie bitte 098 74 / 758.

**BERATEN
PLANEN
BAUEN**

**ZUM FESTPREIS
SCHLÜSSELFERTIG**

HÖGNER

**HOCHBAU
TIEFBAU**

**FERTIGTEILE
STAHLBETON**

**DECKEN
TREPPEN**

**HÖGNER
BAU GMBH**

BAUSTRASSE 5
91564 NEUENDETTELSAU
TELEFON 09874/758
TELEFAX 09874/1515