



# aktuell

## Magazin für Beraten - Planen - Bauen

6. Jahrgang

Nr. 1 · 1996

**Der Kreis unserer Service-Leistungen „Rund um die Immobilie“ ist komplett!**

# Betreuung Ihres Wohneigentums durch „Werterhaltungs-TÜV!“

**BERATEN  
PLANEN  
BAUEN**  
PROJEKTE FÜR VERTRAUEN  
UND SICHERHEIT  
**VERKAUFEN  
BETREUEN**

Seit vielen Jahrzehnten bieten wir unseren Kunden aus Wohnungsbau und Industrie fachgerechte intensive Beratung und zielorientierte Planung „Rund um's Bauen“.

Dazu kommen noch die Möglichkeit der Wahl des Grundstücks und ein provisionsfreier Verkauf.

Unsere Kunden, sprich Bauherren, wissen auch, daß wir dann später beim Wachsen des Gebäudes alle Fäden fest in der Hand halten, die unterschiedlichen Gewerke koordinieren und lästige Behördenwege abnehmen.

Als alleiniger Ansprechpartner befreien wir unsere Auftraggeber dadurch von jeglichem „Baustreß“.

Der Bauherr und spätere Eigennutzer ist also bei uns schon seit langem in guten Händen.

Seit vergangenem Jahr haben wir uns auch für den Immobilienkäufer als Kapitalanleger im Servicebereich einiges einfallen lassen.

So kann er bei uns eine perfekte Hausverwaltung buchen, die ihn bei allen Fragen und Problemen berät und seine Interessen bei den Mieterversammlungen profihaft vertritt.



**Günter Strauß** (am Telefon) ist verantwortlich für die Rundum-Betreuung und Ihr Partner bei den Eigentümer-Versammlungen. **Helmut Mayer** (am Computer) ist der Spezialist für Zahlenaufbereitung. Er sorgt für eine korrekte Verwaltung Ihrer Immobilie. **Heinz Bischoff** schließlich kümmert sich um alles „vor Ort“ und um den Part Vermietung.

Hinzu kommt, daß wir nicht nur sein Wohneigentum optimal verwalten, sondern auch in baulicher Hinsicht fachgerecht weiterbetreuen. Darunter verstehen wir eine Art „Pflege- und Erhaltungs-TÜV“, der in regelmäßigen Abständen prüft, ob Instandsetzungsarbeiten notwendig sind.

So werden von Anfang an spätere größere Schäden und dadurch höhere Kosten vermieden.

Der Wert Ihres Objektes bleibt dadurch über Jahrzehnte erhalten.

Neben dieser fachgerechten Beobachtung der Bausubstanz bieten wir dem Käufer von Wohneigentum ferner einen

Vermieter-Service an. Dieser garantiert eine dauerhafte Vermietung und bewahrt vor finanziellen Verlusten. Eine stete solvente Mieterstruktur ist das erfreuliche Ergebnis.

Damit schließen wir sozusagen den Kreis der möglichen Dienstleistungen „Rund um die Immobilie“.

# Die neue Eigenheimzulage

**B**ereits zum Jahresende 1995 war die neue Eigenheimzulage im Gespräch; für „Besserverdienende“ ergab sich eine Reduzierung der steuerlichen Förderung, für Familien mit durchschnittlichem Einkommen ergeben sich Verbesserungen.

Bei näherem Hinschauen ist die angestrebte Vereinfachung der Förderung wahrlich nicht eingetreten, Sonderbestimmungen, Voraussetzungen, Änderungen u.a. sorgen auch bei der neuen Förderung für wenig Transparenz. Eines ist sicher einfacher geworden, der Bauherr/Erwerber eines Hauses/einer Wohnung kann mit einer gleichbleibenden Förderung in den nächsten 8 Jahren rechnen, wenn sich familiäre

Verhältnisse nicht ändern. Kinder, die in Arbeitsverhältnisse eintreten oder Kinder die geboren werden verändern die Förderung.

Die Einkommensverhältnisse spielen bei der neuen Förderung ebenfalls eine Rolle; das zu versteuernde Gesamteinkommen im Anschaffungsjahr **und** im Jahr davor darf DM 240.000 bei Ledigen und 480.000 bei Verheirateten nicht überschreiten. Diese Grenzen entsprechen denen, die auch beim „alten 10e“ galten (DM 120.000 / 240.000 je Jahr). Für diese Gruppe der Bauherren/Erwerber ist jedoch eine Verbesserung eingetreten: sobald das Einkommen aus zwei Jahren die o.g. Grenze unterschreitet, tritt die Förderung ein.

## Beispiel 1:

Gesamtbetrag der Einkünfte eines Ehepaares; Erwerb eines Hauses (Neu- oder Altbau) in 1996

Jahr	Einkommen in DM
1995	280.000
1996	220.000
1997	300.000
1998	170.000

500.000 > als 480.000, keine Förderung in 1996  
520.000 > als 480.000, keine Förderung in 1997  
470.000 < als 480.000, Förderung ab 1998

In den Folgejahren ist die Überprüfung der Grenzen nicht mehr nötig; das Ehepaar erhält also Förderung nach der Eigenheimzulage für 6 Jahre (1998-2003)

Der Förderbetrag nach der neuen Eigenheimzulage besteht aus zwei Komponenten, dem Fördergrundbetrag und der Kinderzulage.

## Berechnungsbeispiel 2:

Ehepaar, 3 Kinder, keine Überschreitung der Einkommensgrenzen, kauft ein Haus einschließlich Grundstück zum Preis von DM 480.000

\* Fördergrundbetrag:

5 % aus 480.000 DM = 24.000 maximal jedoch DM 5.000

\* Kinderzulage

3 x DM 1.500 DM 4.500

**Eigenheimzulage** DM 9.500

Die gesamte Eigenheimzulage darf in den 8 Jahren, in der diese gezahlt wird, die Kosten des Objektes nicht überschreiten. Im vorliegenden Fall ist dies kein Problem. Beim Ausbau einer Wohnung muß aber intensiv gerechnet werden.

## Beispiel 3:

Ein Ehepaar mit drei Kindern baut das Dachgeschoß seines Hauses aus. Kosten 25.000 DM

\* Fördergrundbetrag

5 % von 25.000 DM 1.250

Kinderzulage

3 x DM 1.500 DM 4.500

**Eigenheimzulage** DM 5.750

Bei einer Zahlung dieser Zulage ( 8 x DM 5.750 ) über insgesamt DM 46.000 würde die Bemessungsgrenze (Kosten DM 25.000) überschritten. Die Zulage wird deshalb nur 4 x mit DM 5.750 (DM 23.000) und 1 x DM 2.000 gezahlt. Für die restlichen Jahre entfällt die Zahlung der Eigenheimzulage.

Bei einer solchen Situation ist ernsthaft zu überlegen, ob die Förderung in Anspruch genommen wird, da durch die Förderung „Objektverbrauch“ stattfindet. Jeder Steuerpflichtige kann nur einmal im Leben eine derartige Förderung nutzen (Ehepaare analog 2 Objekte). Wurde – um beim Beispiel 3 zu bleiben – die bisherige Wohnung schon einmal gefördert (§ 7b oder § 10e ) ist Objektverbrauch eingetreten. Sollte sich deshalb für diese Familie der Wunsch oder die Notwendigkeit ergeben, eine neue Wohnung / ein neues Haus zum Selbstbezug zu bauen oder zu erwerben, ist eine erneute Förderung – nach den jetzigen und sicher auch künftigen Bestimmungen – nicht mehr möglich.

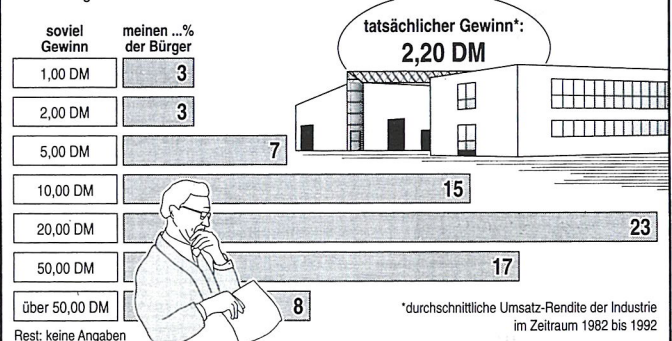
## Zinssätze (Stand 24.5. 96) unter Ausnutzung von Damnum/Disagio

Auszahlung %	Zinssatz bei Anpassung des Zinssatzes nach Jahren			
	5	8	10	15
90	3,83	5,31	5,68	6,21
95	5,00	6,23	6,45	6,77
100	6,20	7,00	7,15	–
Eff. Zins	6,38	7,23	7,39	7,66

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

## Unternehmensgewinne überschätzt

Umfrage in Deutschland: Von 100 DM Umsatz (Warenverkauf) bleibt einem Industrieunternehmen nach Abzug aller Kosten und Steuern ...



Quellen: IW, Sample-Institut, AKTIV-Infomedia, Deutsche Bundesbank

95 10 136 © imu

„Schätzen“ kann fehlen!  
70% aller Bürger unseres Landes überschätzen die Höhe von Unternehmensgewinnen gewaltig; zwischen dem mehr als 2fachen des tatsächlichen Gewinns bis zum 25fachen reicht die Skala. Nur 6% der Bürger schätzten einigermaßen realistisch.

# Töpfer: „Bauwirtschaft stärken heißt Gesamtstruktur stützen“

Im Aktionsprogramm des Bundeskabinetts vom 30. 1. 1996 sieht Bundesbauminister Töpfer verschiedene Maßnahmen zur Stabilisierung der Baukonjunktur, zur Entschlackung des Baurechts, zur Kostensenkung am Bau und zur Revitalisierung der Innenstädte vor. Daß derartige

Maßnahmen erforderlich sind ist keine Frage; zweifelhaft ist jedoch – nach vielen Anläufen der Politik – ob eine Umsetzung erfolgt und die gewünschten Erfolge bringt. Vieles wurde in den letzten Jahren versprochen und – teils halbherzig – in Taten umzusetzen versucht, bisher ohne

den erwünschten Erfolg. Gerade weil fast jeder zehnte gewerbliche Arbeitsplatz von der Baubranche (ohne vor- u. nachgelagerte Bereiche) abhängt, ist zu hoffen, daß die Maßnahmen diesmal greifen. Gewiß, auch die Bauwirtschaft ist aufgerufen, neue Technologien einzusetzen um die

Kostensenkungsbemühungen der Politik zu unterstützen. Außerdem gilt es bei den verwendeten Materialien die ökologische Frage intensiver als sonst zu stellen. Im Rahmen der neuen Eigenheimzulage werden energie-sparende Maßnahmen ebenso gefördert, wie durch Sonderkreditprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

## Werbungskosten

Bezüglich der Werbungskosten im Rahmen des Erwerbs / der Anschaffung von eigengenutztem Wohnraum hat sich – ebenfalls im Rahmen der neuen Eigenheimzulage – gegenüber der bisherigen Regelung eine Vereinfachung bei vielen aber auch eine Schlechterstellung ergeben. Die Vereinfachung wird dadurch erreicht, daß jeder Bauherr / Käufer einen Pauschalbetrag für Werbungskosten in Höhe von DM 3.500

geltend machen kann. Die Aufzeichnung und spätere Geltendmachung von Telefonkosten, Kilometergeld, Kosten der Sicherstellung für Darlehen und anderes mehr ist nicht mehr erforderlich. Durch die Pauschale sind alle diese Kosten – steuerlich gesehen „abgedeckt“. Schlechtergestellt wird derjenige Bauherr, der hohe Bauzeitzinsen hat oder der bei der Darlehensaufnahme eine Disagio-Variante wählt. Diese Veränderung bewirkt, daß ein

hohes Disagio oder Abgeld – aus steuerlichen Gründen – nicht mehr sinnvoll ist.

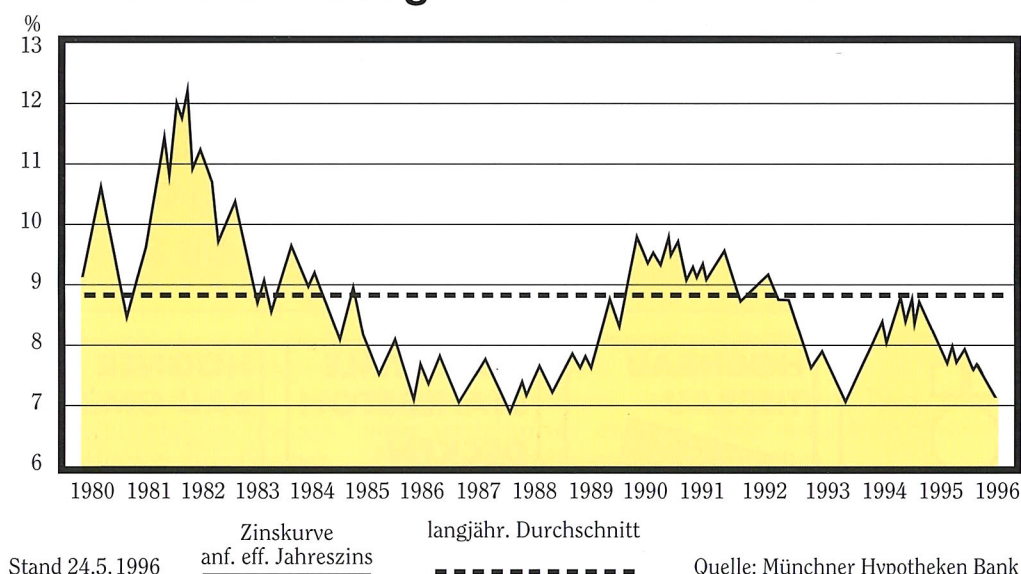
Beim Kauf einer Alt-Immobilie können wie bisher Kosten bis zu DM 22.500 steuerlich wie Sonderausgaben abgezogen werden, wenn es sich um Erhaltungs- und Renovierungsaufwendungen handelt. Diese Vorteile sind vollkommen unabhängig davon, ob die Eigenheimzulage beansprucht wird und/oder die Einkommengrenzen überschritten sind.

### Folgeobjekte: Verbesserung

Wird eine Wohnung/ein Haus nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken benutzt, kann die steuerliche Förderung bzw. die neue Förderung nach der Eigenheimzulage auf ein Folgeobjekt übertragen werden, wenn die volle Förderdauer nicht genutzt wurde.

Zieht der Anspruchsberechtigte z. B. aus beruflichen oder persönlichen Gründen in eine andere Stadt kann die „Restförderung“ auf eine neue Wohnung/ein neues Haus übertragen werden, wenn dieser Wohnraum selbst bezogen wird. Dabei ist es nicht entscheidend, ob dies sofort oder erst später erfolgt. Eine zeitliche Befristung, bis wann das Folgeobjekt erworben wird, gibt es durch die Neuregelung nicht mehr. Durch diese Bestimmungen trägt der Gesetzgeber zur – gewünschten und oftmals erforderlichen – Mobilität seiner Bürger bei.

## Die Zinsentwicklung von 1980 bis Ende Mai 1996



**Kettenhäuser im fränkischen Wohnstil und Eigentumswohnungen**

**Schöner Wohnen mit Högner „Am Alten Sportplatz“ in Spalt.**

In Spalt wurde bereits mit der Errichtung von acht Kettenhäusern im fränkischen Baustil begonnen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts erfolgt bis Ende '96.

Zum gleichen Zeitpunkt werden auch 14 Eigentumswohnungen bezugsfertig sein.

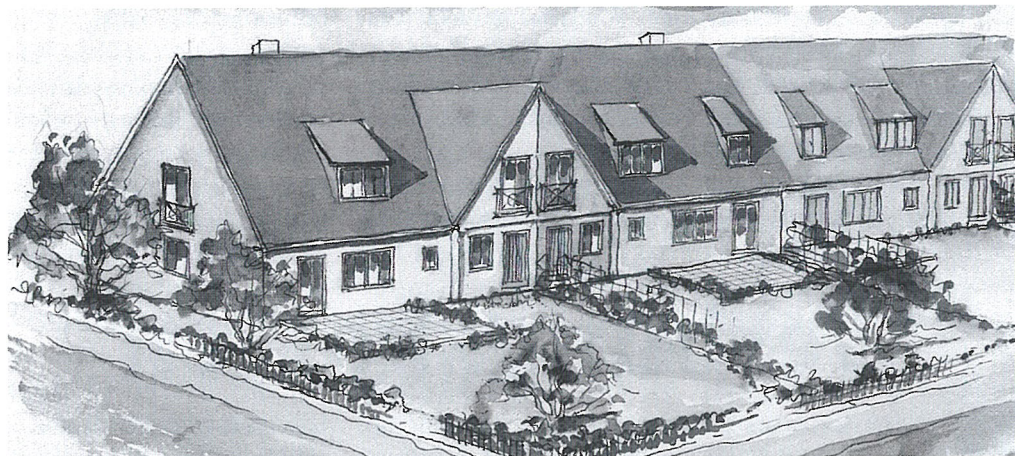
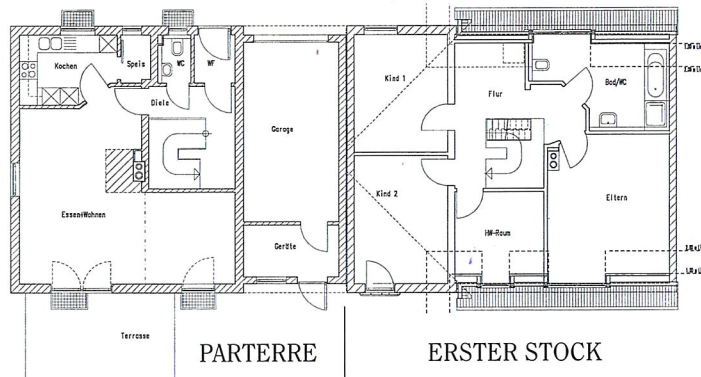
Im zweiten Bauabschnitt erstellen wir 1997 auf dem gleichen Gelände weitere Eigentumswohnungen.

Auf folgende Dinge haben wir besonderen Wert gelegt:

- > Familienfreundliche Aufteilung der Grundrisse.
- > Alle Wohnbereiche liegen auf der Südseite und betragen ca. 112 qm.
- > Ein zusätzlicher Ausbau des Spitzbodens ist möglich.
- > Nur hochwertige Baustoffe wurden verarbeitet.

- > Garantierter Festpreis und Fertigstellungstermin.
- > Individuelle Wünsche können noch einfließen.

Rufen Sie uns einfach an.



**Hier ein Preisbeispiel:**  
Haus 2, DM 421.600,-,  
incl. 280 qm Grundstück.

Schlüsselfertig, incl.  
Erschließung des Grundstücks.

**Stadhäuser und Eigentumswohnungen**

**Schöner Wohnen mit Högner. In der „Langen Länge“.**

In Neuendettelsau errichten wir im ersten Bauabschnitt fünf Stadhäuser und zwölf Eigentumswohnungen, die bis Ende 1996 bezogen werden können. Weitere vier Stadhäuser werden 1997 im 2. Bauabschnitt fertiggestellt.

**Preisbeispiel:** Stadthaus 7, mit einer Wohnfläche von über 103 qm im EG und OG, inklusive zwei Tiefgaragen-Stellplätze und einer Sondernutzung auf 200 qm Grund, DM 394.500,-.

Für Sie interessant: Zur Schaffung weiterer Wohnfläche kann das Dachgeschoß ausgebaut werden. Auch der Anbau eines Wintergartens ist möglich.



Rufen Sie uns an.  
Herr Strauß berät  
Sie gerne.  
**(09874)**  
**68 86 13**

**BERATEN  
PLANEN  
BAUEN**  
PROJEKTE FÜR VERTRAUEN  
UND SICHERHEIT  
**VERKAUFEN  
BETREUEN**

**HÖGNER**

**HOCHBAU  
TIEFBAU**

**ÜBER  
100  
JAHRE**

SEIT  
1893

**FERTIGTEILE  
STAHLBETON**

**DECKEN  
TREPPEN**

KOMPLETTE FERTIGUNG  
IM FIRMENEIGENEN WERK

**HÖGNER  
BAU GMBH**

BAUSTRASSE 5  
91564 NEUENDETTLSAU  
TELEFON: 09874 / 6886-0  
TELEFAX: 09874 / 1515