

Nur noch 99 Tage und auch der linke Teil der Passage wird als Realfoto zu schießen sein!

Die „PASSAGE“ bekommt Zuwachs!

Es ist noch gar nicht so lange her, genau gesagt am 9. Nov. '95, als der erste Bauabschnitt der „Passage“ mitten im Ortskern von Neuendettelsau feierlich eingeweiht wurde. Schnell hat sich diese Einkaufsmöglichkeit die Herzen der Bevölkerung erobert und das leichte lichtdurchflutete Gebäude gehört einfach zum Ortsbild dazu.

Wurde der erste Teil schon in der unglaublich kurzen Bauzeit von nur sechs Monaten errichtet, steht *Högner Bau* nun eine noch größere Herausforderung ins Haus. Am 22. Mai dieses Jahres wurde der Grundstein für „Passage 2“ gelegt. In bereits 99 Tagen sollen die Bauarbeiten soweit abgeschlossen sein, daß die Geschäftsinhaber mit der Inneneinrichtung beginnen können.

„Keine Frage!“ – so lautet der trockene Kommentar des erfahrenen Poliers Paul Huber, der schon seit 40 Jahren beim Högner Bauteam beschäftigt ist. Er sieht keine Probleme, den äußerst kurz bemessenen Termin für die Rohbauarbeiten einzuhalten. Auch Emil

Schmalzl, der verantwortliche Bauleiter, hat zugesagt, die Passage 2 auf den Tag genau fertigzustellen. Wieder werden zahlreiche heimische Handwerksunternehmen ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen und sich am Bau beteiligen. Das bewährte Konzept

des „Miteinander“ von Läden, Praxen, Büroräumen und Wohnungen wird natürlich auch hier fortgeführt. Selbstverständlich fügt sich auch die architektonische Linie nahtlos an das schon vorhandene Gebäude. Stahl und Glas prägen wieder die Optik der Giebel und typischen Dachformen. Weitere Chancen für den Einzelhandel, neue Arbeitsplätze und das Erstellen moderner Wohnungen wird das lohnenswerte Ziel dieser „99 Tage“ sein!

Gerne können Sie bei *Högner Bau* das Gesamtkonzept und die genauen Pläne der Wohnungen und gewerblichen Flächen auf den einzelnen Stockwerken genauer einsehen.

Rufen Sie bitte an unter Telefon 0 98 74 - 6 88 60.



Wohnungsbauprämie: Kinderfreibeträge berücksichtigen

Die Einkommengrenzen – um in den Genuß der Wohnungsbauprämie zu kommen – liegen bei Verheirateten bei DM 100.000, bei Ledigen bei 50.000 Mark. Die Grenze für den Anspruch auf Arbeitnehmersparzulage liegt bei 54.000 bzw. 27.000 DM. Da sich bei der Berechnung des steuerpflichtigen Einkommens die Kinderfreibeträge nicht auswirken, können diese dennoch berücksichtigt werden. So erhält ein Ehepaar mit zwei Kindern auch dann noch die Wohnungsbauprämien, wenn das Einkommen laut Steuerbescheid DM 112.528 beträgt. Es ist deshalb wichtig, Kinderfreibeträge (6.264 DM je Kind) den Einkommensgrenzen zuzuschlagen.

Modernisierung vorziehen

Eigentümer eines Zweifamilienhauses oder eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (in den alten Bundesländern) können jetzt noch Steuern sparen. Bis zum 31.12.1998 müssen die Arbeiten abgeschlossen sein, wenn sich die Kosten noch steuerlich auswirken sollen. Voraussetzung für diesen Vorteil ist, daß die Hauseigentümer vor dem 1.1.1987 in eine Wohnung ihres Hauses eingezogen sind und seitdem keinen „Antrag auf Wegfall der Nutzungswertbesteuerung“ gestellt haben. Diese Hauseigentümer können sämtliche Kosten des Hauses (Abschrei-

bung, Zinsen, Reparaturen, Modernisierungskosten) geltend machen. Wenn diese Kosten die Mieterträge und den Mietwert der eigenen Wohnung überschreiten, sorgen diese für eine Reduzierung des zu versteuernden Einkommens.

Nach Ablauf des Jahres 1998 wird der Mietwert der eigenen Wohnung grundsätzlich nicht mehr besteuert. Analog dazu sind dann aber auch die Kosten für die eigengenutzte Wohnung nicht mehr abzugsfähig. Wenn Modernisierungs- und Instandsetzungspläne vorhanden sind, muß also schnell gehandelt werden.

Grenzfälle bei der Eigenheimzulage

Der Erwerber einer Altimmobilie erhält die Eigenheimzulage für Neubauten, wenn die Sanierungskosten dieser Immobilie den anteiligen Gebäudewert (Kaufpreis abzüglich Grundstücksanteil) überschreiten. In diesem Fall beträgt die Eigenheimzulage 8 Jahre lang DM 5.000. Sind die Sanierungskosten geringer als der Gebäudewert, beträgt die Förderung DM 2.500 für 8 Jahre. Die Kinderzulage beträgt in beiden Fällen DM 1.500 je Kind.

Werbungskostenpauschale

Im Zuge der Verwaltungsvereinfachung ist es seit 1996 möglich, bei der Vermietung von Wohnungen eine Werbungskostenpauschale in Höhe von DM 42 je qm und Jahr anzusetzen. Für den Vermieter ist diese Pauschale aber nur dann günstiger, wenn die tatsächlichen Werbungskosten geringer sind als die Pauschale. Zu den Werbungskosten gehören u. a. die Grundsteuer, Versicherungen, Gebühren, Instandhaltung sowie Heizkosten, Wasserkosten usw. auch, wenn diese vom Mieter gezahlt werden. Zinsen für aufgenommene Fremdmittel und die Abschreibung fallen nicht unter die Pauschale und können weiterhin zusätzlich geltend gemacht werden. Um möglichst günstige steuerliche Vorteile zu erlangen ist deshalb im Einzelfall zu prüfen, ob die Pauschale günstiger ist als der Einzelnachweis. Insbesondere dann, wenn höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung anfallen, ist die Entscheidung für den Einzel-

nachweis günstiger. Der Eigentümer muß deshalb prüfen, welche Regelung für ihn Vorteile bringt. Wer sich jetzt für die Pauschale entscheidet kann jederzeit auf den Einzelnachweis wechseln, wenn größere Maßnahmen Kosten verursachen, die zusammen mit den übrigen Werbungskosten die Pauschale übersteigen. An die Entscheidung, den Wechsel zu vollziehen, ist der Steuerpflichtige dann aber 5 Jahre gebunden. Künftige Instandsetzungsmaßnahmen sollten dann auf diesen Zeitraum konzentriert werden.

Ganz wichtig: Bei der Pauschalregelung gehören zu den Mieteinnahmen auch die umgelegten Nebenkosten. Die bisherige Vereinfachung, Ansatz der Kalt- oder Nettomiete ohne Abzug der Nebenkosten ist bei Anwendung der Pauschalierung nicht zulässig. Nebenkosten sind nur dann nicht anzusetzen, wenn der Mieter selbst z. B. mit dem/den Versorgungsunternehmen einen Vertrag abgeschlossen hat.

Zinssätze (Stand 3.6.98) mit/ohne Damnum/Disagio

Auszahlung %	Zinssatz bei Anpassung des Zinssatzes nach Jahren			
	5	8	10	15
90	–	4,12	4,42	5,04
95	4,23	4,93	5,11	5,60
100	5,40	5,74	5,81	6,15
Eff. Zins	5,56	5,91	5,98	6,34

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

Eigenheimzulage und Scheidung

Grundsätzlich können Eheleute für zwei Objekte die staatliche Förderung in Anspruch nehmen. Dies gilt auch dann, wenn beiden Ehegatten jeweils eine Hälfte eines Hauses gehört. Im Jahr nach einer Trennung ändert sich dies: es zählt dann jede Hälfte als ein Objekt, so daß für beide Ehegatten Objektverbrauch ein-

tritt. Diese ungünstige Situation kann dadurch vermieden werden, daß noch im Jahr der Trennung oder Scheidung das Objekt auf den Ehegatten übertragen wird, der im Haus wohnen bleibt. Der übertragende Ehegatte hat nun die Möglichkeit erneut Eigenheimzulage zu beantragen, wenn er eine Wohnung oder ein Haus kauft oder baut.

Wärmeschutzverordnung soll erneut verschärft werden

Ab dem Jahr 2000 sollen die Anforderungen an die Isolierung von Gebäuden nochmals um 30 % gegenüber der Wärmeschutzverordnung von 1995 erhöht werden. Es wird angestrebt, für ein Einfamilienhaus mit ca. 120 qm Wohnfläche den Jahresheizenergiebedarf auf 700 – 900 kWh zu begrenzen. Mit diesen Maßnahmen sollen die CO₂-Emissionen bis 2005 um 25 % gegenüber 1990 reduziert werden.

Folge dieser Verschärfung wird aber sein, daß Bauen nochmals teurer wird. Neben der teureren Dämmung müßten Maßnahmen zur Lüftung ergriffen werden, da perfekt gedämmte Gebäude eine automatische Belüftung erfordern. Effektiver wäre es, Altbauten besser zu isolieren. Experten haben errechnet, daß bei 36 Mio. Wohnungen Heizenergie zwischen 45 % und 76 % eingespart werden könnte. Der CO₂-Ausstoß könnte um 100 Mio. Tonnen jährlich verringert werden,

wenn im Altbestand angesetzt würde.

Durch gezielte Förderung alternativer Energien und Anreize zur Heizeneinsparung im Altbau könnte die Umweltbelastung rascher reduziert werden als durch kostentreibende Auflagen im Neubaubereich.

Zinsen und deren Entwicklung

Nach einem kleinen „Zwischenhoch“ nähern sich die langfristigen Zinsen wieder den bisherigen Tiefstständen. Offenbar greift die Auffassung Platz, daß der Euro eine feste Währung sein wird. Die Anstrengungen der Südländer, ihre Haushaltsdefizite in den Griff zu bekommen und die Verschuldung drastisch zu senken, sorgen außerdem dafür, daß sich deren höhere Zinssätze leicht nach unten bewegen. Bisher wurde immer davon ausgegangen, daß sich die niedrigen deutschen Zinssätze den höheren Sätzen der Südländer anpassen.

Auch die – leider viel zu hohe – Arbeitslosenquote trägt mit dazu bei, die Zinsen nicht zu erhöhen.

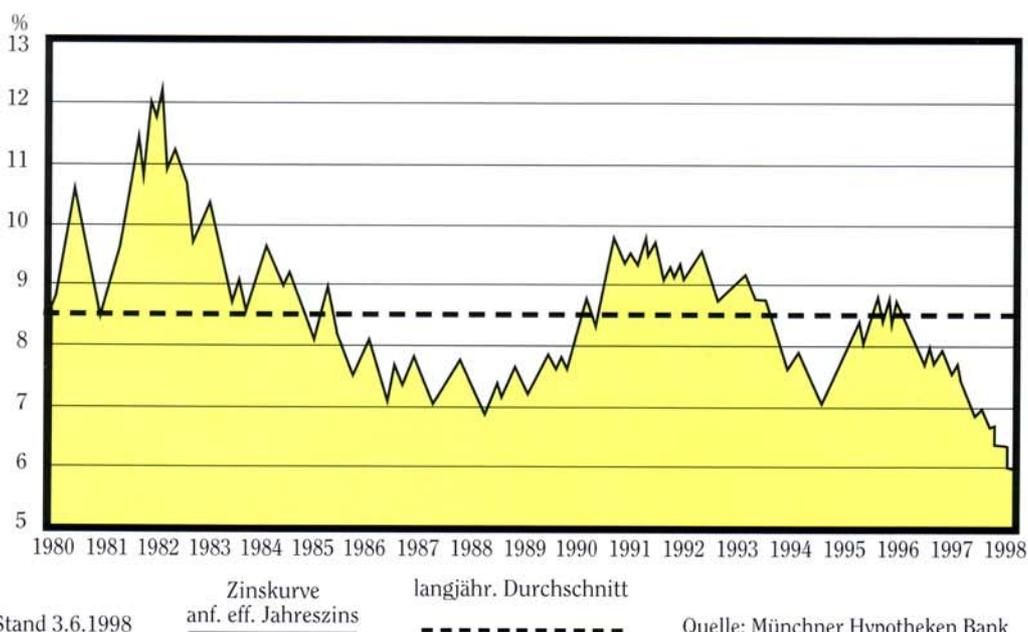
Fazit: Niedrige Zinsen, günstige Bau- bzw. Kaufpreise und die staatliche Förderung (wie lange noch) sorgen für umfassende Vorteile bei der Investition in eine Immobilie. Die Zinsbelastung für ein eigenes Haus / eine eigene Wohnung ist bei Berücksichtigung der Eigenheim- und Kinderzulage oftmals geringer als die Miete für eine adäquate Wohnung. Mieterhöhungen finden dann auch nicht mehr statt! Bei der Kapitalbildung ergibt sich oft – auch bei Vollfinanzierung – eine Überdeckung der Mieten und der Steuerersparnis über die Zinsbelastung.

Von den Zentralbanken dürften Zinserhöhungen solange ausbleiben, wie sich der Konjunkturaufschwung ohne Inflation fortsetzt.

Durch Grundbesitz wurde mehr Geld gemacht als durch alle industriellen Unternehmungen.“

Andrew Carnegie

Die Zinsentwicklung von 1980 bis Mitte Juni 1998 Zinsfestschreibung 10 Jahre



Wir stellen vor: Unser Bauvorhaben in der Nürnberger Straße in Heilsbronn

Wohnen – mit der Liebe zur Stadt!



Leben und wohnen im überschaubaren urbanen Umfeld, mit den kurzen Wegen zu Läden, Schulen, Kindergärten und Bahnhof, hat wieder einen hohen Stellenwert bekommen.

In der Nürnberger Straße in Heilsbronn erstellen wir, eingedenk dieser Lebensphilosophie im ersten Bauabschnitt fünf Stadthäuser, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden.

Ein Beispiel: Stadthaus 2

Dieses Gebäude hat eine Wohnfläche von ca. 105 qm im Erd- und Obergeschoß. Natürlich bauen wir schlüsselfertig zum vereinbarten Festpreis und Fertigstellungstermin. Inclusive Tiefgaragen-Stellplatz für DM 403.000,-.

Legen Sie selbst mit Hand an!

Das Dachgeschoß mit ca. 40 qm können Sie selber ausbauen. Auch der Anbau eines schmucken Wintergartens ist im Konzept vorgesehen.

Ein Beispiel: Eigentumswohnung 2

Zwei Zimmer, Bad und Küche, mit ca. 51 qm Wohnfläche für DM 192.800,-.

Wohnung Nr. 1

Drei Zimmer mit ca. 71 qm Wohnfläche für DM 267.300,-.

Den Wohnungen ist jeweils ein Tiefgaragen-Stellplatz zugeordnet. DM 23.500,-.

Die Fertigstellung erfolgt Anfang 1999. Mit dem Bau wurde bereits begonnen.

Auch sportlich stimmt's!



Wenn es um die Verwirklichung von Bauobjekten und Kundenwünschen geht, ziehen alle Mitarbeiter von Högner Bau konsequent an einem Strang. Ebenso erfreulich ist es aber, wenn auch im privaten Bereich die Fäden zusammenlaufen.

So nahm das Högner „Bau- und Fußballteam“, diesmal zum 4. Mal, wieder am alljährlichen „Schell 7er“ Wohltätigkeitsturnier teil. Es galt mit 10 Hobby- und Betriebsmannschaften die Kräfte zu messen. Für Högner standen folgende Spieler auf dem grünen Rasen: *Stehend:* Schmalzl E., Pirner B., Hamberger B., Egerer A., Fries A., Pfützner G.,

Hamberger H. und Betreuer Huber P. *Vorne:* Ebert H., Arnold S., Limberger R., Pfützner Chr., Lang H. Nicht mit auf dem Bild sind Limberger G. und Wälzlein M. Es war spannend wie bei der Weltmeisterschaft. Nach der Vorrunde belegte die Mannschaft ungeschlagen, nur durch die Tordifferenz, den 2. Gruppenplatz. Dies berechnete zum Spiel um den dritten Platz – der Veranstalter selbst war der Gegner.

Durch ein nervenaufreibendes Elfmeterschießen ging schließlich die Högner Mannschaft als Sieger hervor. Somit belegte sie also ungeschlagen einen guten 3. Platz.

Wichtiger Hinweis:

Högner jetzt im Internet!

Auch wir gehen mit der Zeit und haben uns für unsere Kunden den modernen Medien angeschlossen. Sie erreichen uns jetzt „Rund um

die Uhr“ im Internet oder über e-mail! Besuchen Sie unsere Homepage „www.hoegner-bau.de“ oder senden Sie uns eine e-mail „hoegner@t.online.de.“

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



**HOCHBAU
TIEFBAU**



**FERTIGTEILE
STAHLBETON
DECKEN
TREPPEN**

KOMPLETTE FERTIGUNG
IM FIRMENEIGENEN WERK

**HÖGNER
BAU GMBH**

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