



aktuell

Magazin für Beraten – Planen – Bauen

9. Jahrgang

1999



Menschen im Mittelpunkt – Wohnen mit Freunden

In zentraler Lage von Neuendettelsau – in der Rampenstraße beginnen wir in Kürze mit einem Bauobjekt, das besondere Dienstleistungen bieten wird.

Das Konzept dieser Immobilie geht neue Wege!

Hier entsteht eine kleine überschaubare Wohnanlage mit insgesamt 15 großzügigen Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen.

Die Käufer oder Mieter der hochwertig ausgestatteten Wohnungen genießen die Vorzüge eines neuen Konzeptes:

Service und Komfort.

Dies bedeutet: Ein geschultes Fachteam sorgt für die Pflege der

gesamten Wohnanlage – drinnen und draußen!

Treppenhäuser, Flure, Garagenplätze, Gartenanlage und Eingangsbereich werden gepflegt und im Wandel der Jahreszeiten bepflanzt.

Beim Auftreten technischer Probleme innerhalb des Hauses oder der Wohnung ist das Team rund um die Uhr schnell zur Stelle.

In Kürze: Baubeginn

Servicewohnen im Herzen von Neuendettelsau

Besonders für ältere Mitbürger ist es wichtig, dass sicherheitstechnische Vorkehrungen, wie eine Notrufanlage dafür sorgen, dass schnell geholfen wird. Und auch sonst bieten wir Service, Bequemlichkeit und Komfort. Ein Lift bringt Sie von der Tiefgarage in alle Stockwerke bis unter das Dach!

Alles in allem mieten oder erwerben Sie eine hochwertige Immobilie, die gepflegt wird und bei deren Konzept die gute Nachbarschaft in der Wohngemeinschaft im Mittelpunkt steht. Die zentral gelegenen ruhigen Wohnungen im Herzen von Neuendettelsau, das vielfältige Freizeitangebot im kulturellen und sportlichen Bereich sowie die außergewöhnlich großzügige Ausstattung der Wohnungen sind Qualitätsmerkmale für eine zukunftssichere Immobilieninvestition.

Rufen Sie uns einfach an, wir informieren Sie genauer.

**BERATEN
PLANEN
BAUEN**

PROJEKTE FÜR VERTRAUEN
UND SICHERHEIT

**VERKAUFEN
BETREUEN**



**SCHLÜSSEL-
FERTIGES BAUEN
VERKAUF UND
VERMIETUNG
PROVISIONSFREI**

**HOCHBAU
TIEFBAU**

seit
1893

**ÜBER
100
JAHRE**

**HÖGNER
BAU GMBH**

BAUSTRASSE 5
91564 NEUENDETTELSAU
TELEFON: 0 98 74 / 68 86-0
TELEFAX: 0 98 74 / 15 15

Hausbesteuerung

Durch das Steuer„entlastungs“gesetz entfallen für vermietete Häuser und Wohnungen, aber auch für die eigengenutzten „Vier-Wände“ verschiedene Steuervorteile.

Vermietete Objekte

Erstmals im Jahr 1996 konnten pauschal je qm Wohnfläche DM 42 für Instandsetzung und Modernisierung als Werbungskosten angesetzt werden. Dieses Gesetz sollte für das Finanzamt Arbeitssparungen bringen. Da in der Mehrzahl der vermieteten Wohnungen und Häuser diese Pauschale günstiger war als die Vorlage der Einzelbelege, ergab sich in der Tat eine Zeiteinsparung, da der Sachbearbeiter die Belege nicht mehr bearbeiten musste. Die pauschalierten Werbungskosten deckten dann alle Kosten, außer Schuldzinsen, ab. Die Kalt-Miete dagegen wurde um die gezahlten Nebenkosten der Mieter erhöht.

Ab 1999 wurde diese Pauschale gestrichen; Einzelnachweise sind deshalb wieder zu führen und mit der Steuererklärung einzureichen. Weiterhin ist es nicht mehr möglich, größere Erhaltungsaufwendungen auf 5 Jahre zu verteilen. Derartige Aufwendungen sind deshalb in voller Höhe im Jahr der Zahlung abzuziehen.

Die Spekulationsfrist für Veräußerungsgewinne bei privaten Grundstücksgeschäften wird von 2 auf 10 Jahre verlängert, wenn die Objekte vermietet, also nicht eigengenutzt waren. Diese Neuregelung beginnt für Verkäufe nach dem 31.12.1998. Veräußerungsgewinne ergeben sich aus der Differenz von Veräußerungspreis abzüglich Anschaffungskosten. Dieser Veräußerungsgewinn erhöht sich für An-

schaffungen nach dem 31.7.1995 um die vorgenommenen normal- und Sonderabschreibungen. Bei geerbten oder geschenkten Immobilien gilt als Anschaffung der Erwerb durch den Erblasser oder Schenker.

Eigengenutzte Häuser und Wohnungen

Bisher war es möglich die sogenannten Vorkosten bis zur Höhe von DM 3.500 als Werbungskosten geltend zu machen. Dieser Vorteil ist ab 1.1.1999 gestrichen. Die weiteren Fördermaßnahmen nach dem Eigenheimzulagengesetz wurden nicht geändert.

Beim Kauf einer Gebrauchtimobilie konnten bis 1998 bis zu DM 22.500 als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn diese Erhaltungsaufwendungen vor Bezug des gekauften Objekts angefallen sind. Auch dieser Steuervorteil ist ab 1999 gestrichen worden. Bei beiden genannten Werbungskosten kann der Abzug noch geltend gemacht werden, wenn mit der Herstellung der Immobilie vor dem 1.1.1999 begonnen wurde bzw. wenn die Anschaffung vor dem 1.1.1999 rechtsverbindlich getätigt wurde. Bei eigengenutzten Immobilien gilt die Spekulationsfrist nicht. Zu versteuernde Veräußerungsgewinne fallen nicht an, wenn das Haus / die Wohnung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren selbst genutzt wurde.

Konditionen für Hypotheken		
Zinsbindung Jahre	Nominalzins	Effektivzins
5	5,58	5,72
10	5,91	6,08
15	6,14	6,32
20	6,27	6,46

Stand: 16.11.1999
Quelle: Münchener Hypothekenbank eG. Aktuelle Konditionen abrufen unter: www.muenchener-hypothekenbank.de/thema5

Mietentwicklung

im Jahr	Angenommene jährliche Erhöhung		
	1 %	2 %	3 %
	Monatsmiete zur Zeit in DM		
	1.000	1.000	1.000
	neue Miete	neue Miete	neue Miete
2000	1.010	1.020	1.030
2001	1.020	1.040	1.061
2002	1.030	1.061	1.093
2003	1.041	1.082	1.126
2004	1.051	1.104	1.159
2005	1.062	1.126	1.194
2006	1.072	1.149	1.230
2007	1.083	1.172	1.267
2008	1.094	1.195	1.305
2009	1.105	1.219	1.344
2010	1.116	1.243	1.384
2011	1.127	1.268	1.426
2012	1.138	1.294	1.469
2013	1.149	1.319	1.513
2014	1.161	1.346	1.558
Gesamte Miete in 15 Jahren	DM 195.094	DM 211.671	DM 229.883
oder in Euro	99.750	108.226	117.537

Freibeträge werden halbiert

Die bisherigen Freibeträge für Zinserträge werden sich ab dem Jahr 2000 halbieren. In der Konsequenz heißt das, dass viele Sparer Steuern auf die erzielten Zinserträge zu zahlen haben. Aus diesem Grunde werden Überlegungen nötig sein, die Steuerlast zu mildern. Auch hier bietet sich

die Investition in eine Immobilie zur Selbstnutzung oder zur Vermietung an. Bei der Vermietung werden in diesem Fall gleich zwei steuerliche Vorteile erreicht: 1. keine oder weniger Steuern auf Zinserträge und 2. Steuervorteile durch die Abschreibungsmöglichkeiten.

Verringerung der Einkommensgrenzen?

Die Bundesregierung plant eine erhebliche Verringerung der Einkommensgrenzen bei der Förderung des eigengenutzten Wohneigentums. Die Einkommensgrenzen (durchschnittliches Einkommen während der letzten zwei Jahre) betragen derzeit DM 120.000 für Ledige und DM 240.000 für Verheiratete. Diese Grenzen sollen auf DM 80.000 / 160.000 reduziert werden. Diese Beträge sollen je Kind um DM 10.000 angehoben werden. Ob der bis-

her gültige Zwei-Jahres-Durchschnitt noch gelten wird, ist zur Zeit nicht bekannt. Diese kräftige Herabsetzung der Einkommensgrenzen wird dazu führen, dass viele Besserverdiener nicht mehr in den Genuss der Eigenheimförderung kommen werden. Ein Alleinstehender mit einem monatlichen Nettoeinkommen von DM 3.500 würde demnach keine Förderung mehr erhalten, wenn dieser sich eine eigengenutzte Wohnung oder ein Haus baut oder kauft.

Rente

In den letzten Monaten, Wochen und Tagen wurde sehr viel über dieses Thema diskutiert. Alle Beteiligten sind sich wohl darüber einig, dass das derzeitige Niveau ohne eine übergroße Belastung der arbeitenden und beitragszahlenden Personen nicht zu halten ist. Es ist also davon auszugehen, dass bei den künftigen Rentnern die Differenz zwischen Nettoeinkommen und der Rente immer größer wird. Im Gespräch ist auch durch eine zwangsweise eigene Vorsorge die Altersversorgung sicherzustellen. Eine gute Möglichkeit dieser Eigenvorsorge ist der Bau oder Kauf einer Immobilie zur Eigennutzung und / oder zur Vermietung. Wenn auch bei der Eigennutzung die monatlichen Zins- und Tilgungsraten in den ersten Jahren – bei geringem Eigenkapital – größer sind als die Miete (bei den niedrigen Zinsen ist das aber nicht immer der Fall), verkehrt sich dieses Verhältnis mit zunehmender Entschuldung des Hauses / der Wohnung.

Außerdem trägt die Förderung des Staates (Eigenheimzulage DM 5.000 bei Neubauten / DM 2.500 bei Altbauten zuzüglich DM 1.500 je Kind) zur Entlastung bei. Die Aufwendungen in den Anfangsjahren sorgen im Alter für eine erheblich geringere „Miete“ für die eigene Wohnung. Mieterhöhungen auf dem freien Markt gehen den Eigentümer dann nichts mehr an. Die Rente wird nicht durch steigende Mieten stark reduziert.

Übrigens: Auch Rentner erhalten die Eigenheimzulage, wenn die zweimalige Förderung – bei Verheirateten – noch nicht ausgenutzt wurde.

Bei einer Immobilie zur Vermietung gilt Ähnliches. Durch Schuldentilgung während des Arbeitslebens steht später eine zusätzliche Einnahmequelle zur Verfügung, als 2. Bein der Rente! Auch bei vermieteten Neu-Immobilien verbessert die degressive Abschreibungsmöglichkeit nach wie vor die Rendite erheblich.

Achtung „Neujahrsfalle“

Wenn Sie noch in 1999 ein Haus / eine Wohnung kaufen um selbst darin zu wohnen, sollten Sie 3 Termine beachten:

1. Notartermin:

Dieser Termin entscheidet über das anzuwendende Recht z. B. über die Einkommengrenzen, die voraussichtlich nur noch 1999 gelten.

2. Eigentumsübergang

(z. B. „bei Bezugstauglichkeit“): Dieser Termin setzt den Förderzeitraum (8 Jahre) in Gang.

3. Einzug: Ab diesem Zeitraum wird die Eigenheimzulage bezahlt.

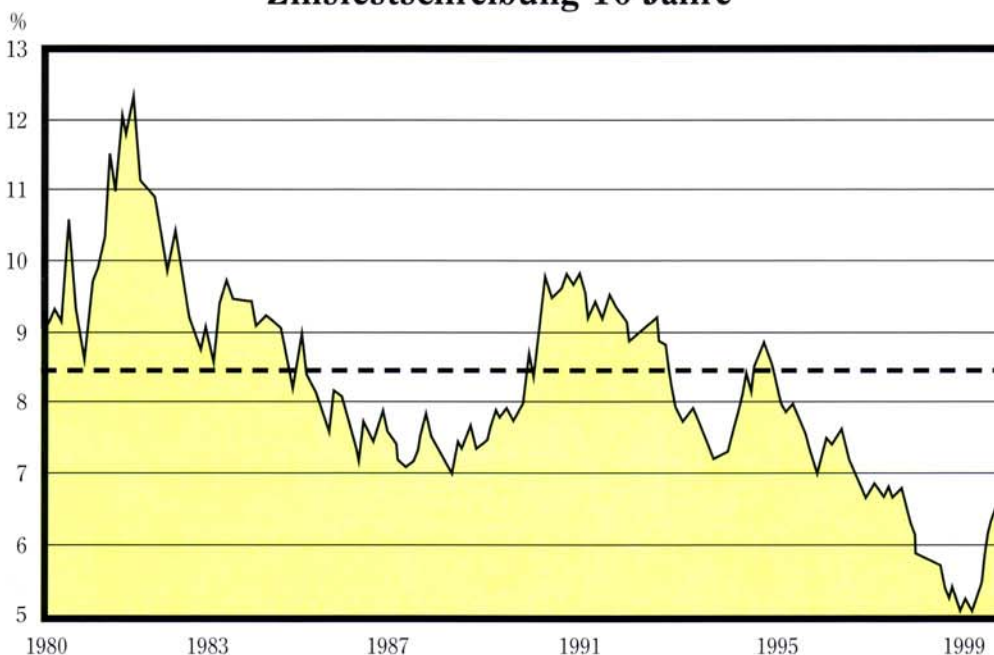
Deshalb ist es besonders wichtig, dass der 2. und der 3. Termin gleich sind. Sie müssen deshalb noch 1999 einziehen, wenn das Haus / die Wohnung in 1999 bezugsfertig ist. Wenn Sie erst im Jahr 2000 einziehen, geht die Förderung für 1 Jahr verloren! Für diesen Fall müssen Sie dafür sorgen, dass das Haus / die Wohnung erst im Jahr 2000 bezugsfertig ist!

Zinsängste?

Die Zinssätze für die Baufinanzierung waren seit Jahren sinkend und erreichten Ende Mai 1999 ihren – vorläufig – niedrigsten Stand. Seit Juni 1999 sehen wir steigende Zinssätze. Diese Tendenz wurde – wie so häufig – überzeichnet, die Übertreibungen wurden Mitte Juni 1999 dann

wieder leicht korrigiert. Die per Saldo leicht erhöhten Zinssätze resultieren größtenteils aus den Zinsängsten in den USA. Dort ist die Konjunktur nach wie vor gut, wenn auch die Zuwachsraten nicht mehr so hoch sind wie in den vergangenen Monaten. Zu diesen Zinsängsten trägt auch bei, dass die Weltkonjunktur die Talsohle durchschritten zu haben scheint. Auch in Europa soll sich die Konjunktur im nächsten Jahr fast doppelt so hoch ausweiten wie dies für 1999 prognostiziert ist. Die Leitzinserhöhung der Europäischen Zentralbank (EZB) von Anfang November um gleich 0,5 %-Punkte und die Erhöhung der US-Notenbank vom 16. 11. 1999 um 0,25 %-Punkte war vom Markt schon vorweggenommen worden. Insbesondere die „kräftige“ Erhöhung der EZB trug zur Beruhigung des Marktes bei. Durch die Maßnahmen der EZB und der US-Notenbank wird dem Markt signalisiert, dass sie eventuelle Inflationstendenzen bereits im Keim ersticken wollen. Die durch die Inflationsängste entstandenen Zinserhöhungen wurden teilweise wieder zurückgenommen: die Zinssätze fielen! Experten gehen davon aus, dass sich die Konjunktur in den USA im nächsten Jahr abschwächen wird, dass deshalb von dort weniger Zinserhöhungen zu erwarten sind.

Die Zinsfestschreibung von 1980 bis November 1999
Zinsfestschreibung 10 Jahre



Stand:
17.11.1999

Zinskurve
anf. eff. Jahreszins

langjähr. Durchschnitt

Quelle: Münchener Hypotheken Bank eG



In Sachen „zeitgemäßes Bauen“ haben wir einen weiteren innovativen Schritt unternommen:

Da an unserem bisherigen Standort in Neuendettelsau Ergänzungen und Erweiterungen der bereits bestehenden Produktionsgebäude nicht möglich sind – die Wohnbebauung stößt unmittelbar an das Betriebsgelände – haben wir auf eigenem Grundstück im Gewerbegebiet eine Produktionsanlage zur Herstellung von Systembauteilen errichtet.

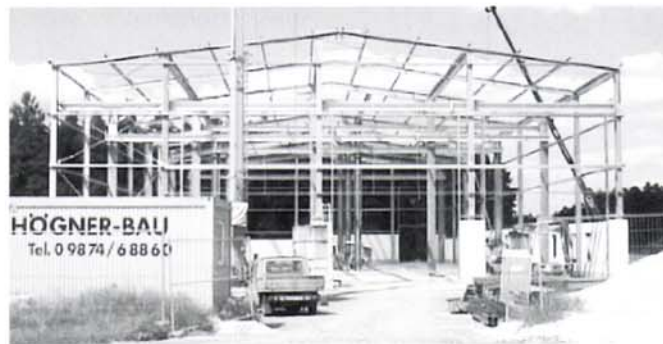
In dieser Anlage werden mit Hilfe eines optimierten und neu durchdachten Produktionsablaufs fertige Wandbauteile, Deckensegmente, Stützen, Unterzüge und Dachkonstruktionen maßgenau erstellt.

Auch individuelle Sonderbauteile können hier problemlos gefertigt werden.

Ziel ist es, mit neuen Bausystemen einen ausgesprochen hohen Grad der Vorfertigung zu erreichen. Darin eingeschlossen sind alle notwendigen haustechnischen Installationen und die

HÖGNER BAUSYSTEME

Startschuss für: Neue Baufertigteile- Produktion



Montage für bereits vorgeplante „Raumzellen“.

So schafft dieses Werk alle Voraussetzungen um die wesentlichen Qualitätsteile für das von uns entwickelte und projektierte

Massiv-Haus mit Niedrig-Energie-Technik herzustellen.

Gerade in Hinsicht auf die bestehende Wärmeschutzverordnung und die vom Gesetzgeber geplante Novellierung dieser

Bauvorschrift sehen wir einen erheblichen Mehrbedarf für diese innovativen Bauprodukte.

Und so funktioniert diese neue Technik:

Die in unseren technischen Planungsbüros erstellten Datensätze der Bauteile – früher noch „Pläne“ genannt – werden mit Hilfe eines Lasers Online auf die Schalungsflächen projiziert, um eine bisher im Bauwesen nicht erreichte Genauigkeit der Teile sicherzustellen.

Gegenüber dem bereits bestehenden Betrieb haben wir in der neuen Produktionsanlage erhebliche Verbesserungen im Bereich des Umweltschutzes erreicht.

So ist zum Beispiel der Schallschutz optimiert und der Energieverbrauch um ca. 70 % gesenkt worden.

Neben allen Vorteilen für unsere Bauherren bietet die Produktionsanlage auch eine positive lokalpolitische Komponente:

Bestehende Arbeitsplätze werden erhalten und durch eine erweiterte Produktpalette noch zusätzlich geschaffen!