

Ausgabe 2 | Juni bis August 2022
Kostenlos, aber nicht umsonst

Immobilien

Bad Tölz, Greiling, Reichersbeuern, Sachsenkam, Waakirchen & umadum
Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zugroaste

Übrigens:
Menschen, die dieses Magazin lesen,
sind überdurchschnittlich intelligent
und äußerst attraktiv.



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Jetzt runterladen!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen

BAD TÖLZER Immobilienmagazin



MARIO HAITZER

IHR IMMOBILIENMAKLER
in Bad Tölz und umadum



Wohnen, leben und arbeiten im schönen Tölzerland.

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

aus unserem täglichen Maklergeschehen geplaudert: unglaublich viele Familien nehmen Kontakt mit uns auf. Der Wunsch nach dem Leben etwas außerhalb der turbulenten und unruhigen Stadt wuchs in der Vergangenheit in vielen Familien stark. Nicht nur pandemiebedingt!

Zahlreiche „Suchende“ bitten und baten um unsere Hilfe bei der Suche nach dem neuen ruhigen Zuhause in der Wahlheimat Bad Tölz und Umgebung. Der Charme des Voralpenlandes, die Nähe zu unglaublich schönen Naturplätzen, die Aussicht auf ein ruhiges und traditionsreiches Miteinander in einer gewachsenen Marktgemeinde lockt viele junge Familien, Singles, Paare und „Best-Ager“ in Richtung Tölzerland.

Die Gründe der angestrebten Wohnsitzveränderung sind oftmals in der Hektik der Stadt zu finden – das Stadtleben in München ist laut, unpersönlich und anstrengend geworden. Die (coronabedingte) Arbeitsplatzsituation hat sich teilweise extrem verändert. Arbeitnehmern ist es zunehmend gestattet, die Aufgaben bequem von zu Hause im Homeoffice zu erledigen. Was für eine Freiheit!

Die Natur vor der Haustüre zu haben, keine großen stressigen Wege von A nach B und die Aussicht auf eine ausgefüllte und echt entspannte Freizeitgestaltung – das ist das Ziel vieler Umzugswilligen.

Gerne unterstützen wir unsere Kunden bei dieser Suche und bringen mit viel Verständnis, Kompetenz und Einfühlungsvermögen potentielle Käufer mit unseren Verkäufern zusammen. Ein mit Emotionen und Unsicherheiten behaftetes Unterfangen auf beiden Seiten. Ein Eigentümer, der sein Hab und Gut unbedingt in „gute Hände“ abgeben möchte. Ohne Stress, ohne Sorge. Einer, der sich verlassen können möchte auf seinen Makler mit der perfekten Marktkenntnis, weil dieser schon seit vielen Jahren in der Region erfolgreich tätig ist.

Dann der oder die Käufer. Aufgeregt und erwartungsvoll! Endlich ist das passende Objekt in greifbarer Nähe. Wer wünscht sich da nicht DEN Immobilienmakler, der mit Umsicht und Professionalität an die Vermittlung herangeht?

Bad Tölz und „umadum“ ist und bleibt ein äußerst beliebtes Ziel der Stadtflüchtenden aber auch der Einheimischen. Eine Kleinstadt, die viel zu bieten hat: hervorragende Bildungseinrichtungen, ein buntes Vereinsleben, Kultur in allen Facetten und eine Vielzahl an stationären und offenen Einrichtungen sowie tolle Angebote für Jung und Alt in allen Bereichen.

Eine bunte Mischung, die es leicht macht, ein wunderbares Heimatgefühl entstehen zu lassen.

Kleiner Tipp von uns: Unter www.toelzer-lande.de gibt es jede Menge interessante Prospekte, die Ihnen einen wunderbaren Überblick über die Angebote und Einrichtungen bieten.

Auch Sie wünschen sich ein gutes Gefühl bei Ihrer geplanten Immobilienangelegenheit? Rufen Sie uns gerne an! Wir kümmern uns!

In diesem Sinne – machen Sie's gut. Lassen Sie es sich gutgehen in unserer wunderschönen Gegend und genießen Sie den Sommer! Ein bisschen Sonne tut herrlich gut und weckt die Lebensgeister! Und: Gsund bleim!

Herzliche Grüße

Mario Haitzer
Ihr Immobilienmakler in Bad Tölz und umadum

Dieses Immobilienmagazin und alle vorherigen Ausgaben finden Sie übrigens ebenso im Internet unter www.rimaldi.de zum Lesen oder Herunterladen. Auf Wunsch senden wir Ihnen neue Ausgaben auch gerne kostenlos per Post zu.

„rimaldi“ ist eine eingetragene Marke der rima AG
Bahnhofplatz 8
83607 Holzkirchen

Tel.: 0 80 24 / 47 30 80
Fax: 0 80 24 / 47 30 810

willkommen@rimaldi.de
www.rimaldi.de

Mario Haitzer ist Gründungsmitglied des
„Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Holzkirchen und Umgebung e.V.“



rimaldi
Die Immobilienprofis
"In Tölz dahoom"

Aus für das Immobilienhoch? Die Preise fallen! Steigende Zinsen beeinflussen jetzt bereits den Markt!

Was bedeuten steigende Zinsen für Eigentümer und Käufer?



Wenn die Anschlussfinanzierung zu teuer wird

Viele müssen sich den Traum vom Eigenheim mithilfe von Banken finanzieren. Läuft ein bestehender Darlehensvertrag aus, aber die Summe ist nicht abgezahlt, muss eine Anschlussfinanzierung erfolgen. Entweder beim selben Vertragspartner oder bei einem neuen. Sofern die Tilgungsrate wegen der hohen Tilgungszinsen für das neue Darlehen zu hoch ausfällt, sind **Eigentümer oft gezwungen, ihre Traumimmobilie zu verkaufen**. Eine Zwangsversteigerung sollte dabei möglichst verhindert werden.

Eigentümer sollten sich vor der erwarteten Zinssteigerung informieren, ob eine Anschlussfinanzierung zu stemmen wäre oder ob die Anschlussfinanzierung vorher in Angriff genommen werden kann. Wird dann festgestellt, dass das nicht der Fall ist, sollte rechtzeitig verkauft werden, bevor das Zinsniveau Auswirkungen auf den Verkaufserlös hat. Schließlich wird das Geld für die Abzahlung des Darlehens benötigt. Wer sich für den Verkauf entscheidet, dem stehen professionelle Immobilienmakler mit Rat und Tat zur Seite. Wichtig hier: **ein erfahrener Makler aus der Region hat ein Auge auf die Entwicklung direkt vor seiner Haustür und kennt sein Gebiet sehr genau!** Auch auf der Suche nach einem Finanzierungspartner können Immobilienmakler oft behilflich sein. Einige Vermarktungsprofis arbeiten mit unabhängigen Baufinanzierungs-Profis zusammen und können so Immobilienfinanzierungen vermitteln.

Ein durchdachter Verkauf ohne Zeitdruck und zum richtigen Zeitpunkt ist ein Gewinn für alle Beteiligten! Stress und Not sind schlechte Berater in Sachen Immobilienverkauf – lassen Sie sich helfen. Gute und wichtige Informationen kosten nichts, aber bringen viel!

Ein Hausverkäufer aus der Region schildert die Situation so: „Im Februar hatte ich noch 10 Kaufinteressenten. Und jetzt ist der letzte Käufer abgesprungen, weil er keine Finanzierung mehr bekommen hat.“

Die schlechte Nachricht zum Schluss: Die Zinsen werden weiter steigen!

Presse, Medien und Fachleute warnen! Unsere Finanzexperten beobachten derzeit eine Veränderung am Markt: Die Zinsen werden langfristig gesehen wieder steigen. Die hohe Inflation trägt ihren Teil dazu bei. Hauptsächlich Darlehen und Kredite werden dadurch stark beeinflusst. Dies hat wiederum direkte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Entwicklung der Immobilienpreise.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit einiger Zeit bei null Prozent. So konnten Kredite und Darlehen günstig oder sogar „billig“ vergeben werden. Dieser Leitzins ist allerdings nicht mit der aktuellen Inflationsrate konform und muss auf kurz oder lang erhöht werden. Das bekommen auch die Kreditnehmer zu spüren, da sich Banken Geld von der EZB leihen (müssen). Die zu zahlenden Zinsen werden direkt auf die Kunden umgelegt. Die Kredite werden teurer. Das bremst die Nachfrage – **werden Immobilien nun für den „Normalverdiener“ unerschwinglich?** Die EZB geht davon aus, dass eine Erhöhung des Leitzinses dabei hilft, die Inflationsrate zu senken. Im Umkehrschluss aber wird dies das Wirtschaftswachstum erheblich schwächen. In Berlin hat ein Ratsmitglied der EZB jüngst eine Anhebung des Leitzinses für dieses Jahr noch prognostiziert.

Welche Auswirkung hat das Zinsniveau auf Immobilienpreise?

Natürlich haben Nachfrage und Angebot einen Einfluss auf die Preise des Immobilienmarktes. **Niedrige Zinssätze erhöhen die Nachfrage und somit auch die Immobilienpreise.** Immerhin können sich mehr Personen einen Kredit oder ein Darlehen leisten.

Bei steigenden Zinsen ist es umgekehrt. Die Nachfrage und somit auch die Immobilienpreise sinken, da sich weniger Haushalte die Kosten für den Kredit oder das Darlehen leisten können. Eigentümer, die dann eine Anschlussfinanzierung benötigen, müssen ebenfalls mit höheren Kosten für das neue Darlehen rechnen. Wer kann sich das dann noch leisten?

Verkaufen bevor die Zinsen steigen?

Eigentümer, die auf hohe Verkaufserlöse Wert legen oder sogar auf diese für die neue Immobilie und dem Umzug angewiesen sind, sollten noch vor dem Zinsanstieg verkaufen. Nicht nur der Verkaufserlös kann geringer ausfallen, auch zahlungskräftige Käufer zu finden, die ein Darlehen genehmigt bekommen, wird schwieriger. Im schlimmsten Fall können die Käufer den Kaufpreis nicht zahlen. Es kann unter anderem zum Rückkauf kommen. Unterstützung beim Verkauf und der Vermarktung erhalten Eigentümer bei einem qualifizierten und professionellen Immobilienmakler.



Wird das Eigentum zur Falle?

Wohnraum für ukrainische Geflüchtete: Was Eigentümer und Mieter beachten sollten

In Deutschland sind seit Beginn des Krieges in der Ukraine mittlerweile 610.000 Menschen angekommen (Stand: Ende April 2022), um hier und in anderen Ländern vor dem russischen Angriffskrieg Zuflucht zu suchen. Vor allem sind es Frauen und Kinder, die unterwegs sind, weil die Männer zur Verteidigung im Land bleiben mussten.

Die Hilfsbereitschaft der Bürger in Deutschland und anderenorts ist enorm. Mit Sach- und Geldspenden versuchen die meisten zu helfen. Es gibt aber auch viele, die sich bereit erklären, Geflüchtete bei sich aufzunehmen oder ihnen eine Wohnung zu überlassen. Da Menschen aus der Ukraine ein befristeter Verbleib von mindestens einem Jahr in der EU und das Arbeiten gestattet sind, bestehen insoweit grundsätzlich keine Probleme. Diese können aber an anderer Stelle auftreten, insbesondere im Miet- und Steuerrecht.

Was müssen Vermieter in mietrechtlicher Hinsicht beachten, wenn sie Geflüchteten Wohnraum überlassen?

Wenn eine Wohnung an einen Geflüchteten überlassen wird, sollte das nicht ohne Vereinbarung erfolgen. Die maßgeblichen Regelungen richten sich nach dem im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Wohnraummietrecht. Besonderheiten für Mietverträge mit Geflüchteten sieht das deutsche Mietrecht nicht vor, so dass ein regulärer unbefristeter Mietvertrag geschlossen werden könnte. Für diesen gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen, wobei der Vertrag natürlich jederzeit durch eine Vereinbarung aufgehoben werden kann. Aufgrund der noch sehr unübersichtlichen und dynamischen Situation in der Ukraine, kommen erst einmal vor allem befristete Mietverträge in Betracht, zumal die betroffenen Menschen kaum Planungssicherheit für die nächste Zeit haben. Bei einem befristeten Mietvertrag unterscheidet man zwischen

- einem Mietvertrag auf bestimmte Zeit und
- einem Mietvertrag zur Überlassung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch.

Ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (Zeitmietvertrag) kann nur wirksam vereinbart werden, wenn der Vermieter ein gesetzlich anerkanntes Befristungsinteresse hat (vgl. § 575 BGB). Hierzu zählt beispielsweise der sog. Eigenbedarf. Die Laufzeit des Mietvertrages kann frei vereinbart werden. Der Abschluss des Mietvertrages bedarf der Schriftform.

Liegt ein solches Befristungsinteresse nicht vor, kommt ein Mietverhältnis zum vorübergehenden Gebrauch in Betracht. In Abgrenzung zum Zeitmietvertrag handelt es sich dabei um einen Mietvertrag, bei dem Vermieter und Mieter davon ausgehen, dass die Wohnung nicht zum ständigen Lebensmittelpunkt des Mieters wird, sondern lediglich auf Grund solcher Anlässe genutzt wird, die ihrer Natur nach von kurzer Dauer sind. Anerkannte Gründe sind die Überbrückung bis der eigene Wohnraum fertiggestellt ist oder der bloße Besuch. Das Wohnen soll dabei nicht im Vordergrund stehen. Die Dauer eines solchen Mietvertrages ist gesetzlich nicht geregelt, wobei nach der Rechtsprechung ein Zeitraum von drei Monaten nicht überschritten werden sollte. In der vorliegenden aktuellen Situation ist anzunehmen, dass mit der Suche nach Zuflucht ein Grund für eine Befristung vorliegt und die Dauer von drei Monaten nicht so genau zu nehmen ist. Dasselbe gilt für die Zweckentfremdungsverbote, die in Städten wie Berlin zum Schutz der Wohnungssuchenden kurzfristige Vermietungen nach Tagen oder Wochen bemessene Vermietung als Ferienwohnung grundsätzlich nicht erlauben. Sofern ein solches Zweckentfremdungsverbot besteht, sollten Vermieter sich bei den zuständigen Behörden über die geplante Verwendung der Wohnung insoweit informieren.

Ein Mietverhältnis zum vorübergehenden Gebrauch unterliegt im Übrigen keinen weiteren Regelungen.

Insbesondere die Kündigungsregelungen und die Höhe der Miete (keine Anwendung der Mietpreisbremse) können frei vereinbart werden.

Was müssen Vermieter in steuerrechtlicher Hinsicht beachten?

Wenn Vermieter sich dafür entscheiden nur eine geringe Miete zu verlangen, müssen sie dabei das Steuerrecht beachten. Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung der betreffenden Wohnung stehen, können unter Umständen nicht in vollem Umfang als Werbungskosten geltend gemacht werden. Dies ist dann der Fall, wenn die verlangte Miete weniger als 66 % der örtlichen Miete beträgt. Beträgt die Miete mehr als 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt seit 1. Januar 2021 eine Sonderregelung. In diesem Fall wird geprüft, ob die Absicht zur Erzielung von Einkünften vorliegt.

Wenn ja, werden alle Werbungskosten berücksichtigt. Ansonsten können sie nur anteilig abgezogen werden. Diese Regelung sind entwickelt worden, soweit es die Vermietung an Verwandte und sonstige nahestehende Personen betrifft. Es ist anzunehmen, dass diese aber auch für die Vermietung an Geflüchtete gelten, da die maßgebliche Vorschrift des § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz nur auf die Höhe der Miete abstellt. Entschließt sich ein Vermieter sogar dazu, auf eine Miete ganz zu verzichten, verliert er die Möglichkeit des Werbungskostenabzuges im Zusammenhang mit der betroffenen Wohnungsvollständig.

Grundsätzlich ist eine mietfreie Überlassung auch nicht erforderlich, selbst dann nicht, wenn die Personen mittellos sind, da sie Ansprüche aus dem Asylbewerberleistungsgesetz haben. Hierzu muss

gehende Lösung sein. Hier kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an, also beispielsweise auf die Frage, der Hygiene, der Kochgelegenheiten, der Beheizung, des Brandschutzes und der Belegungszahl. Zudem könnten durch mögliche Emissionen Nachbarrechte beeinträchtigt werden, so dass diese gegebenenfalls mit ins Boot geholt werden sollten.

Dürfen Wohnungsmieter geflüchtete Personen aufnehmen?

Viele Mieter wollen auch helfen, indem sie bei sich Menschen aus der Ukraine aufnehmen. Grundsätzlich steht diesem nichts im Wege. Mieter können für die Dauer eines normalen Besuches auch ohne Nachfrage oder gar Erlaubnis des Vermieters Menschen aufnehmen. Auch eine kurzfristige Überbelegung ist zulässig. Wollen Mieter Geflüchtete länger als sechs bis acht Wochen aufnehmen, ist dies in der Regel auch unproblematisch. Nach § 553 BGB kann der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung an Dritte nur dann versagen, wenn dem Vermieter diese nicht zugemutet werden kann. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder ein Umstand in der Person des Dritten begründet ist. Die Eigenschaft als Geflüchteter oder Ausländer ist dabei unerheblich.

Will der Mieter den gesamten Wohnraum an einen Dritten untervermieten, darf der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung ohne Weiteres verweigern, sofern nicht ganz besondere Umstände vorliegen, die ausnahmsweise eine Pflicht zur Zustimmung begründen können.

Findet der Vermieter heraus, dass in der Wohnung über längere Zeit Dritte aufgenommen wurden, kann er das bei seinem Mieter abmahnen und anschlies-



aber ein Antrag bei der zuständigen Kommune gestellt werden. Ohnehin ist Vermietern zu empfehlen, vor Abschluss des Mietvertrages, die Kommune zu informieren. Viele Kommunen haben hierzu Hotlines eingerichtet.

Eine Alternative wäre es, mit einer öffentlichen Stelle wie der Kommune einen Mietvertrag zu schließen, in dem dann die Nutzung durch Geflüchtete vereinbart wird. Hierbei handelt es sich dann in der Regel um einen Gewerberaummietvertrag, in dem die Bedingungen frei vereinbart werden können.

Ist eine Unterbringung in einem Wohnwagen oder Gartenhaus zulässig?

Eine kurzfristige Unterbringung in einem Wohnwagen oder Gartenhaus ist zwar grundsätzlich möglich. Diese kann auch entgeltlich sein. Aufgrund der Wohnverhältnisse kann dies aber nur eine vorüber-

send fristlos kündigen. Zudem kann er seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter ihm wegen der höheren Abnutzung der Wohnung eine höhere Miete zahlt (vgl. § 553 Abs. 2 BGB).

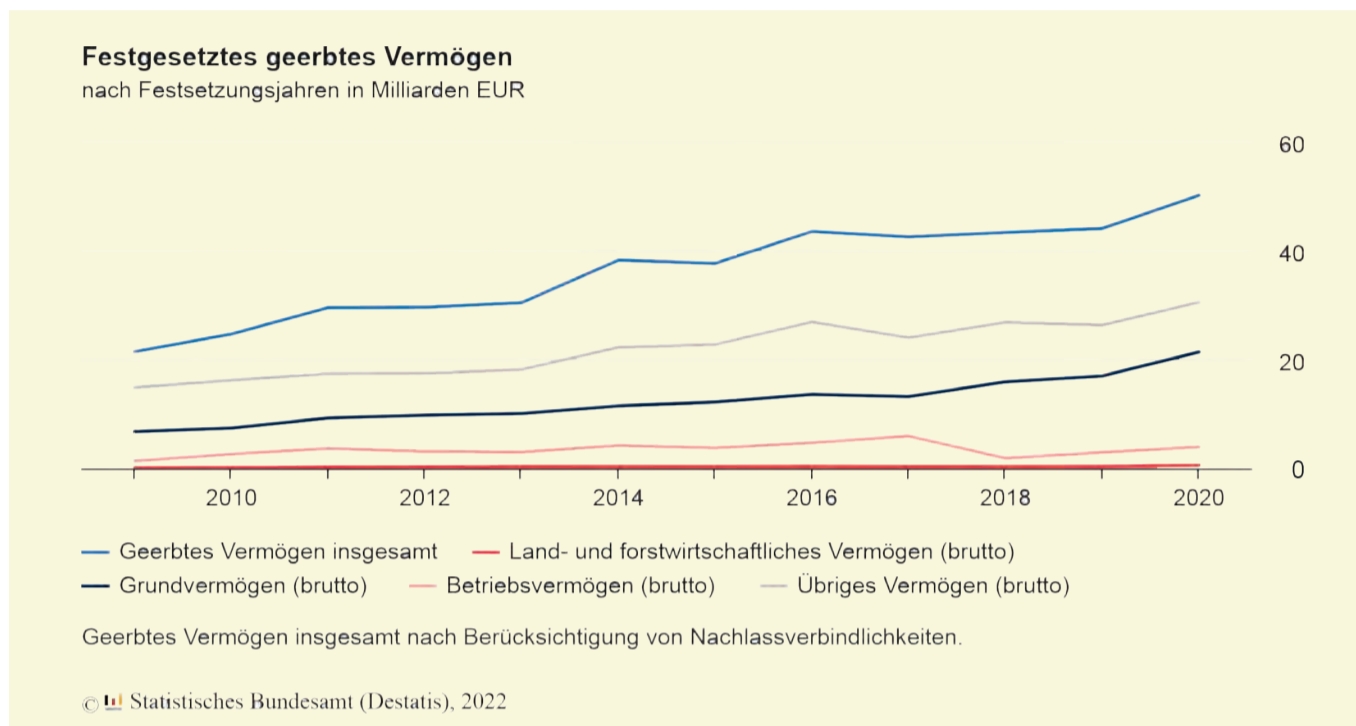
Die wahrscheinlich höheren Betriebskosten schuldet weiterhin der Hauptmieter. Zudem haftet der Mieter auch für Schäden an der Mietsache.

Handelt es sich bei den Personen, die aufgenommen wurden oder denen die Wohnung vollständig überlassen wurde, um bestimmte Verwandte (Kinder, Enkel, Eltern; nicht Geschwister, Onkel/Tante, Nefte/Nichte) des Mieters, ist eine Zustimmung des Vermieters bis zur Grenze der Überbelegung nicht erforderlich. Eine solche Nutzung entspricht grundsätzlich dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

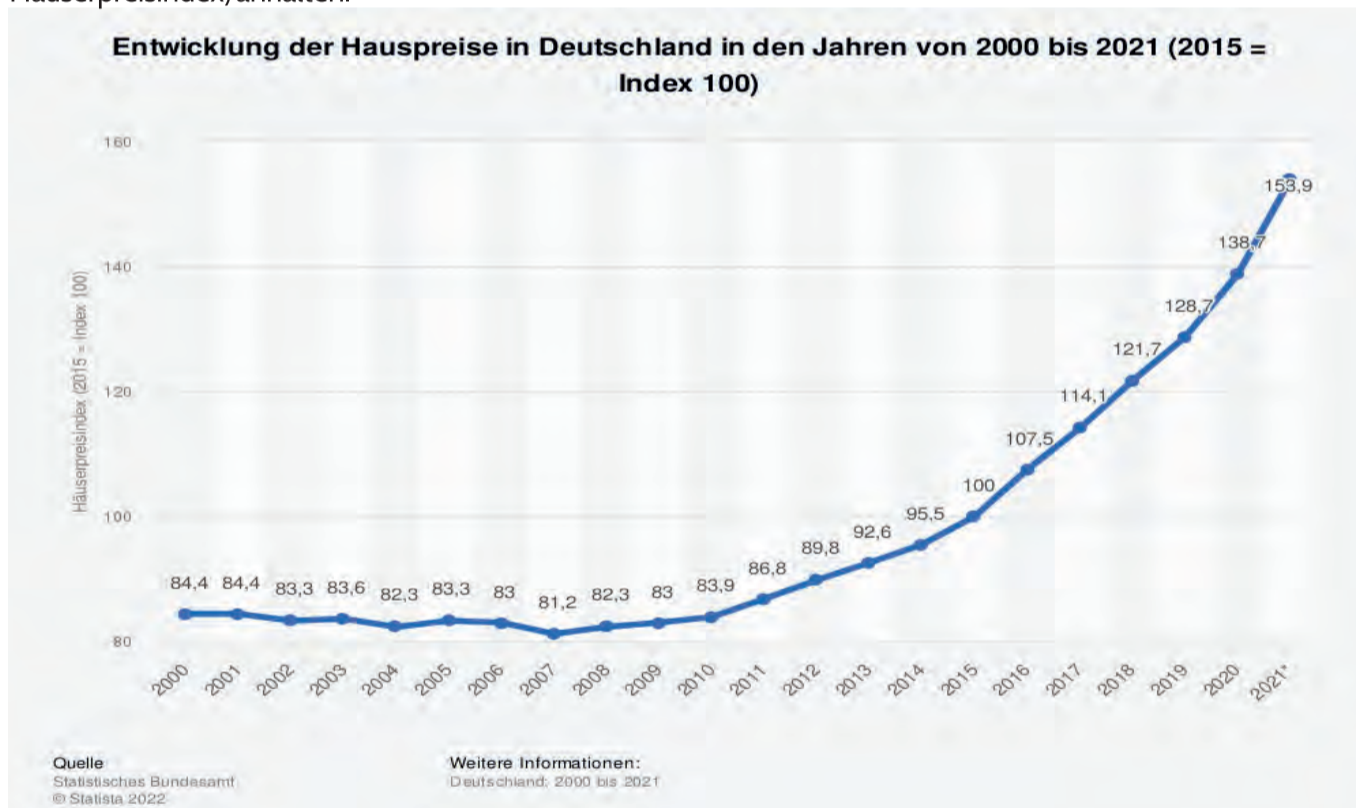
Erben und Verschenken von Immobilien

Rechts-Tipps zur Übertragung in die nächste Generation

Laut den Zahlen des statistischen Bundesamts steigt der prozentuale Anteil der Immobilien am gesamten vererbten Vermögen stetig an. So machten im Jahr 2020 Immobilien knapp 50% des gesamten vererbten Vermögens aus (21,4 Milliarden Euro Immobilien bei 50,2 Milliarden Euro Gesamtvermögen). Dies entspricht einem Plus von einem Viertel im Vergleich zum Vorjahr.



Diese Entwicklung wird angesichts der immensen Wertentwicklung für Immobilien (siehe nachfolgenden Häuserpreisindex) anhalten.



Wer sein Vermögen in Immobilien angelegt hat oder auch nur im Eigenheim wohnt, für den stellt seine Immobilie meist den Löwenanteil seines Vermögens dar. Umso wichtiger ist es daher, die Weitergabe in die nächste Generation gut zu planen und zu durchdenken.

Wenn man sich bereits darüber im Klaren ist, wer die eigenen Vermögenswerte einmal erhalten soll, so stellt sich die entscheidende Frage, ob der Rechtsübergang erst mit dem Tod eintreten soll ("Erb-schaft") oder ob man bereits eine "lebzeitige Überlassung" an die nächste Generation ins Auge fassen sollte. Welche Alternative passt, hängt stets vom Einzelfall ab. Es gibt also keine absolut richtige Handlungsempfehlung für die eine oder die andere Alternative. Stets müssen die eigenen Interessen des Erblassers (insbesondere die verbleibende Absicherung im Alter) zentrales Entscheidungskriterium bleiben.

Das dauerhafte Behalten bis zum Ableben des Erblassers und somit Eintritt der Rechtsnachfolge erst durch Erbfolge bringt bedauerlicher Weise meist erhebliche erbschaftsteuerliche Nachteile mit sich, da gerade für Immobilienbesitzer, zumal in "Hoch-

preis"-Gegenden - und dazu zählt vorrangig auch das bayerische Oberland - die steuerlichen Freigrenzen einer Schenkung/Erbschaft den Wert der zu vererbenden Immobilie nicht mehr annähernd abdecken.

Die Steuerfreibeträge hängen vom jeweiligen Verwandtschaftsgrad ab und betragen derzeit:

Verwandtschaftsgrad	Höhe des Freibetrags
Eltern, eingetragene Lebenspartner	500.000 €
Kinder, Stiefkinder	400.000 €
Enkel	200.000 €
Eltern, Großeltern	100.000 €
Alle anderen Erben	20.000 €

Meist übersteigen also die Immobilienwerte die Steuerfreibeträge für eine Schenkung und Erbschaft. Weil jedoch die steuerlichen Freibeträge alle 10 Jahre neu ausgenutzt werden können, also alle 10 Jahre Vermögen bis zu 400.000 € auf ein Kind steuerfrei übertragen werden kann, sollte die lebzeitige Übertragung der Immobilie (ganz oder mit einem Bruchteil) stets in die Erwägungen mit einbezogen werden.

A. Argumente für das Behalten bis zum Tod

Für wen das Eigenheim für die Fälle der Berufsunfähigkeit oder der Alterssicherung essentiell notwendig ist (etwa weil sonst keine hinreichende Rente existiert oder auch kein sonstiges freies Vermögen zur Verfügung steht), wer also seine Immobilie noch für einen etwaigen Eigenverkauf benötigt, um seinen späteren Lebensunterhalt bestreiten zu können, für den verbietet sich eigentlich die Alternative der lebzeitigen Überlassung. Jeder muss sich insoweit selbst der Nächste sein.

Wer die Immobilie jedoch nur noch zur Eigennutzung oder zur Vermietung (um die Rente aufzubessern) benötigt, aber keine Notwendigkeit mehr erkennt, die Immobilie noch selbst verkaufen zu müssen, der kann seine Rechtsposition auch im Rahmen der lebzeitigen Überlassung hinreichend absichern (siehe unten).

Ist die Immobilie noch erheblich belastet oder die Person, auf die übertragen werden soll, noch minderjährig, sollte eine lebzeitige Übertragung auch nur nach vorheriger umfassender rechtlicher Beratung vorgenommen werden. Tendenziell sollte jedenfalls bis zur Volljährigkeit auf die erbrechtliche Rechtsnachfolge abgestellt werden. Bei der Übertragung einer Immobilie auf Minderjährige ist in der Regel das Familiengericht zu involvieren.

Für das "Vererben" statt der lebzeitigen Überlassung könnte auch das Familienheim-Privileg sprechen. Das Familienheim kann steuerfrei an die nächste Generation **vererbt** werden, egal welchen Wert es hat. Auch ein Einfamilienhaus unmittelbar am Tegernsee mit einem Wert von 5 Mio. könnte also steuerfrei vererbt werden, vorausgesetzt, der Erbe ist ein Kind des Erblassers und das Kind zieht nach dem Erbfall selbst in die Immobilie ein und hat dort für weitere 10 Jahre seinen Lebensmittelpunkt. Soweit die Wohnfläche 200 qm übersteigt, beschränkt sich die Steuerfreiheit nur auf die 200 qm, nur die übersteigende Wohnfläche unterliegt mit dem anteiligen Wert der Gesamt-Immobilie der Erbschaftsteuer.

Das Familienheim-Privileg gilt im Verhältnis zu einem Kind des Erblassers nicht bei der lebzeitigen Überlassung. Dann greifen nur die normalen Steuerfreibeträge.

Hier lässt sich also dann, wenn mehrere Immobilien vorhanden sind und bereits feststeht, dass ein Kind gewiss in das selbstgenutzte Haus einziehen wird, durch lebzeitige Überlassung der anderen Immobilien und durch das "Zurückhalten des Eigenheim bis zum Tod" ein gewaltiger Steuervorteil generieren. Wichtig ist in all diesen Fällen, dass dies auch testamentarisch richtig angeordnet wird.

B. Lebzeitige Übertragung statt Erbschaft

Eine bereits lebzeitige Übertragung der Immobilie (oder eines Teils hiervon) ist regelmäßig dann empfehlenswert, wenn der Wert der Immobilie jenseits des Freibetrags des potenziellen Erben liegt.

Die Steuerfreibeträge der Schenkung bzw. Erbschaft fallen alle zehn Jahre neu an. Auf diese Weise können Immobilien bei taktisch gut überlegter Vorgehensweise "scheibchenweise" sogar komplett steuerfrei übertragen werden.

Beträgt der Wert der Immobilie beispielsweise 800.000 €, könnte ein Teil der Immobilie bereits lebzeitig auf das Kind übertragen werden (bis max. 400.000 €). Nach Ablauf von 10 Jahren können sodann weitere 400.000 € entweder im Wege der Schenkung oder der Erbschaft auf das gleiche Kind übertragen werden.

>>> weiter auf Seite 6

Zudem wird bei einer Schenkung das Vermögen zum heutigen Wert versteuert. Spätere Steuererhöhungen oder mögliche Wertsteigerungen bei einer Immobilie spielen keine Rolle.

Um weitere Vorteile des lebzeitigen Übertrags auszunutzen und gleichzeitig die Risiken der Steuerzahlung zu vermeiden, dienen - neben vielen anderen Aspekten - die folgenden Überlegungen und Tipps:

1. Steuerfreibeträge beider Elternteile ausnutzen

Steht die Immobilie im Eigentum nur eines Elternteils, also eines der Ehegatten, ist zu überlegen, auch den Freibetrag des anderen Ehegatten (im Verhältnis zum Kind) auszunutzen. Wenn also der Ehegatte zuerst als Miteigentümer eingetragen wird, können beide Ehegatten jeweils 400.000 € - also zusammen 800.000 € - auf ihr Kind übertragen (oder vererben).

Nach Ablauf von 10 Jahren stehen beiden Elternteilen jeweils weitere 400.000 €, zusammen 800.000 € zu. Auf diese Weise können Eltern in einem Zeitraum von 10 Jahren und 1 Monat 1.600.000 € auf jedes Kind steuerfrei überlassen.

2. Vorbehalt des Wohnungsrechts / Nießbrauchs

Aus zunächst nachvollziehbaren Gründen zögern Immobilieneigentümer oft, ihre Immobilie bereits lebzeitig zu übertragen. Sie haben Angst, sich dadurch vermögenslos zu stellen bzw. ihre Altersvorsorge aufs Spiel zu setzen.

Diesem Risiko kann durch diverse Klauseln in einem Überlassungsvertrag vorgebeugt werden. Dabei empfiehlt es sich insbesondere, dass der Übertragende sich ein Wohnungsrecht oder sogar einen Nießbrauch vorbehält.

Dies erlaubt dem Übertragenden bzw. den Übertragenden, die Immobilie trotz der erfolgten Überlassung auch weiterhin zu nutzen bzw. im Falle des Nießbrauchsvorbehalts auch sämtliche Früchte zu ziehen. Für den Fall, dass die Immobilie vermietet ist, stehen daher dem Übertragenden als Nießbraucher die Mieteinnahmen zu.

3. Rückübertragungsvorbehalte

Ein weiterer Schutzmechanismus für den Übergeber stellen sog. Rückforderungsklauseln im Überlassungsvertrag dar. Diese erlauben dem Übergeber in bestimmten näher bezeichneten Fällen, die Übertragung rückgängig zu machen.

Das Gesetz sieht zwei konstitutive Rückübertragungsrechte im Fall der Schenkung vor: Danach kann der Übergeber die Schenkung rückgängig machen, wenn der Schenker innerhalb von 10 Jahren verarmt oder wenn sich der Beschenkte wegen schwerer Verfehlung gegen den Schenker oder einen nahen Angehörigen des Schenkers groben Undanks schuldig macht.

Dem Übergebenden steht es dabei frei, die lebzeitige Übertragung von weiteren Rückforderungs-Vorbehalten abhängig zu machen. Typische Rückforderungsbedingungen sind etwa:

- › wenn der Beschenkte ohne Zustimmung des Schenkers zu dessen Lebzeiten veräußert oder die übergebene Immobilie belastet
- › wenn etwaige Gläubiger des Beschenkten Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den zugewendeten Grundbesitz einleiten
- › wenn der Zuwendungsempfänger in Insolvenz gerät
- › wenn der Zuwendungsempfänger vor dem Übergeber verstirbt und der Schenker mit dessen Erben als Rechtsnachfolger nicht einverstanden ist
- › wenn der Notbedarf ("Verarmung") erst nach Ablauf der gesetzlichen 10 Jahresfrist eintritt.

Das Rückübertragungsrecht wird dann als dingliches Recht mit der Übertragung ins Grundbuch eingetragen und blockiert somit anderweitige unerwünschte Verfügungen oder Rechtsverluste.

C. Testament bleibt unverzichtbar

Auch wenn man sich vor allem aus steuerlicher Sicht für die lebzeitige Übertragung entscheidet, so bleibt ein Testament unverzichtbar. Denn es bleibt ja noch das sonstige Vermögen zu regeln. Und vielleicht ist ja noch eine weitere Immobilie per Erbfolge zu übertragen (siehe oben Familienwohnheim). Die lebzeitige Besserstellung eines von mehreren Kindern kann durch ein Testament wieder ausgeglichen werden und mehr. Mit der lebzeitigen Überlassung ist es also keineswegs getan. Es kann auch der Fall eintreten, dass die Rückforderung des lebzeitigen Übertragungsgegenstands notwendig wird. Wer soll dann testamentarischer Nutznießer werden? Das flankierende Testament darf zur lebzeitigen Übertragung nie vergessen werden.

Eine Alternative zum handschriftlichen Testament stellt die notarielle Beurkundung eines Testamentes dar. Die notarielle Beurkundung bietet vor allem einen entscheidenden Vorteil: Der Erbe erspart sich nach dem Tod des Erblassers im Regelfall den Erbschein. Der entscheidende Nachteil: die notarielle

Beurkundung kostet, die anfallenden Notargebühren hängen vom Wert des Vermögens ab, das der Erblasser zum Zeitpunkt der Beurkundung angibt. Bestimmte zusätzliche testamentarische Anordnungen (z.B. die Rechtswahl) kosten zusätzlich.

Gerade dann, wenn Immobilien in den Nachlass fallen, müssen Erben zur wirksamen Grundbuchberichtigung einen Erbnachweis in öffentlicher Urkunde erbringen. Statt eines Erbscheins genügt die Vorlage eines notariell beurkundeten Testaments.

Liegt also ein notarielles Testament vor, ersparen sich die Erben die Kosten für die Erteilung eines Erbscheins. Bestimmen zwei Erblasser in einem gemeinschaftlichen notariellen Testament ihre jeweilige Erbfolge, ersetzt diese eine Verfügung von Todes wegen in der Regel sogar zwei Erbscheine.

Umgekehrt gilt aber: wenn ein notarielles Testament in notarieller Form abgeändert wird, entstehen erneut Notarkosten. Warum also die Kostentragung nicht erst den Erben überbürden, denn sie bekommen ja auch etwas dafür.

Zusammenfassend sollte sich jeder Immobilieneigentümer daher mit seiner Vermögensnachfolge noch zu Lebzeiten auseinandersetzen. Gerade dann, wenn Immobilien in den Nachlass fallen, ist eine rechtliche Beratung zur bestmöglichen Gestaltung und Vermeidung erb- und steuerrechtlicher Nachteile sehr ratsam. Auch hier gilt: Eine gute Vorbereitung und Umsetzung der Vermögensnachfolge kann späteren Streitigkeiten und Schwierigkeiten vorbeugen.

Dieser Gastbeitrag stammt von:



Nicola S. Casper-Hösl
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Tätigkeitsschwerpunkt Erbrecht



Dr. Friedrich E. Hösl
Fachanwalt für Erbrecht
und Familienrecht



Kanzlei Hösl
Rosenheimer Str. 13
83714 Miesbach
Tel. 08025 / 29 370
www.raehoesl.de

Anzeige

**Schmuck-
Ankauf!**

Raritätenstadl · Angelika & Sebastian Killer
Tölzer Str. 106 · Großhartpenning

Antike Möbel, alte und moderne Kunst und anspruchsvolle Wohnaccessoires

Öffnungszeiten:
Donnerstag und Freitag: 13 - 17 Uhr | Samstag: 10 - 14:30 Uhr
www.raritaeten-stadl.de

Anzeige

Taubenbergstr. 15 · 83627 Warngau
Tel. 08021 / 73 27 · www.deflorin.de

Mo. - Fr. 8:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Sa. 8:00 bis 12:30 Uhr | Mi.-Nachmittag geschlossen

★★★★★

Holger: "Super Auswahl, Service und Beratung!"

- ✓ **Verleih von Partyinventar:**
Biertischgarnituren, Kühlwagen, Gläser und Bistrotische
- ✓ **gekühlte Fassbiere**
- ✓ **reichhaltige Auswahl an Getränken:**
Wein, Sekt, Spirituosen und Trendgetränke

Rarität im M-Haderner Blumenviertel mit Potenzial

6104

Klassische Doppelhaushälfte – großzügige Aufteilung



Baujahr 1976, Modernisierung 2010, Gas-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 192,85 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse F.

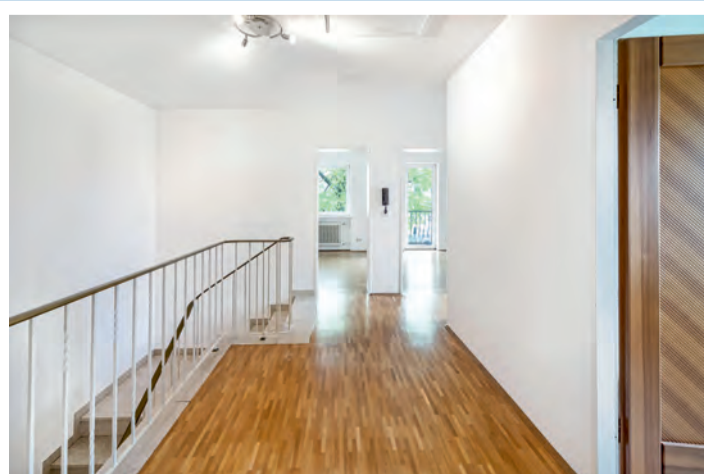
Lage, Lage, Lage – diese **charmante Doppelhaushälfte** bietet viel Platz und lässt Ihnen noch Freiraum zur Verwirklichung eigener Ideen. Mit ca. **240 m² Wohn-/Nutzfläche** und einer gut durchdachten Aufteilung lädt das Objekt zum Träumen ein. Platz im UG für **Büros oder Gästezimmer**, behagliches Wohnen mit **Kachelofen** im EG und ein **großes Elternschlafzimmer** sowie **zwei gut geschnittenen Kinderzimmer** im OG – Platz ist da! Der **eingewachsene Garten** wartet auf Ihren „grünen Daumen“! Der Zustand ist ordentlich, aber renovierungsbedürftig.

Nicht umsonst bezeichnet man heute noch das **beliebte Großhadern** als das „**Dorf in München**“. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs **in nächster Nähe**. U-Bahn in die Innenstadt, Bus nach Pasing und Fürstenried oder die Autobahn Richtung Lindau und Garmisch – alles kurze Wege. Restaurants, Wochenmärkte, Schulen, Ärzte und schöne Einkaufsmöglichkeiten sind in der direkten Nachbarschaft.

Kaufpreis: 1.775.000 € (inkl. Garage)
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



Feldkirchen-Westerham – idyllisch und naturnah

6107

Freundliche Doppelhaushälfte – Landluft inklusive



Baujahr 2013, Pellet-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 101,6 kWh/(m²a).

Wohlfühlhaus mit gut 140 m² Wohn-/Nutzfläche und **offener Küche** mit angrenzendem **lichtdurchfluteten Essbereich**. Ein behaglicher **Wohnbereich mit offenem Kamin** lädt zum gemütlichen Miteinander ein. Ein Highlight sind die **Kinderzimmer mit Galerie**. Im UG ein **riesiger Hobbyraum** mit Platz für Fitness, Homeoffice oder für die Kids. **Perfekte Aufteilung, toller eingewachsener Garten!** Einziehen und genießen!

Weitläufige Landschaften und Flächen, die **Nähe zu den Bergen** und rundum eine **Oase für die Naturliebhaber** unter Ihnen- das ist Feldkirchen-Westerham mit seinen Nachbarn Höhenrain und Vagen. Der Anschluss an die Autobahn in Richtung München oder Österreich ist nicht weit und ein Regionalzug bringt Sie in nicht ganz einer Stunde in die Landeshauptstadt. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Kaufpreis: 1.100.000 € (inkl. Garage und toller Einbauküche)
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75





München-Sendling

6109

Gepflegtes Schmuckstück sucht neue/n Eigentümer:in

Klassisch geschnittene, sehr **gepflegte 3-Zimmer-Wohnung** mit **Süd-Balkon** im 2. Stock eines vierstöckigen Wohngebäudes.

Auf rund **72 m² Wohnfläche** finden Sie hier bei einer gehobenen, sehr **geschmackvollen Ausstattung**, in **zentraler Lage** mitten in Sendling ein **kleines Schmuckstück**.

Die U-Bahn ist in **nächster Nähe**, ein Spaziergang an der Isar zum Tierpark Hellabrunn dauert weniger als 15 Minuten und am Resi-Huber-Platz finden Sie **alle Dinge des täglichen Bedarfs**.

Baujahr 1960 | Saniert zuletzt 2018 | Öl-Zentralheizung | Energieverbrauchs-kennwert 86,7 kWh/(m²a) ohne Warmwasser.

Kaufpreis: 679.000 € (Die Wohnung ist vermietet)
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



München-Moosach

6110

Wohnen ganz in der Nähe von Olympiapark und Olympia-Einkaufszentrum

Für den Kapitalanleger bestens geeignet: Gepflegte **2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia**, rund 52 m² Wohnfläche im 1.OG einer zehnstöckigen Wohnanlage. Keller und Lift ebenso vorhanden. Klassisch und funktionell geschnitten.

Der Olympiapark liegt **um die Ecke** und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Baujahr 1972 | Modernisierung/Sanierung 2021 | Fernwärme-Zentralheizung | Energieverbrauchs-kennwert 119,1 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse D

Kaufpreis: 399.000 € (Die Wohnung ist vermietet)
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



VORANKÜNDIGUNG!

Südliches Rosenheim

6095

Freundliches 1-Zimmer-Apartment – bereits frei!

Gepflegte Wohnung mit rund 36 m² Wohnfläche im Erdgeschoss einer **charmanten Wohnanlage** – mit **Gartensondernutzungsrecht!**

Beliebte Lage, nur 10 Minuten fußläufig vom Rosenheimer Zentrum entfernt! Dazu gehören noch ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Sofort bezugsfrei!

Baujahr 1986 | Fernwärme-Zentralheizung | Energieverbrauchs-kennwert 81,2 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse C

Kaufpreis: 279.000 € (inkl. Duplex-Parker (Sondernutzung))
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



Holzkirchen-Föching

6102

Riesiges Reiheneckhaus zu mieten

Wohnen in direkter Nachbarschaft von Holzkirchen. Ein **Familienhaus** wartet mit viel Platz auf seine neuen Bewohner! Hervorragende, gut durchdachte Aufteilung, große Räume, ein Studio mit Sanitärbereich im Dachgeschoss. Zwei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit Balkonen im OG und eine tolle Wohnqualität im EG mit hellen Räumen. Von hier aus geht's auf eine sonnige Terrasse und in den Wohlfühlgarten. Alles, was das Herz begehrt! Einziehen und genießen – nichts leichter als das!

6 Zimmer - ca. 330m² Wohn-/Nutzfläche

Sofort bezugsfrei!

Baujahr 1980 | Modernisiert 1997 | Öl-Zentralheizung | Energieverbrauchskennwert 247 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse H

Mietpreis: 2.500 € (inkl. Betriebskosten-Vorauszahlung 150 € (ohne Heizkosten), zzgl. 80 € für drei KFZ-Stellplätze | Kautions 7.290 €)



Holzkirchen-Zentrum

6105

Hübsche Wohnung sucht Mieter!

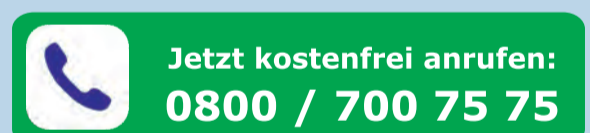
Hier wartet eine **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** mit schönem **West-Balkon** im 2. Stock eines dreistöckigen Wohngebäudes auf Sie! Ob Single oder zu zweit - auf stattlichen **66 m² Wohnfläche** finden Sie großzügige Räume, ein Tageslichtbad mit Wanne und eine Einbauküche mit praktischem Abstellraum. Dazu gehört noch ein großes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Tolle Lage zentral in Holzkirchen – der Marktplatz ist fußläufig in direkter Nachbarschaft.

Sofort bezugsfrei!

Baujahr 1987 | Renoviert 2015 | Gas-Zentralheizung | Energieverbrauchskennwert 80,84 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse C

Mietpreis: 1.130 € (inkl. Betriebskosten-Vorauszahlung 180 €, inkl. TG-Stellplatz 50 € | Kautions 2.850 €)



Feldkirchen-Westerham

6111

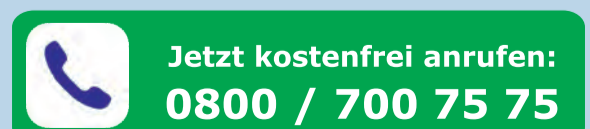
Ein Familientraum wird wahr – Wunderschönes Einfamilienhaus zur Miete

Eine Seltenheit: **Haus in Traumlage** mit einer **gehobenen Ausstattung** und einem **sehr gepflegten** Ambiente. Auf ca. **180 m² Wohn-/Nutzfläche** bietet es einen riesigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender **moderner Küche**, drei Schlafzimmer und einen tollen geschmackvoll angelegten Garten. Ein wunderbarer Ort um das besondere Wohngefühl zu genießen!

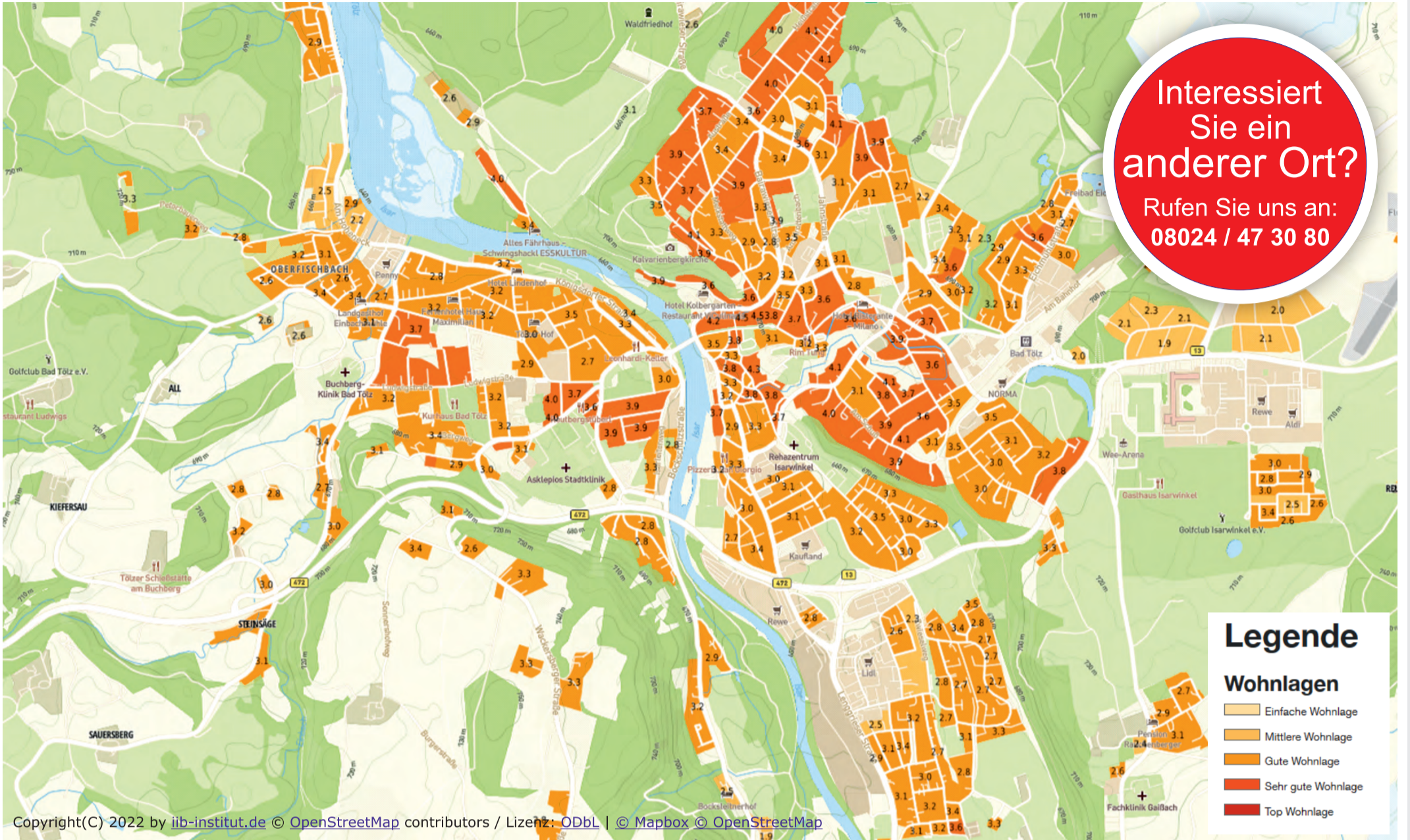
Sofort bezugsfrei!

Baujahr 2016 | Wärmepumpe/Strom-Zentralheizung | Energiebedarfskennwert 19 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse A+

Mietpreis: 2.360 €
(inkl. Betriebskosten-Vorauszahlung 260 € | Kautions 6.300 €)



Wohnlagenkarte Bad Tölz



HÄUSER

Immobilienpreise für Ihre Region
Preis/m² für Häuser zum Kauf
in Quartier in Bad Tölz

6.869 EUR
Bestand

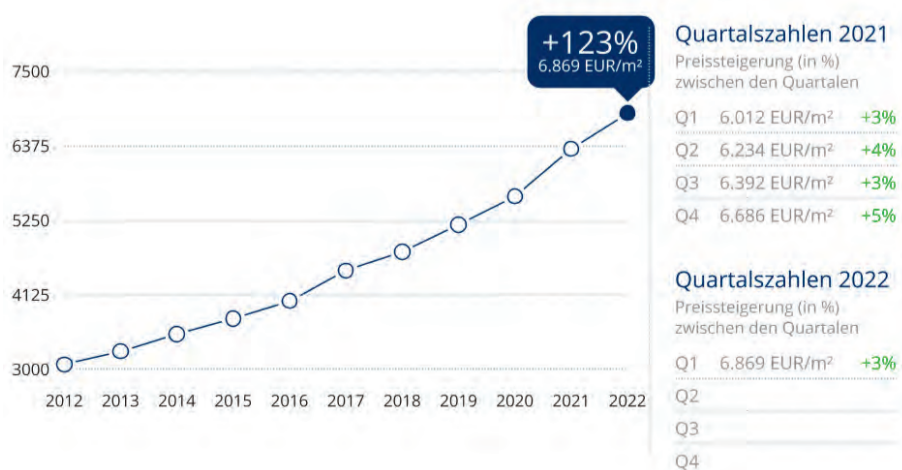
7.937 EUR
Neubau

7.954 EUR
Projektiert

Lagebewertung dieses Quartiers



Entwicklung der letzten 11 Jahre
EUR pro m², 3. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2022



WOHNUNGEN

Immobilienpreise für Ihre Region
Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Quartier in Bad Tölz

5.641 EUR
Bestand

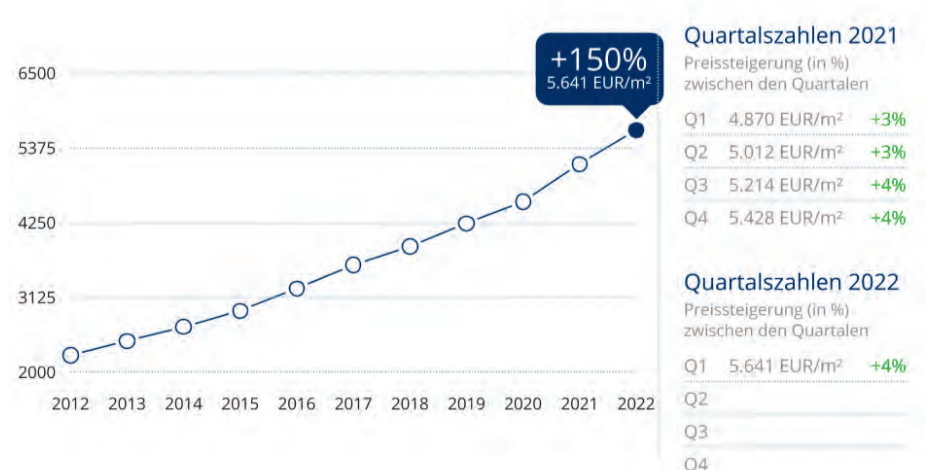
7.461 EUR
Neubau

7.583 EUR
Projektiert

Lagebewertung dieses Quartiers



Entwicklung der letzten 11 Jahre
EUR pro m², 3. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2022





HURRA! Darauf freuen sich alle Immobilien-eigentümer: Die Grundsteuerreform 2022

Etwa 36 Millionen bebaute und unbebaute Grundstücke sind in Deutschland betroffen. Jetzt wird's ernst! Die Termine zur Umsetzung der Grundsteuer-Reform sind gesetzt – die Vorbereitungen in den Ämtern laufen auf Hochtouren.

Was für ein Kraftakt! Alle Grundstücke und Gebäude in Deutschland müssen neu bewertet werden!

Wir hatten bereits in der letzten Ausgabe unseres Immobilien-Magazins einen großen und äußerst informativen Artikel für Sie bereitgestellt. Lesen Sie nach: Auf unserer Website rimaldi.de unter dem Menüpunkt „Regionale Immobilienmagazine“ finden Sie alle erschienenen Ausgaben.

Wichtiges vorab:

Fester Termin zur Abgabe:

- ✓ Zwischen 1. Juli und 31. Oktober 2022

Wer muss die Grundsteuererklärung abgeben?

- ✓ Eigentümer:innen von Grund und Boden, Haus, Wohnung oder Bürogebäude
- ✓ Eigentümer:innen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- ✓ Bei Grundstücken mit Erbbaurecht: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümer:innen des Grundstücks (Erbbaupflichtete)
- ✓ Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden: Für den Grund und Boden die Eigentümer:innen des Grund und Bodens und für die Gebäude die Eigentümer:innen der Gebäude

Stichtag zu dem die persönliche Erklärungs-pflicht maßgebend ist (Derjenige, der an diesem Tag als Eigentümer:in im Grundbuch stand):

- ✓ 1. Januar 2022

Ab wann ist die neu berechnete Grundsteuer dann zu zahlen?

- ✓ 1. Januar 2025

Welches Finanzamt ist zuständig?

- ✓ Das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt. Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb auf die Bezirke mehrerer Finanzämter erstreckt, ist die Erklärung bei dem Finanzamt einzureichen, in dessen Bezirk der wertvollste Teil liegt (Lagefinanzamt).

Wie ist die Erklärung zu erstellen? Es gibt vier Möglichkeiten.

- 1) Elektronisches Formular für die Grundsteuererklärung über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt (www.elster.de). Hierfür ist ein Benutzerkonto nötig – dieses kann kostenlos über die Elster-website angelegt werden (**Achtung!** Kann etwa zwei Wochen Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen).

- 2) Vordruck am PC ausfüllen, ausdrucken und abgeben = **graue** Variante (erhältlich unter www.grundsteuer.bayern.de)

- 3) Vordruck (amtlich vorgeschrieben) per Hand ausfüllen und beim Finanzamt abgeben = **grüne** Variante (erhältlich unter www.grundsteuer.bayern.de)

Die **papierhaften** Vordrucke sind ab dem 1.7.2022 beim zuständigen Finanzamt erhältlich. Ebenso bei den Kommunen.

- 4) Sie beauftragen Ihren Steuerberater (oder einen anderen zur Steuerberatung Berechtigten), die Erklärung für Sie abzugeben. Aber **Achtung:** Damit dieser das überhaupt erledigen kann, benötigt er natürlich vom Eigentümer vorher alle notwendigen Daten.

Welche Daten sind für die Erklärung wichtig?

- Flurstück
- Gemarkung
- Wohnflächen
- Nutzflächen

Für jede wirtschaftliche Einheit (= Grundstück) muss eine Grundsteuererklärung abgegeben werden. Sind mehrere in einem Haushalt leben-

de Personen Eigentümer so genügt eine gemeinsame Erklärung für jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. Die Unterschrift einer Person reicht aus – nicht unterschriebene Formulare gelten als nicht abgegeben.

Gute **Erklärvideos** zum Ausfüllen der Formulare sowie zu möglichen Fragen und Antworten gibt es auf der Website des Finanzamtes.

Achtung!! Stolperfalle Wohn- und/oder Nutzfläche!!!

Hier könnten sich im Laufe der Jahre Änderungen z.B. durch Dachgeschossausbau, Anbau (Wintergarten) etc. ergeben haben.

Die Wohnfläche ist nach der **Wohnflächenverordnung** zu berechnen! Nicht nach DIN oder vom Maurer Basstschö!



Lieber nachmessen als falsche Werte übernehmen!

Als Nutzfläche für die Berechnung der Grundsteuer zählen außerdem auch

- Garagen und Tiefgaragen (wenn rechtlich und räumlich zur Wohnung zuzuordnen ist, dann ist nur die Fläche anzugeben, die 50 m² übersteigt) Stellplätze im Freien oder Carports müssen nicht angegeben werden oder
- Gartenhäuser und Schuppen (hier ist nur die Fläche anzugeben, die 30 m² übersteigt)

Eigentümer sind hier absolut in der Pflicht, eine korrekte Steuererklärung abzugeben. Zu beachten ist zudem, dass die bewusste Angabe von zu niedrigen Flächen auch beim Verkauf einer Immobilie zum Bumerang werden kann. Beim Verkauf bringt nämlich jeder einzelne Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche viel Geld.

SHIT HAPPENS!





Telefon:
08024 / 47 30 80

Immobilien-Rente

Genießen Sie Ihren Lebensabend
in Ihrer eigenen Immobilie!
Ohne Instandhaltungskosten.
Mit monatlicher Leibrente.
Mit Grundbuch-Sicherheit!



“Wir wohnen weiterhin in unserem schönen Haus.
Bekommen jetzt aber eine hohe monatliche Rente!
Hätten wir gewusst, wie einfach das geht, hätten
wir rimaldi schon früher angerufen.”



Schnell und einfach zum Immobilienwert.

**JETZT
ONLINE
BEWERTEN**



Die Immobilienpreise sind auf dem Höchststand.
Lohnt sich ein Immobilienverkauf?
Jetzt kostenlos und schnell bewerten!

www.immobiliensbewertung.bayern

Mit unserer professionellen und kostenlosen
Wertermittlung erfahren Sie in wenigen Minuten
den Marktwert Ihrer Immobilie. Jetzt anfordern!



Anzeige



Wir bei Möbel Thoba legen den größten Wert auf gute Beratung. Egal ob Sie eine Küche kaufen, Ihre neue Wohneinrichtung auswählen oder eine neue Matratze für die optimale Nachtruhe aussuchen.

Denn wir möchten, dass Sie beim Möbelkauf von unserer Erfahrung profitieren und die richtigen Entscheidungen treffen. Kommen Sie nach Miesbach und lernen Sie Beratungsqualität kennen, wir nehmen uns Zeit für Sie.



natürlich preiswert
thoba
Massivholzmöbel + Küchen

Wendelsteinstraße 3
83714 Miesbach
Tel.: 0 80 25 / 99 14 80

www.kuechen-thoba.de
www.moebel-thoba.de

Geben Sie Ihr Eigentum in gute Hände!

10 überzeugende Gründe für einen Qualitätsmakler



Kompetenz, Orientierung und Sicherheit

Er berät, unterstützt und begleitet Sie während des gesamten Verkaufsprozesses.



Schutz Ihrer Privatsphäre

Sie wollen als Verkäufer nicht in Erscheinung treten? Kein Problem! Er geht diskret vor und übernimmt die komplette Kommunikation für Sie.



Erledigung des Papierkrams

Grundrisse, Wohn-/Nutzflächen, Grundbücher, Verträge, Lagepläne, Teilungserklärungen, Energieausweis, usw. Er regelt die Formalitäten.



Ein Qualitätsmakler ist jeden Euro wert

Er ist Profi, übt seinen Beruf mit Kompetenz und Leidenschaft aus, qualifiziert sich ständig weiter und ist Ihr Ansprechpartner vor Ort. Diesen Rundum-Service erhalten Sie immer zu fairen Preisen.



Ihr Haus wird gekonnt in Szene gesetzt

Erstklassige Fotos, ansprechende Exposés und professionelles Marketing sorgen für eine optimale Präsentation Ihrer Immobilie. On- und offline.



Hilfe bei Streitigkeiten

Er vermittelt im Streitfall zwischen den Parteien - sachlich, neutral und mit dem Ziel, teure und nervige Gerichtsverfahren zu verhindern.



Umfangreiches, regionales Netzwerk

Egal ob viele vorgemerkte Käufer oder geeignete Fachanwälte, Handwerker, Notare oder Steuerberater - er hat ein zuverlässiges Netzwerk.



Haftung für Beratungsfehler

Sie können sich auf seine Beratung verlassen. Sollte er Sie falsch beraten haben, steht er natürlich dafür ein. Er verfügt nämlich über eine entsprechende Berufshaftpflichtversicherung.



Der korrekte Wert Ihrer Immobilie ist entscheidend

Er kennt Ihre Region genau, hat jahrzehntelange Erfahrung und bildet sich und seine Mitarbeiter ständig weiter. So kann er den richtigen Preis Ihrer Immobilie ermitteln.



Mitgliedschaft im Immobilienverband IVD Bundesverband*

Dort wird auf Qualität, Eignung und Zuverlässigkeit geprüft. Ebenso ist er den IVD-Standards verpflichtet.

*Der IVD ist der größte Immobilienverband Deutschlands von Immobilienmaklern, Sachverständigen und Hausverwaltern.

Anzeige

www.umzüge.bayern
www.wohnungsaufloesung.bayern

UMZÜGE
EINLAGERUNG
WOHNUNGS AUFLÖSUNG

Persönlich erreichbar
08024-473 17 09

Inhaber
Roland Wögerer

Birkerfeld 5 | 83627 Warngau

Wir verkaufen keine Immobilien - wir verändern Leben!

Matthias Wandl, Immobilienmakler

Haderunstr.43 Bussardstr. 4b
 81375 Großhadern 82166 Gräfelfing
 Fon: 089 / 37 41 23 33 | Matthias.Wandl@rimaldi.de

Mit Matthias Wandl haben Sie einen **echten Münchner Insider** an Ihrer Seite

Spezialisiert auf die Regionen: Thalkirchen, Solln, Forstenried, Fürstenried, Großhadern, Gräfelfing, Sendling, Giesing, Au, Grünwald, Pullach, Harlaching und Innenstadt

Versteht etwas von: exklusiven Immobilien und genussvollem Wohnen
 Seit 1991 als freier Geschäftspartner für rimaldi erfolgreich tätig



“Meine Kunden spüren, dass wir uns mehr als andere für ihre Immobilie einsetzen.”



“Wir bringen zusammen, was zusammengehört - für jede Immobilie gibt es den einen, zufriedenen Käufer.”

Claudia Arzberger, Immobilienmaklerin

83043 Bad Aibling | Fon: 08061 / 93 93 331
 Claudia.Arzberger@rimaldi.de

Claudia Arzberger vereint Empathie, Ehrlichkeit und Expertise auf sehr charmante Weise

Spezialisiert auf die Regionen: Bad Aibling, Kolbermoor, Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham und Rosenheim

Versteht etwas von: Wohnträumen, Immobilien-Interessenten und ausdrucksstarken Exposés

In Oabling dahoam und für viele Jahre auch in Kanada zuhause. If you're looking for an english speaking real estate expert in Upper Bavaria, here you go. Unsere englischsprachigen Kunden fühlen sich bei ihr sehr gut aufgehoben

Mario Haitzer, Gabriele Mohrenweiser, Birgit Wild

Mario Haitzer | Vorstand & Gründer
 83607 Holzkirchen | Bahnhofplatz 8
 Fon: 08024 / 47 30 80 | willkommen@rimaldi.de

Mario Haitzer ist der Kopf, oder vielmehr das Herz von rimaldi

Spezialisiert auf die Regionen: Holzkirchen, Tegernsee, Bad Tölz

Versteht sich als: Wegbegleiter für die Erfüllung Ihrer persönlichen Wohnträume

Führt das Stammhaus in Holzkirchen und repräsentiert dieses liebenswerte, traditionsbewusste Fleckchen „echtes“ Bayern zwischen München und den Tegernseer Tal-Gemeinden charmant, offen und engagiert



“Lehnen Sie sich entspannt zurück, während wir kompetent, verlässlich und zügig Ihre Immobilie verkaufen.”

Das sagen unsere Kunden über uns (Auszug aus www.kundenbewertungen.rimaldi.de):

Einfach super, professionell und sympathisch!!!

Felix Schwaller, Bad Aibling

Unkompliziert, geduldig und sehr freundlich
 Maria und David Turunc, Otterfing

Tolle Betreuung des Kaufprozesses - weiterzuempfehlen

Markus und Regina Fellingner, München



IMPRESSUM

Verlag, Herausgeber, Redaktion und Gestaltung:
 rima AG, Bahnhofplatz 8, D-83607 Holzkirchen

Verantwortlich für den Inhalt: Vorstand Mario Haitzer

Druck: MegaDruck.de Produktions- und Vertriebs GmbH,
 Am Haferkamp 4, D-26655 Westerstede

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Ansprechpartner & Anzeigenverwaltung:
 rima AG, Telefon: 08024 / 47 30 80,
 E-Mail: willkommen@rimaldi.de, Internet: www.rimaldi.de

© copyright 2020-2022 by rima AG, D-83607 Holzkirchen

Was ist meine Immobilie wert?

Lohnt sich ein Verkauf?

Jetzt
anrufen!



Holen Sie sich unsere PROFESSIONELLE MARKTWERTANALYSE



Mario Haitzer, Claudia Arzberger
Ihre regionalen Immobilienprofis

Telefon: 08024 / 47 30 80
Gratis-Tel.: 0800 / 700 75 75 (Holzkirchen)
E-Mail: willkommen@rimaldi.de
Internet: www.rimaldi.de

rimaldi
Die Immobilienprofis

nur 595,-* €

* Falls Sie uns mit dem Verkauf beauftragen,
wird dieser Betrag VOLL auf die Makler-
Courtage angerechnet.

Anzeige

Sie lesen diese Anzeige!
Das ist der BEWEIS, dass Anzeigen
wie diese gelesen werden!

Sie werden überrascht sein,
wie preiswert diese Anzeige ist!

Erwischt!

Jetzt anrufen oder E-Mail senden
und **Platz sichern!**

Tel. 08024 / 47 30 80
E-Mail: willkommen@rimaldi.de