

Ausgabe 4 | Dezember 2021 bis Februar 2022  
Kostenlos, aber nicht umsonst

# Immobilien

## Herrsching, Inning, Seefeld, Weßling & umadum

Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zuagroaste



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



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Jetzt runterladen!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen



## HERRSCHINGER &amp; umadum Immobilienmagazin



ANETTE PINEDA

IHRE IMMOBILIENMAKLERIN  
in Herrsching, Seefeld & umadum

## Zuversicht und Hoffnung für ein gesundes 2022

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

was für ein wundervoller goldener Herbst! Lichtdurchflutete Sonnenstunden und leuchtende Momente! Kaum, dass man sich versieht, sind schon die ersten Vorweihnachtsboten unterwegs und die Vorbereitungen für's Weihnachtsfest sind in vollem Gange. Auf unsere Region können wir wirklich stolz sein. Die örtlichen Geschäfte, Restaurants und Einrichtungen putzen sich mit ihrer geschmackvollen Weihnachtsdeko für die Festtage heraus. Ein Glanz und Leuchten schmückt unsere Straßen und die Vorfreude auf das kommende Weihnachtsfest stellt sich langsam ein. Gehen Sie bummeln, lassen Sie sich stressfrei vom Angebot unserer lokalen Anbieter inspirieren und genießen Sie ruhige Genussmomente in unseren Cafés, Bistros und Restaurants und entfliehen Sie einen Moment der Hektik und dem Rummel.

**Es liegt uns sehr am Herzen:** Einkaufen und Schlendern, Seele baumeln lassen, Gutes genießen, kulinarische Entdeckungsreisen – **und das alles in unserer Region!** Bitte unterstützen Sie unsere Händler und Geschäfte – sie haben schwere Zeiten. Nichts ist schöner als ein nettes Lächeln beim Einkaufen, ein freundliches Wort oder eine persönliche Fachberatung vor Ort. Das kann Ihnen keine Internet-Einkaufsplattform bieten. Menschlichkeit und Nähe, persönliche Kontakte oder einfach nur der griebige Ratsch mit Freunden. Zwischenmenschlichkeit ist gerade jetzt so wichtig.

Fotografieren Sie doch einmal die eine oder andere besonders schöne Ecke unserer schönen Heimat. Oder Ihres Zuhauses. Ob es ein toller Blick in eine Straße ist, ein liebevoll gepflegter Garten, das eigene Haus perfekt in Szene gesetzt oder andere Impressionen. Wir drucken Ihr Lieblingsmotiv gerne ab, dann können sich alle Leser:innen darüber freuen! Schmücken Sie mit Ihrer Liebe zu unserer Heimat unsere Zeitung.

Wir schenken Ihnen mit dem Lesen der vierten Ausgabe unseres Immobilienmagazins ein paar ruhige Minuten. Genießen Sie wieder Informationen rund um den Immobilienmarkt in unserem schönen 5-Seen Land und auch umadum.

Benötigen Sie Hilfe bei Ihren Immobilienangelegenheiten? Sie suchen einen Problemlöser für Ihre anstehenden Vorhaben? Gerne helfen wir – mit regionalem Bewusstsein und einer großen Liebe für Immobilien in unserer schönen Gegend. In einem persönlichen Gespräch finden wir sicher gemeinsam eine Lösung.

In wenigen Tagen ist Weihnachten und der Wechsel zum neuen Jahr steht vor der Tür. Wir wünschen Ihnen ein wundervolles Weihnachtsfest, beste Gesundheit, viel Freude, Erfolg und Zuversicht, bei allen Vorhaben, die 2022 für Sie bereithält.

*„Es gibt nur zwei Tage im Jahr, an denen man so gar nichts tun kann: der eine heißt gestern, der andere heißt morgen; also ist heute der richtige Tag um zu lieben, zu glauben, zu handeln und vor allem zu leben.“ (Dalai Lama)*

Haben Sie eine gute Zeit, herzlichst Ihre

Anette Pineda

Immobilienmaklerin in Herrsching, Inning, Seefeld, Weßling und umadum

„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

Anette Pineda  
D-82229 Seefeld  
Tel.: 0172 / 62 35 071



rimaldi  
Die Immobilienprofis





“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.”

## Leibrente: Das EIGENE Haus zum Wohnen UND finanzielle Freiheit

Ist bei Senioren die Rente knapp, fragen sich viele, ob es nicht besser ist, das eigene Haus zu verkaufen und in eine kleinere altersgerechte Immobilie umzuziehen. Vielen fällt aber die Trennung von den eigenen vier Wänden schwer, schließlich haben sie einen Großteil ihres Lebens darin gewohnt. Wer in seinem eigenen Haus wohnen bleiben und sich trotzdem mehr finanzielle Freiheit wünscht, für den ist die Leibrente eine passende Möglichkeit.

### Wie funktioniert das eigentlich mit der Leibrente?

Die Leibrente funktioniert folgendermaßen: Sie verkaufen Ihre Immobilie, behalten aber ein lebenslanges oder zeitlich festgelegtes Wohnrecht in Ihrer Immobilie. Das heißt, Sie dürfen in Ihrer Immobilie wohnen bleiben ohne Miete zu zahlen. Gleichzeitig erhalten Sie aber das Geld vom Käufer Ihrer Immobilie. Das können Sie einerseits als Einmalzahlung erhalten oder - wie der Name schon sagt - als eine monatliche Rente oder auch als eine Mischung aus beidem, also eine größere Einmalzahlung und den Rest als monatliche Rente. Die Rente erhalten Sie ein Leben lang. Im Gegensatz zur Zeitrente, bei der der Zeitraum für die Zahlung der Rente festgelegt wird. Die Verrentung der Immobilie und das Wohnrecht werden vom Notar beurkundet und im Grundbuch dokumentiert. Dabei übernimmt der Käufer auch die Verantwortung für die Immobilie.

Das heißt, er zahlt beispielsweise Instandhaltungskosten und Grundsteuer.

### Interessante Wette

Käufer gehen dabei also eine Wette ein. Die Immobilie kann beispielsweise günstiger erworben werden, als sie eigentlich ist. Es gibt aber auch den Fall einer über hundertjährigen Frau, die ihre Immobilie mit der Leibrente verrentet hat. In diesem Fall hat der Käufer deutlich mehr gezahlt. Dennoch ist die Immobilienverrentung für Investoren ein interessantes Investmentmodell.

### Mehr finanzielle Freiheit statt Eigentum - was spricht dafür?

Dank der Verrentung Ihrer Immobilie bleibt Ihnen im Alter mehr Geld zum Leben. Im besten Fall befreit die Leibrente Sie von notorischen finanziellen Engpässen und sorgt so für eine höhere Lebensqualität. Und selbst wenn Sie an Ihre Nachkommen denken, spricht möglicherweise einiges für eine Immobilienverrentung. Sie können Ihren Kindern und Enkeln dadurch nämlich schon hier und heute finanziell unter die Arme greifen. In vielen Fällen wird eine solche Unterstützung, zum Beispiel für das Studium eines Enkelkinds, von großem Nutzen sein. So können Sie vielleicht mehr Gutes tun, als wenn Sie Ihren Erben nach Ihrem Tod eine Immobilie hinter-

lassen, deren Aufteilung innerhalb der Erbengemeinschaft dann oft schwierig zu bewerkstelligen ist.

### Berechnung der Leibrente

Um die Leibrente berechnen zu können, müssen Sie wissen wie viel die Immobilie wert ist. Ein lokaler Profimakler ermittelt den Wert Ihrer Immobilie. Die Berechnung im Detail ist dann etwas komplizierter. Zunächst kommt es darauf an, ob Sie nur eine monatliche Rente haben möchten oder auch eine größere Einmalzahlung. Ein ganz wichtiger Faktor ist aber auch Ihre geschätzte Lebenslänge. Denn der wirkliche Todeszeitpunkt bleibt ja unbekannt, wie beim Beispiel mit der hundertjährigen Frau. Auf diesen geschätzten Zeitraum muss dann der Preis für die Immobilie verteilt werden.

Möchten Sie wissen, ob sich eine Verrentung Ihrer Immobilie lohnt? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

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

# 4 Grund-Varianten der Leibrente

(1) Klassische Leibrente	(2) Abgekürzte Leibrente (Höchstzeitrente)	(3) Verlängerte Leibrente (Rentengarantiezeit)	(4) Verbundene Leibrente
Regelmäßige Zahlung gegen einen Wert, die an das Leben einer Person gebunden ist.	Regelmäßige Zahlung, die an das Leben einer Person oder von zwei Personen gebunden ist, jedoch auf eine vorher vereinbarte Höchstzeit begrenzt ist.	Regelmäßige Zahlung, die an das Leben einer Person oder von zwei Personen gebunden ist, jedoch mindestens die vorher vereinbarte Laufzeit geleistet wird.	Regelmäßige Zahlung, die an das Leben von zwei Personen gebunden ist.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebenslange Absicherung.</li> <li>- Bester Kompromiss.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhere Rente als bei der klassischen Leibrente.</li> <li>- Nach dem Ende der Laufzeit endet die Rentenzahlung.</li> <li>- Höchste Leibrente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebenslange Absicherung und bei Ableben Weiterzahlung der Leibrente bis zum Ende der vereinbarten Garantiezeit an die Erben.</li> <li>- Die Höhe der Leibrente ist geringer als ohne. Je länger die Rentengarantiezeit, desto geringer die Leibrente.</li> <li>- Beste Absicherung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(4.1) Nach dem Ableben des Erstversterbenden erhält der überlebende Partner die Leibrente.</li> <li>(4.2) Nach dem Ableben des Erstversterbenden endet die Rentenzahlung.</li> </ul>



## Immobilienerbenschaft, Schenkung- und Erbschaftsteuer - Vorsicht Kosten!!

Sie haben eine Immobilie geerbt? Oder Sie erwarten demnächst eine Immobilienerbenschaft - Denken Sie an die Kosten! Vielleicht wäre eine Schenkung zu Lebzeiten besser?

Kein Geld für die eigenen vier Wände? Keine Vorstellung, wie und wann Sie sich den Traum von der eigenen Immobilie endlich erfüllen können? Hohe Preise, Kosten und ein Verschulden auf Jahre? Nicht wirklich verlockend für die Zukunft. Wenn's da nicht auch noch die Immobilienerbenschaft oder die Schenkung gäbe.

Sie haben das große Glück eine Immobilie zu erben oder noch zu Lebzeiten des Erblassers geschenkt zu bekommen? Oma und Opa, die Eltern oder vielleicht die reiche Großtante ohne eigene Kinder verhelfen Ihnen zu Immobilieneigentum? Hurra!!! Glückwunsch!



**Doch Vorsicht:** Dieser Traum kann auch teuer werden. Einerseits kann eine Hypothek auf der Immobilie liegen. Andererseits ist die **Erb-schaft- bzw. Schenkungsteuer** eine nicht zu vernachlässigende Komponente. Sie kann durchaus eine unüberwindbare Belastung sein, wenn der Wert der Immobilie den **Steuerfreibetrag** übersteigt. So kann Ihre Immobilienerbenschaft schnell **hohe Kosten** verursachen! Gut zu wissen: Das **Verwandtschaftsverhältnis von Erblasser und Erbe bestimmt im Wesentlichen die Höhe des Steuerfreibetrages!**

Wenn eine Immobilie vererbt oder verschenkt wird, muss dafür grundsätzlich **Steuer** gezahlt werden. Aber aufgepasst! Für **unterschiedliche Verwandtschaftsgrade** gibt es tatsächlich auch **unterschiedliche Steuerfreibeträge**. Übersteigt der Immobilienwert den Steuerfreibetrag nicht und wird die Immobilie selbst genutzt, muss in der Regel keine Erbschaftsteuer gezahlt werden. Auch Ehepartner und Kinder sind von der Steuer befreit, wenn sie die Erbimmobilie **mindestens zehn Jahre lang selbst nutzen**. Um aber zu wissen, wie viel die Immobilie wert ist und ob sie den Steuerfreibetrag übersteigt, muss der Wert von einem Immobilienprofi ermittelt werden.

### Wie wird die Erbschaftssteuer berechnet?

Sehen Sie sich unseren Fall einmal näher an: Markus O. hat die Immobilie von seinem geliebten Onkel Herbert geerbt. Als Neffe liegt sein Steuerfreibetrag bei 20.000 Euro. Da ein fachkundiger Profi-Makler immer die **aktuelle Lage am Immobilienmarkt** berücksichtigt, hat sich Markus O. dazu entschlossen, von ihm den Wert der Immobilie ermitteln lassen. Sie ist 270.000 Euro wert. Abzüglich des Steuerfreibetrages müsste er dann 250.000 Euro versteuern. Die Erbschaftsteuer liegt für Nefen bei 25 Prozent. Das bedeutet also, dass Markus O. unter dem Strich 62.500 Euro Erbschaftsteuer zahlen muss.

Die einzelnen Erbschaftsteuerklassen geben Auskunft für die Höhe der zu zahlenden Erbschaftsteuer bzw. den Erbschaftsteuersatz (geregelt im Erbschaftsteuergesetz). **Wichtig! Diese haben nichts mit den Steuerklassen der Einkommensteuer zu tun!**

Der Erbschaftsteuersatz wird für alle Erben erhoben, die zuvor in eine eigene Erbschaftsteuerklasse eingeordnet werden. Die Erbschaftsteuerklasse kann eine andere als die Steuerklasse sein, die man von der Lohnsteuer herkennt.

### Andere Frage: Gibt es Miterben?

Es kann natürlich auch gut möglich sein, dass Sie nicht der Alleinerbe sind. In diesem Fall sind Sie Teil einer **Erbengemeinschaft** und müssen das Erbe mit Ihren Miterben teilen. Mit diesen müssen Sie sich dann schließlich einigen. Sie würden gerne die geerbte Immobilie behalten? Dann müssen Sie in der Regel Ihre Miterben auszahlen. Nehmen wir an, es gibt zwei weitere

Erben, dann steht Ihnen und den beiden anderen jeweils ein Drittel der Immobilie zu. Doch wie viel ist ein Drittel? Auf jeden Fall ist es umso mehr empfehlenswert, die Immobilie von einem Fachmann bewerten zu lassen. Wenn wir bei unserem Beispiel mit der Immobilie für 270.000 Euro bleiben, dann müssen Sie jedem Miterben 90.000 Euro zahlen, damit die Immobilie Ihnen allein gehört.

### Achten Sie auf Hypotheken

**Mario Haitzer, Vorstand der rimaldi in Holzkirchen** hat einen interessanten Tipp für Sie: „Angenommen Sie müssen keine Erbschaftsteuer zahlen. Trotzdem können versteckte Kosten auf Sie zukommen! So z.B. eine Hypothek, von der Sie nichts wissen. In diesem Fall erben Sie schließlich mit der Immobilie auch die Schulden bei der Bank. Andererseits könnte es aber auch sein, dass die Immobilie noch nicht abgezahlt ist. Auch in diesem Fall müssen Sie die Restschuld tragen.“



Mario Haitzer, Immobilienprofi

### Alle 10 Jahre schenken!!! Wäre das die Lösung, um Steuer zu sparen?

In Deutschland muss jeder Schenkungsteuer bezahlen, der ein Vermögen oder einen bestimmten Wert geschenkt bekommen hat, wenn dabei der erlaubte Freibetrag überschritten wird. Im Unterschied zur Erbschaftsteuer wird die Schenkungsteuer noch zu Lebzeiten des Schenkenden fällig. Bei Schenkungen gelten die **gleichen Steuersätze** sowie Freibeträge wie bei der Erbschaftsteuer.

[» Weiterlesen auf Seite 12](#)

### Steuersätze in den verschiedenen Steuerklassen (betragsabhängig) gemäß § 19 ErbStG

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich	Prozentsatz in		
	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
75.000 €	7	15	30
300.000 €	11	20	30
600.000 €	15	25	30
6.000.000 €	19	30	30
13.000.000 €	23	35	50
26.000.000 €	27	40	50
über 26.000.000 €	30	43	50

Tabelle: rimaldi - Die Immobilienprofis | Holzkirchen



# Guter Zeitpunkt für den Immobilienverkauf?!



Rechtzeitig an  
später denken!

Wer seine Immobilie aktuell verkaufen will, erwischt eine gute Zeit. **Die Preise und die Nachfrage sind derzeit hoch.** Durch die Pandemie hat sich das Verhalten am Immobilienmarkt nicht signifikant geändert – ganz im Gegenteil: Die Suchanfragen von Kaufinteressenten nehmen stetig zu. So regelt sich durch steigende Nachfrage das **Preisniveau stetig nach oben.** Gut zu wissen ist auch, dass bei wiederkehrenden „Wellen“ bzw. schlechter werdenden Inzidenzen und daraus resultierenden Unsicherheiten am Markt Verkäufe problemlos durchführbar sind. Gerade jetzt sollte man einen Makler hinzuziehen, der regional bestens vernetzt, mit den Hygiene-Anforderungen vertraut und gut mit bevorzugten Notariaten verbunden ist.

München und „umadum“, 5-Seen-Land, südliches Oberland und Chiemgau

Auch in diesen Regionen zeigen die **Pandemie-Effekte** Wirkung. Durch Homeoffice, wenig Ausgang, Achtsamkeit beim Umgang mit Menschenansammlungen und der eigenen persönlichen Einstellung zur nach wie vor herrschenden Ansteckungs- und Erkrankungsgefahr schätzen die Menschen mehr denn je ihr Zuhause und Rückzugsgebiet. Folge: Die **Nachfrage nach Wohnraum** ist gestiegen und steigt auch weiterhin. Das bestätigen auch die **lokalen Makler** von rimaldi. Diese können in ihren Einsatzgebieten aufgrund ihrer Kenntnisse des lokalen Immobilienmarkts, des vorhandenen Angebots und der erzielbaren lokalen Marktpreise große Erfolge für die Immobilien-Verkäufer erzielen. **Derartige Einblicke in den regionalen Markt sind wichtig wie nie.** Alle Makler von rimaldi sind obendrein seit vielen Jahren Marktbeobachter des ivd (größter Makler- und Sachverständigenverband Deutschlands).

Da auch in der Immobilienwirtschaft Abstands- und Hygieneregeln zum Alltag gehören, werden verstärkt auch digitale Hilfsmittel eingesetzt.

Gerade in Zeiten, in denen Kontakte mit (fremden) Menschen minimiert werden müssen, sind virtuell durchführbare, perfekt in Szene gesetzte 360-Grad-Panoramatauren ein **MUSS!** Jeder Interessent kann sich die zu verkaufende Immobilie rund um die Uhr ansehen, wann

immer er oder sie das möchte. Obendrein sind natürlich weitere positive Effekte damit verbunden. So können Personen die weit entfernt wohnen oder in der Bewegung eingeschränkt sind, die Immobilie eingehend von zu Hause aus besichtigen. Und nicht selten „sponsern“ die Eltern oder Großeltern den Kauf nach einer virtuellen Besichtigung umso lieber.

Mehr digitale Anwendungen bei der Vermarktung

„Seit Beginn der Ausnahmesituation stellen wir in unserem Unternehmen eine steigende Akzeptanz dieser Technik fest“, erläutert **Mario Haitzer**, Vorstand von rimaldi in Holzkirchen. „Häufig kennen Verbraucher diese Anwendungen von ihrer Arbeit im Homeoffice oder verwenden bereits privat diverse Hilfsmittel digitaler Art.“

Alle Interessenten, die nach einer Online-Besichtigung das Haus oder die Wohnung besichtigen möchten, haben ein gesteigertes Kaufinteresse. Bei der folgenden, realen Besichtigung wird dafür gesorgt, dass nur die vorgeschriebene Anzahl an Personen durch das frisch gelüftete Gebäude geht. Davor und danach werden Kontaktflächen wie Türklinken und Treppengeländer desinfiziert. Gerade wenn das angebotene Gebäude noch bewohnt ist, wird so ein Höchstmaß an Sicherheit gewährleistet. Das sind Dinge, an die private Verkäufer, die zumeist nur einmal im Leben eine Immobilie veräußern, kaum denken. Dass nur Einzeltermine und keine Sammel- oder Massentermine durchgeführt werden, versteht sich dabei von selbst. Das ist auch eine Wertschätzung gegenüber den Interessenten. Nicht erst seit Corona.

Hohe Nachfrage in allen Immobiliensegmenten

Das Team von rimaldi beobachtet seit Monaten, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien in allen Bereichen steigt. Vielfach haben sich die Preise erhöht – trotz oder vielleicht sogar wegen Corona. Während des Lockdowns bzw. der Kontaktbeschränkungen überlegten viele Menschen in eine größere Wohnung mit Balkon oder in ein Eigenheim mit Garten zu ziehen. Viele wissen, dass sie künftig mobiler arbeiten können und nicht mehr jeden Tag ins Büro müssen. Daher sind neben Stadtwohnungen vermehrt Häuser in ländlichen Regionen beziehungsweise im soge-

nannten „Speckgürtel“ von Großstädten gefragt, die mit längeren Fahrzeiten ins Oberzentrum verbunden sind. Die Kaufentscheidung wird dadurch erleichtert, dass die Baufinanzierungszinsen ungebrochen niedrig sind.

Mittelfristig könnte sich die Lage eintrüben

Nicht wenige Experten rechnen damit, dass sich die Situation in den kommenden Monaten verschlechtern könnte. Schon heute prüfen die Banken bei Finanzierungsanfragen genauer und benötigen wesentlich längere Bearbeitungszeiten als früher (oft 4-6 Wochen). Bekamen vor der Corona-Krise gutverdienende Paare auch mit wenig Eigenkapital eine Darlehenszusage, so müssen sie heute etwa 20 Prozent der Kaufsumme nachweisen. Zudem könnte mittelfristig die Zahl der Firmeninsolvenzen steigen und in der Folge die Arbeitslosenquote klettern. Dies könnte dazu führen, dass die **Immobilienpreise unter Druck geraten.**

Wer sich schon länger mit dem Verkauf einer Immobilie befasst, sollte es jetzt angehen: **Der Zeitpunkt ist optimal.** Dabei macht es Sinn, auf versierte Dienstleister aus der lokalen Unternehmerschaft zurückzugreifen. So lassen sich viele Fehler vermeiden: Ein Qualitätsmakler

- geht auf Ihre Wünsche und Fragen ein
- gibt Ihnen eine **Leistungsgarantie**
- ermittelt den perfekten Angebotspreis
- fertigt ein verkaufsförderndes Exposé an (mit Fotos vom Fotografen)
- erstellt eine virtuelle Besichtigungstour (erreichbar 24/7)
- vermarktet das Objekt zielgruppengerecht
- nutzt die passenden Marketingkanäle (Off- und Online)
- kümmert sich um den Papierkram
- beantwortet die zahllosen Interessenten-Nachfragen (auch an Sonn- und Feiertagen)
- führt mit vorqualifizierten Interessenten Besichtigungen durch
- hält Sie ständig auf dem Laufenden
- bereitet mit dem Notariat den notariellen Kaufvertrag vor

Der erste Schritt beim Verkauf ist die Festlegung des Immobilienwertes

Verständlicherweise wollen Immobilienverkäufer hierbei keine Fehler machen, schließlich geht es um viel Geld. Für Laien ist das aber **UNMÖGLICH!** Ein paar Stunden googeln und das Ansehen von Immobilieninseraten hilft dabei nicht. Sie müssen dazu unbedingt den Rat eines wirklichen Experten einholen, wenn Sie nicht zehntausende oder gar hunderttausende Euro zu verschenken haben!

Eine erste, **grobe Einschätzung**, erhalten Sie auf [www.rimaldi.de](http://www.rimaldi.de). Sofort, kostenlos und mit wenigen Klicks. Einen **konkreten Wert** bekommen Sie nur von einem Immobilienprofi, der sich Ihre Immobilie, mit allen individuellen Eigen- und Besonderheiten, von oben bis unten angesehen hat. Der Profi verfügt u.a. auch über den aktuellen Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss und kennt die Marktanpassungsfaktoren. Der Profi weiß auch, wie er die Immobilie im Sachwert-, im Ertrags- und/oder im Vergleichswertverfahren zu bewerten hat.



## Immobilienumsätze in Bayern: Immobilieninvestitionen steigen in den ersten drei Quartalen 2021 um beachtliche +14,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum

Auch bundesweit Immobilieninvestitionen mit +14,2 % auf Vormarsch. Nach einer Hochrechnung des IVD-Marktforschungsinstituts auf Basis des erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens steigen die Immobilienumsätze in Bayern bis Ende des Jahres 2021 auf rund 71,4 Mrd. €.

In den ersten drei Quartalen 2021 betrug das Gesamttransaktionsvolumen in Bayern rund 53,4 Mrd. €. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum lag die Veränderung bei beachtlichen +14,4 %. „In Bayern wird in Zeiten der Corona-Krise noch mehr in Immobilien, als

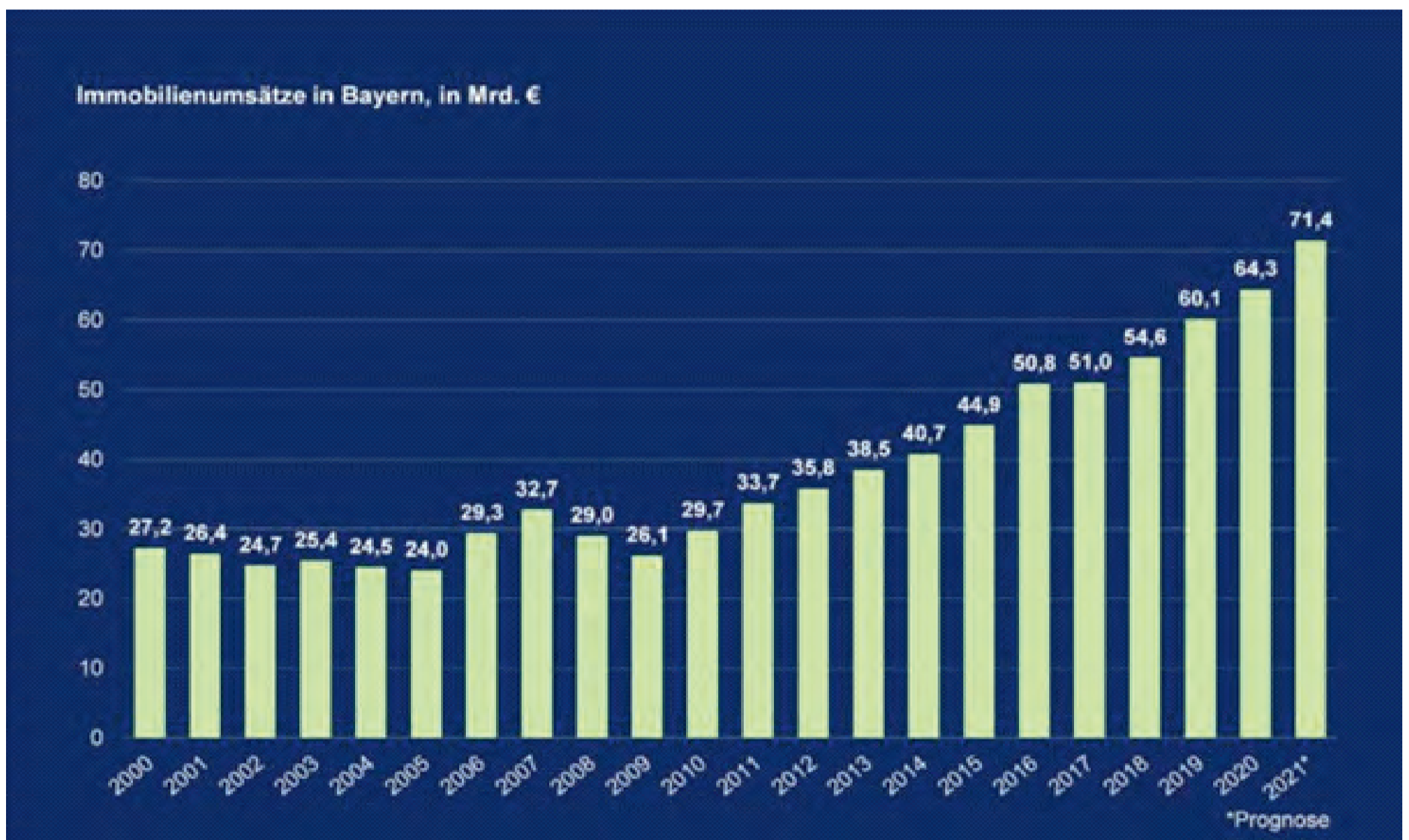
eine der nachhaltigsten und sichersten Investitionsformen, investiert“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Fehlende Anlagealternativen, eine auch in Krisenzeiten hohe wirtschaftliche Stabilität sowie steigende Kauf- und Mietpreise, allen voran in den bayerischen Groß- und Mittelstädten, treiben das Investitionsvolumen im Freistaat weiter an.“

Im Bundesdurchschnitt verzeichneten die Immobilienumsätze in den ersten neun Monaten 2021 ein herausragendes Ergebnis mit einem Zuwachs von +14,2 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Demnach

wurden zwischen Januar und September 2021 Immobilien im Gesamtwert von 260,9 Mrd. € umgesetzt (entsprechender Zeitraum 2020: 228,4 Mrd. €).

Die Immobilienumsatzanalyse des IVD-Instituts basiert auf den Grunderwerbsteuerdaten, das heißt der durch die Finanzverwaltung vereinnahmten Grunderwerbsteuer. Share-Deals, bei denen Immobilien oder auch Grunderwerbsteuerbefreite familieninterne Umschichtungen in einem Unternehmensmantel gehandelt werden, sind in den untersuchten Immobilienumsätzen nicht enthalten.

Quelle: IVD Süd, PN113-11.11.2021



### 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



# Ihr schönstes Heimat-Buidl!

Sie sind stolz auf Ihr Kleinod aus unserer Region? Sie haben einen tollen Garten, eine besondere Architektur, die perfekte Lage, ein bezauberndes Stück Heimat oder einfach nur ein wunderschönes Wohlfühl-Zuhause? Senden Sie uns ein Foto Ihres „Schatzes“. Außen- oder Innenaufnahme - ganz, wie es Ihnen gefällt! Andere Immobilienliebhaber lieben es, mal woanders über den Zaun zu spitzen!

Damit wollen wir für Sie eine neue Rubrik in unserem Magazin ins Leben rufen, wo in jeder Ausgabe ein neues **Schmuckstück** bewundert werden kann – machen Sie mit! Mailen Sie uns einfach Ihr Foto an [willkommen@rimaldi.de](mailto:willkommen@rimaldi.de). Mit etwas Glück sehen Sie es dann in der nächsten Ausgabe!



Ein „Mädchentraum“

Anzeige



[www.umzüge.bayern](http://www.umzüge.bayern)  
[www.wohnungsaufloesung.bayern](http://www.wohnungsaufloesung.bayern)

**UMZÜGE**

**EINLAGERUNG**

**WOHNUNGS AUFLÖSUNG**

Persönlich erreichbar

**08024-473 17 09**



Inhaber  
Roland Wögerer

Birkerfeld 5 | 83627 Warngau



## München - Aubing

### Reiheneckhaus sucht neue Liebhaber

6063



Baujahr 1972, Modernisierung 2000, Öl-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 149 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse E.

Perfekte Gelegenheit für neue Eigentümer mit **handwerklichem Geschick**. Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und dem Haus ganz nach Ihren Wünschen mit einer **Rundum-Renovierung** ein **neues Outfit** verpassen. Ob **Familien** mit großem Platzbedarf, „**Home-Officer**“ mit dem Wunsch nach mehr Raum oder Paare, die ihre Zukunft mit Familie in Aubing planen möchten.

Sehr gut geschnittene rund 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilt auf 2 Etagen plus Dach- und Untergeschoss. Fünf Zimmer, Terrasse, Balkon, Keller, Hobbyraum und Einzelgarage – alles da!

Wohnen am westlichen Stadtrand Münchens mit perfekter Anbindung an die Innenstadt. Alles in direkter Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gaststätten, ein gewachsener Ortskern und der Wald der Aubinger Lohe.

**Sofort bezugsfrei!**

**Kaufpreis: 1.225.000 €** (inkl. Einzelgarage)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**





**Bezugsfrei!**

## München-Großhadern

6065

**Rarität – Dachgeschoßwohnung in bevorzugter Lage Nähe Klinikum**

**Schick und ruhig** präsentiert sich diese ca. **68 m<sup>2</sup>** große 2-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung im 2. Stock eines kleinen aber feinen Mehrfamilienhauses in bester Lage Großhaderns. Unweit vom Klinikum. **Zwei Balkone**, Keller, TG-Stellplatz, Wannenbad mit Fenster.

Perfekt für Singles, Paare oder den Best-Ager – wohnen im sympathischen „Dorf Münchens“ – Großhadern bietet direkte Nähe zur Großstadt verpackt in eine charmante Umgebung mit Wochenmärkten und einladenden Restaurants – alles fußläufig erreichbar.

Baujahr 1995, Modernisierung 2012, Gas-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert 109,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D

**Kaufpreis: 619.000 €** (inkl. Einbauküche und TG-Duplexparker)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## Rosenheim-Fürstätt

6067

**Beliebte Lage – klug aufgeteiltes Apartment mit Bergblick**

Klein aber fein wohnen Sie in diesem schönen ca. **38 m<sup>2</sup>** großen 1-Zimmer-Apartment im **5. Stock** in einer gepflegten Wohnanlage. Großer **Südbalkon**, Aufzug, Keller, Wannenbad und **Einbauküche** – alles da!

Perfekt für Singles, junge Paare oder den klugen Kapitalanleger. Die Lage zwischen dem Aicher-Park-Gelände und der Innenstadt Rosenheims ist sehr beliebt und perfekt: Bushaltestelle direkt vor dem Haus und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in Fußnähe.

Baujahr 1974, Modernisierung 2017, Fernwärme-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert 126 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D

**Kaufpreis: 199.750 €** (inkl. Einbauküche)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**





## Holzkirchen

Naturnah und idyllisch - großzügig und barrierefrei Wohnen

6066



Baujahr 2014, Gas-Zentralheizung, Energie-Bedarfskennwert 31,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse A.

**Senioren- und familiengerecht** mit großem Dielenbereich, 2 Bädern, Keller, Aufzug, Tiefgaragen- und Außenstellplatz sowie einem **grandiosen Gartenblick** vom **sehr großzügigen Balkon**. **Planen Sie vorbeugend und rechtzeitig!** Die **Barrierefreiheit** ist hier bereits vorhanden! Gepflegte Wohnanlage, 4-Zimmer-Wohnung mit Blick in die Natur.

Mit Charme, besonderem Flair und einer tollen Aufteilung beziehen Sie eine wunderschöne Wohnung in idyllischer Umgebung.

Riesige Wohn-/Nutzfläche mit **fast 150 m<sup>2</sup>!**

**Kaufpreis: 1.089.500 €** (inkl. TG- und Außenstellplatz & Einbauküche)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

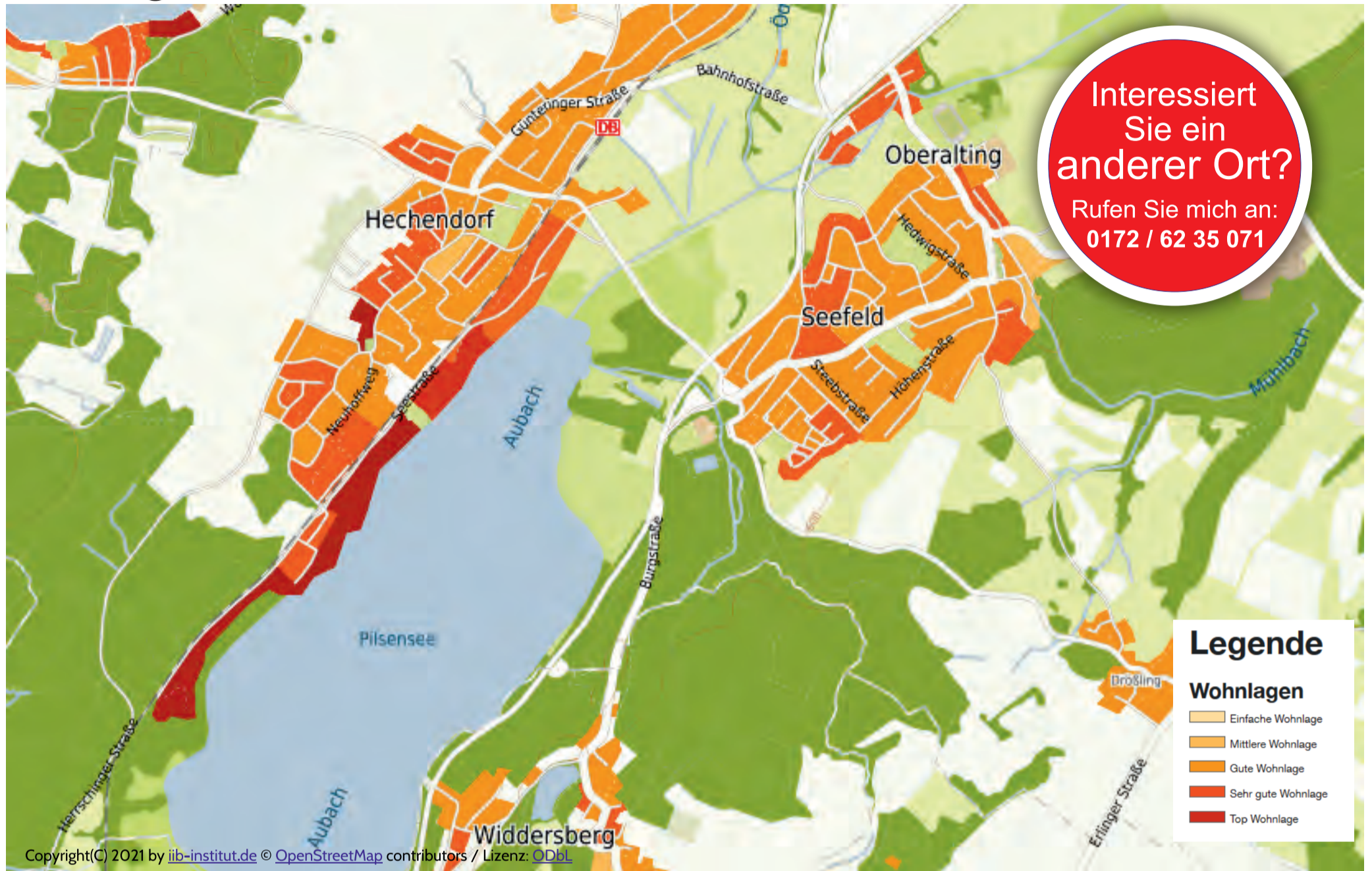


Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**





## Wohnlagenkarte Seefeld-Hechendorf am Pilsensee



### HÄUSER

#### Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m<sup>2</sup> für Häuser zum Kauf  
in Quartier in Seefeld

7.444 EUR  
Bestand

8.782 EUR  
Neubau

8.792 EUR  
Projektiert

#### Entwicklung der letzten 10 Jahre

EUR pro m<sup>2</sup>, 3. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2021



### WOHNUNGEN

#### Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m<sup>2</sup> für Wohnungen zum Kauf  
in Quartier in Seefeld

6.229 EUR  
Bestand

8.343 EUR  
Neubau

8.515 EUR  
Projektiert

#### Entwicklung der letzten 10 Jahre

EUR pro m<sup>2</sup>, 3. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2021





## Immobilienerbenschaft, Schenkung- und Erbschaftsteuer - Vorsicht Kosten!!

>> TEIL 2, Fortsetzung von Seite 4

Je nach dem Verwandtschaftsgrad und der Höhe des Betrages gelten Steuersätze zwischen 7 und 50 Prozent. Vor der Berechnung werden jedoch die Freibeträge abgezogen.

Im Vergleich zur Erbschaftsteuer gibt es allerdings noch einige Ausnahmen, was zum Beispiel zusätzliche Freibeträge angeht. Weitere Unterschiede:

- Wird Wohneigentum selbst genutzt, ist es bei einer Schenkung nur für die Ehegatten und Lebenspartner steuerfrei, aber nicht für Kinder oder Enkel.
- Eltern und Groß-/Urgroßeltern werden bei Schenkungen in eine schlechtere Steuerklasse eingeteilt.

### ABER: Steuerart kann sich bei Todesfall ändern

Verstirbt die schenkende Person innerhalb einer Zehnjahresfrist nach der Schenkung, wird für die Schenkung Erbschaftsteuer fällig.

Neben dem allgemeinen Freibetrag sind bei der Schenkungsteuer noch weitere Freibeträge möglich. Diese sollten unbedingt berücksichtigt werden, bevor eine Schenkung zu Lebzeiten erfolgt. Die Freibeträge können alle zehn Jahre voll ausgeschöpft werden.

#### • Versorgungsfreibetrag

Dieser Freibetrag wird hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt, doch tatsächlich kann er nur bei einem Erbe genutzt werden. Demnach steht Ehegatten des Erblassers ein Freibetrag in Höhe von 256.000 Euro für Rentenleistungen zu, die nicht besteuert werden. Auch Kinder können einen Versorgungsfreibetrag geltend machen. Er wird gemäß ihrem Alter gestaffelt.

#### • Hausratfreibetrag

Wenn Begünstigte einer Schenkung auch Hausrat erhalten, bleibt dieser bis zu einer bestimmten Summe von der Schenkungsteuer verschont. Die Freibetragsgrenze liegt hier bei 41.000 Euro bei Angehörigen der Steuerklasse I. Bei anderen Wertgegenständen liegt der Freibetrag bei 12.000 Euro. Diese Summe kann auch von Angehörigen der Steuerklasse II als Freibetrag bei Schenkungen von Sachwerten genutzt werden.

#### • Pflegefreibetrag

Ebenfalls im Erbfall kann ein Pflegefreibetrag von Angehörigen der Steuerklasse II und III genutzt werden. Dieser Freibetrag steht ihnen zur Verfügung, wenn sie die verstorbene Person vor ihrem Tod unentgeltlich gepflegt haben.

#### • Kostenfreibetrag

Kosten, die im Zusammenhang mit einer Erbschaft entstehen, können als Pauschale von 10.300 Euro vom geerbten oder als Schenkung erhaltenen Vermögen abgezogen werden.

### Kann man die Schenkungsteuer vermeiden?

Sie können die Zahlung der Schenkungsteuer auf verschiedene Arten vermeiden.

**1. Eigene Nutzung:** Wenn zum Beispiel eine Immobilie verschenkt wird und der Beschenkte danach selbst für zehn Jahre darin wohnt und die Immobilie selbst nutzt, entfällt die Schenkungsteuer.

**2. Versenkung innerhalb von zehn Jahren im Rahmen des Freibetrags:** Werden innerhalb von zehn Jahren Schenkungen in Höhe des Freibetrags vorgenommen, fällt in dieser Zeit keine Schenkungsteuer an. Nach zehn Jahren steht der komplette Freibetrag für Schenkungen **erneut zur Verfügung**.

**3. Kettenschenkungen:** Schenkungen können über mehrere beschenkte Personen verschenkt werden. So ist es zum Beispiel möglich, dass ein Vater seiner Ehefrau und seinen Kindern jeweils Immobilienanteile im Wert von 400.000 Euro schenkt. Diese schenken ihre Anteile wiederum unter Ausschöpfen des maximalen Freibetrags an ein Kind weiter. In diesem Fall wurde Vermögen mit einem höheren Wert als 400.000 Euro steuerfrei verschenkt. Kettenschenkungen sind als übliche Praxis anerkannt und legal.

rung der Schenkungsteuer (bei einem solchen Rechtsgeschäft unter Lebenden handelt es sich regelmäßig um eine Schenkung), da der Wert des vorbehaltenen Nutzungsrechtes von dem Wert der Immobilie abgezogen und nur der verbleibende Betrag der Besteuerung zugrunde gelegt wird. Der Wert eines lebenslangen Nießbrauchs bemisst sich sowohl nach dem jährlichen Wert der Nutzung als auch nach der statistischen Lebenserwartung des Schenkers (jährliche Tabellenveröffentlichung nach §14 Bewertungsgesetz (BewG) zur Bewertung des lebenslänglichen Rechts vom Bundesfinanzministerium).

**Allerdings ist hier unbedingt zu beachten, dass solange der wirtschaftliche Übergang der mit Nießbrauchsvorbehalt bestückten Schenkung nicht stattgefunden hat, dieser Wert auch nach Ablauf der 10-Jahres-Frist noch in der Erbmasse verbleibt!**

Freibeträge gemäß § 16 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG)

Verwandtschaftsgrad	Erbschaftsteuerklasse	Steuerfreibetrag	Steuer
Ehegatten und Lebenspartner	I	500.000,00 €	7% bis 30%
Kinder (ehelich und nicht ehelich) Stiefkinder von verstorbenen Kindern, Eltern und Großeltern bei Erwerb von Todes wegen	I	400.000,00 €	7% bis 30%
Enkel	I	200.000,00 €	7% bis 30%
Sonstige Personen	I	100.000,00 €	7% bis 30%
Urgroßeltern und Großeltern bei Erwerb unter Lebenden, Geschwister (auch Halbgeschwister), Nichten, Neffen, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner	II	20.000,00 €	15% bis 43%
Sonstige Personen, z.B. Partner:in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft	III	20.000,00 €	30% bis 50%

Tabelle: rimaldi - Die Immobilienprofis | Hotzkirchen

**4. Gelegenheitsgeschenke:** Für diese Art von Geschenken gibt es keine gesetzlich einheitliche Definition. Aus diesem Grund können Gelegenheitsgeschenke sehr frei ausgelegt werden. Für sie fällt keine Schenkungsteuer an. Wichtige, vom Gesetzgeber anerkannte Gelegenheiten sind Hochzeiten, Geburtstage, Abitur, Examen oder Jubiläen. Bei einem Gelegenheitsgeschenk sollten jedoch bestimmte Werte eingehalten werden, die den Lebensgewohnheiten der Beschenkten entsprechen.

**Vorsicht bei Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten mit Nießbrauchsrecht bzw. Nießbrauchsvorbehalt!!**

Das ist ein beliebtes Gestaltungsmittel um Erbfolgen zu beeinflussen oder um Erbschaftsteuer zu sparen. **ABER es birgt Tücken und Fallstricke!!**

Hier ist geregelt, dass der Nießbrauchsgeber die verschenkte Sache bis zu seinem Tod noch selbst nutzt, beispielsweise in einer übertragenen Immobilie wohnt oder dieselbe vermieten kann. Die Übertragung einer Immobilie unter Nießbrauchsvorbehalt führt zu einer Reduzie-

### Schenkungen dem Finanzamt mitteilen

Wer eine größere Geldsumme oder ein höheres Vermögen geschenkt bekommt, ist zur Meldung der Schenkung beim Finanzamt verpflichtet. Hierfür sieht der Gesetzgeber eine Frist von drei Monaten vor. Wird die Schenkung bei einem Notar oder vor einem Gericht beurkundet, entfällt die Meldepflicht, da diese Stellen ebenfalls zur Meldung an das Finanzamt verpflichtet sind.

Sind Sie sich unsicher, was mit Ihrer (Erb-)Immobilie geschehen soll? Am besten Sie sprechen mit einem auf Familien- und Erbrecht spezialisierten Anwalt. Der klärt die Sachverhalte und berät in Ihrem konkreten Einzelfall.

Wollen Sie auch einen? Oder mehrere?  
Viele interessante Ratgeber, u.a. zum Thema „Immobilie geerbt“ finden Sie auf der Website [www.rimaldi.immo](http://www.rimaldi.immo)

Einfach herunterladen und bestens informiert sein – völlig kostenlos.





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](http://www.immobiliensbewertung.bayern)

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



Anzeige



### WIR **LIEBEN** MÖBEL!

Wir bei Möbel Thoba legen den größten Wert auf gute Beratung. Egal ob Sie eine Küche kaufen, Ihre neue Wohnzeimereinrichtung 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](http://www.kuechen-thoba.de)  
[www.moebel-thoba.de](http://www.moebel-thoba.de)



# So viel kosten Unterhalt und Instandhaltung für ein Haus

Rund 29 Prozent der Deutschen wohnen im eigenen Haus, wie eine repräsentative Umfrage von YouGov Deutschland im Auftrag des Immobilienverbands Deutschland IVD ergab. Diese Popularität ist nachvollziehbar, genießen Hauseigentümer doch einen größeren Gestaltungsspielraum und mehr Freiheiten als Mieter oder Wohnungseigentümer. Natürlich bleibt auch ein Eigentümer, selbst wenn der Kredit getilgt ist, von regelmäßig anfallenden Kosten nicht verschont. Erwerber sollten sich deshalb vor der Kaufentscheidung über Art und Höhe der Kosten informieren. Zur Orientierung erläutert der Immobilienverband Deutschland IVD, aus welchen Bestandteilen sich die Kosten für Unterhalt und Instandhaltung zusammensetzen und wie sich diese einschätzen und berechnen lassen.

## Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten fallen für all jene Liefer- und Dienstleistungen an, die eine Immobilie bewohnbar machen. Mieter kennen diesen Kostenpunkt als Betriebskosten. Darunter fallen zum Beispiel Gebühren für die Abfallentsorgung und Straßenreinigung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Heizung und Heizungswartung, Strom, Gas, Versicherungen, Telekommunikation und Schornsteinfeger. Hinzu kommt die Grundsteuer. Diese Kosten sind meist monatlich, im Fall der Grundsteuer in der Regel einmal jährlich zu entrichten. Im Unterschied zu Mietern müssen sich Hauseigentümer in eigener Regie darum kümmern, Versorgerverträge abzuschließen, Reparaturen und Wartungen in Auftrag zu geben und das Haus allgemein in Schuss zu halten. Zwar unterscheiden sich die Unterhaltskosten von Region zu Region und von Anbieter zu Anbieter, doch potenzielle Hauseigentümer können sich an folgender Faustformel orientieren:

- Pro Quadratmeter Wohnfläche 4,00 Euro/Monat

Das bedeutet, dass der Eigentümer eines Hauses mit 150 Quadratmeter Wohnfläche im Monat mit 600 Euro und im Jahr mit 7.200 Euro für den Unterhalt der Immobilie kalkulieren sollte.

## Instandhaltungskosten

Zur Instandhaltung zählen Reparaturen sowie die Prüfung, Wartung und Instandsetzung von Bausubstanz und technischen Anlagen, wie Heizungssystem, Haustechnik sowie Solar- und Photovoltaikanlage. Diese Kosten fallen nicht regelmäßig an. Allerdings sollten Eigentümer dafür regelmäßig Geld zurücklegen. Da Instand-

haltungs- und Instandsetzungsbedarf stark vom Zustand der Immobilie abhängen und die Preise von Handwerker zu Handwerker anders ausfallen können, lässt sich die Höhe der erforderlichen Rücklage nur schätzen. Dafür sind drei Verfahren gebräuchlich. Im Zweifelsfall sollten Hauseigentümer einen Fachmann zurate ziehen, um die Frage zu beantworten, welches Verfahren bei ihrer Immobilie angemessen ist:

Für ein Haus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern beträgt der jährliche Rückstellungsbetrag demnach abhängig vom Alter 1.065 Euro, 1.350 Euro beziehungsweise 1.725 Euro.

## 2. Die Herstellungskosten der Immobilie.

Gemäß der „Petersschen Formel“ fällt innerhalb von 80 Jahren für die Instandhaltung eines Wohngebäudes das 1,5-fache der Herstellungskosten an. Die empfohlene jährliche Rückstellung beträgt also:

- Herstellungskosten x 1,5/80

Für ein Haus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern, das im Jahr 2010 gebaut wurde, betragen die Herstellungskosten laut Statistischem Bundesamt 1.359 Euro pro Quadratmeter. Damit ergibt sich eine jährliche Rückstellungssumme pro Quadratmeter von  $1.359 \times 1,5/80 = 25,48$  Euro. Auf die gesamte Wohnfläche gerechnet, ergibt sich ein jährlicher Rückstellungsbetrag von 3.822,18 Euro.

## 3. Eine Pauschale von einem Euro pro Quadratmeter und Monat.

Es gibt aber auch den pauschalen Ansatz, wonach ein Euro pro Quadratmeter und Monat in Anrechnung gebracht werden sollte. Für ein Haus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern beträgt der monatliche Rückstellungsbetrag demnach 150 Euro, im Jahr 1.800 Euro.

75 Prozent der Deutschen wären gerne Wohneigentümer, hat eine Umfrage des IVD (<https://ivd.net/2020/01/umfrage-eigentums-erwerb/>) Anfang 2020 ergeben. Der IVD nimmt dies zum Anlass, in seiner Serie „Der Weg ins Eigenheim“ die konkreten Vorteile des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung zu erläutern und die dabei auftretenden Herausforderungen abzuwägen. Warum ist Wohneigentum von Vorteil? Wie erwirbt man am besten Wohneigentum? Wie unterhält man Wohneigentum?

# SHIT HAPPENS!



## 1. Das Alter der Immobilie.

Gemäß §28 der 2. Berechnungsverordnung des Wohnungsbaugesetzes beträgt die empfohlene Rückstellung:

- 7,10 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit weniger als 22 Jahren bezugsfertig ist.
- 9,00 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit mindestens 22 Jahren bezugsfertig ist.
- 11,50 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit mindestens 32 Jahren bezugsfertig ist.

Als Hauseigentümer hat man natürlich nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten, die Kosten verursachen können. Als Grundsatz gilt: Hauseigentümer sind dafür verantwortlich, dass von ihrem Eigentum weder Dritte noch das Allgemeinwohl beeinträchtigt werden. Zu den Pflichten als Hauseigentümer gehören unter anderem:

- Verkehrssicherungspflicht
- Räum- und Streupflicht
- Nutzungspflicht
- Duldungspflicht
- Energetische Sanierungsmaßnahmen



## Wir verkaufen keine Immobilien - wir verändern Leben!



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

### Matthias Wandl, Immobilienmakler

81375 München-Hadern | Fon: 089 / 37 41 23 33 | Matthias.Wandl@rimaldi.de  
Mit ihm haben Sie einen echten **Münchner Insider** an Ihrer Seite

**Spezialisiert auf die Regionen:** Thalkirchen, Solln, Forstenried, Fürstenried, Großhadern, 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



„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  
Sie vereint Empathie, Ehrlichkeit und Expertise auf sehr charmante Weise

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

**Versteht etwas von:** Wohnräumen, Immobilien-Interessenten und ausdrucksstarken Exposés



"Vertrauen, Fachwissen und gesunde Herzlichkeit - diese unverzichtbaren Eigenschaften eines guten Immobilienmaklers sind für mich das A und O einer perfekten Symbiose zwischen Verkäufer und Makler!"

### Anette Pineda, Geprüfte Immobilienwirtin (FMA)

82229 Seefeld (Am Pilsensee) | Fon: 0172 / 62 35 071 | Anette.Pineda@rimaldi.de  
Sie vertritt Ihre Interessen mit ihrer herzlichen, kommunikativ-kooperativen Art sehr engagiert und professionell.

**Spezialisiert auf die Regionen** rund um den Ammersee, Wörthsee und Pilsen-/Weßlinger See sowie den Starnberger See. Aber auch Weilheim, Seeshaupt, Peiting oder Penzberg und Peißenberg zählen zu ihrem "Herzengesbiet".

**Versteht etwas von** professionellem Engagement, detailliertem Immobilienwissen und erfahrener zuverlässiger Kundenbetreuung in der Immobilien(t)raumerfüllung.



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

### Mario Haitzer, Gabriele Mohrenweiser, Birgit Wild

Mario Haitzer | Vorstand & Gründer | 83607 Holzkirchen | Bahnhofplatz 8  
Fon: 08024 / 4730 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 Talgemeinden charmant, offen und engagiert

Das sagen unsere Kunden über uns (siehe auch [www.blog.rimaldi.de](http://www.blog.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 2020-2021 by rima AG, D-83607 Holzkirchen



Was ist meine Immobilie wert?

Lohnt sich ein Verkauf?

Jetzt  
schlau  
machen!



Holen Sie sich unsere **PROFESSIONELLE MARKTWERTANALYSE**



**Anette Pineda**  
Immobilienprofi für Seefeld, Herrsching und Umgebung  
Telefon: 0172 / 62 35 071 (mobil)  
Gratis-Tel.: 0800 / 700 75 75 (Stammhaus Holzkirchen)  
E-Mail: [willkommen@rimaldi.de](mailto:willkommen@rimaldi.de)  
Internet: [www.rimaldi.de](http://www.rimaldi.de)

**rimaldi**  
Die Immobilienprofis

**nur 595,-\* €**

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

**Der schnelle Weg zum Stressabbau!**

Immobilien-Verkauf ohne Sorgen.  
Nervenschonend und wirkungsvoll.

Entspannend, stressabbauend und  
zufriedenheitsfördernd.

Rezept-  
frei!



Holen Sie sich jetzt Ihre nervenschonenden Traubenzucker-Tabs. **Kostenlos!**  
Einfach anrufen: 0 80 24 / 47 30 80 oder E-Mail an [willkommen@rimaldi.de](mailto:willkommen@rimaldi.de)