

Ausgabe 18 | Juni bis August 2022
Kostenlos, aber nicht umsonst

Immobilien

München-Hadern & umadum
Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zuagroaste



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



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Kostenlose
Immobilien-Ratgeber
im Internet:
www.rimaldi.immo

>>> Auf Wunsch auch gerne gedruckt! <<<

Jetzt runterladen!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen



Haderner & Gräfelfinger Immobilienmagazin



MATTHIAS WANDL

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN MÜNCHEN-HADERN,
GRÄFELFING UND UMADUM



Mach mit! Kauf Lokal! Kostenlose Markteinschätzung für Ihre Immobilie!

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

nun sieht man, wie rasend schnell die Zeit vergeht. Sie halten schon wieder eine brandneue Ausgabe unseres Immobilienmagazins in Händen.

Der Frühling, ja fast der Sommer, hat sich ausgebreitet und die Menschen freuen sich, wieder gemeinsame Zeit zu verbringen. Der Run auf das Münchner Frühlingsfest zeigt den Wunsch nach Normalität. Hier wurde heuer ein neuer Besucherrekord verzeichnet.

Trotz allem macht vielen Mitbürgern die unsägliche Situation in der Ukraine vermehrt sorgen.

Tatsächlich merken wir dies auch an der Nachfrage von Immobilien. Der Trend zum Kauf eines Hauses oder einer schicken Wohnung ist zwar ungebrochen, aber die erhöhten Zinsen sowie die weiterhin hohen Verkaufspreise erschweren für den einen oder anderen den Kauf seiner Traum-Immobilie.

Aber wir haben in der heutigen Ausgabe etliche Immobilienangebote in fast allen Preis-Segmenten im Angebot. Vielleicht ist das richtige Angebot für Sie dabei?

Die Preisentwicklung der lokalen Häuser und Wohnungen finden Sie wie gewohnt nebst unserer Wohnlagenkarte auf Seite 11. Der Preis-Trend zeigte auch in den letzten Monaten weiterhin nach oben. Wer weiß wie lang noch!

Sollten Sie die Wohnlagenkarte für Blumenau oder andere Münchner Orte vermissen, dann schreiben sie mir einfach eine E-Mail an Matthias.Wandl@rimaldi.de

Wir helfen Ihnen dann gerne weiter.

Übrigens, sollten Sie ab und an PC-Probleme haben, Dateien nicht öffnen können oder einfach einen kompetenten Ansprechpartner für alle Fragen rund um PC oder Laptop suchen, dann sind sie bei MHC-Computer Marco Hirschberger genau richtig. Seine Kontaktdaten finden Sie in dieser Ausgabe oder unter www.MatthiasWandl.immobilien

Irgendwo in dieser Ausgabe steckt Ihr **Gutschein für eine kostenlose Markteinschätzung!** Ich bin mir sicher, Sie finden diesen ganz leicht. Einfach per E-Mail oder gerne auch telefonisch anfordern und Sie erhalten in Kürze den aktuellen **Marktwert Ihrer Immobilien.**

Natürlich sind wir nach wie vor auf der Suche nach interessanten Geschichten rund um Großhadern und Gräfelfing. Ich freue mich auf Ihre Anregungen und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst Ihr

Matthias Wandl
Ihr Immobilienmakler in München, Großhadern, Gräfelfing 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.

Matthias Wandl
rimaldi - Die Immobilienprofis
Haderunstr. 43 Bussardstr. 4b
D-81375 Großhadern D-82166 Gräfelfing

T: + 49 (89) 374 12 333
M: + 49 (175) 57 78 561

Matthias.Wandl@rimaldi.de
www.rimaldi.de
www.matthiaswandl.immobilien



rimaldi
Die Immobilienprofis

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 abbezahlt, 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.

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.

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!



Wird das Eigentum zur Falle?



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.”



Anzeige



MALER SAMMER

Tel: +49 89 7146942



15%
Jubiläumsrabatt



Wir bieten Ihnen:

-  Innenraumgestaltung
-  Fassaden
-  Wärmedämmung
-  Kreative Oberflächen

Nur für kurze Zeit erhalten Sie 15% auf Ihr nächstes Projekt.

www.maler-sammer.de/15-prozent-jubilaeumsrabatt mail@maler-sammer.de [Bussardstraße 4b, 82166 Gräfelfing](#)

Anzeige

Ihr traditionelles
Haderner Stadtteil-
Wirtshaus für die
ganze Familie:

- Gemütliche Stuben
- Großzügiger Saal mit eigener Schänke für Ihre Feier oder Veranstaltung
- Schattiger Biergarten
- Spielplatz für die Kleinsten
- Günstiger Mittagstisch
- Bayerische Schmankerl
- Augustiner-Bier vom Holzfass

haderner
Augustiner

Wir freuen uns auf Ihren
Besuch!

Ihre Wirtsleut' Stephanie
Rollwagen und Michael Glöckle

Haderner Augustiner
Würmtalstraße 113
81375 München
Telefon 089 / 780724-30
info@haderner-augustiner.de
www.haderner-augustiner.de

Nur 100 m zur U-Bahn!

Anzeige

R
AUTOHAUS
RAUCHWALD

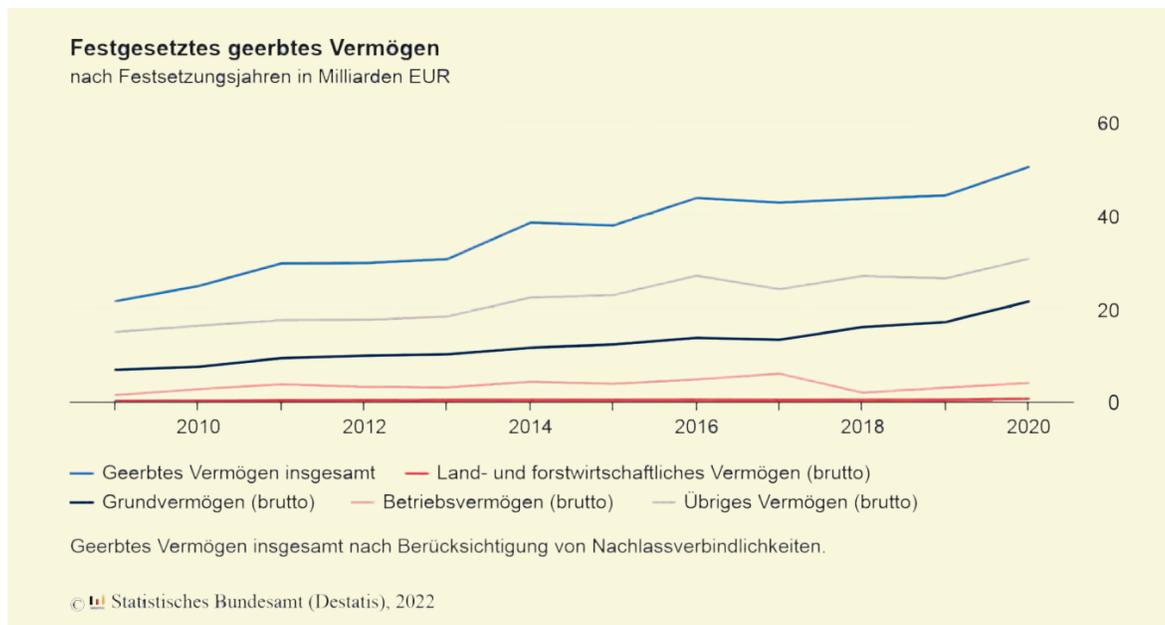
**ALTES ZIEL
AUF NEUEM WEG**

Großhaderner Str. 29 | 81375 München | T. 089 / 70 29 56
F. 089 / 700 55 15 | service@rauchwald.de | www.rauchwald.de

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 Überlas-sung" an die nächste Generation ins Auge fassen sollte. Welche Alternative passt, hängt stets vom Einzelfall ab. Es gibt also keine absolut richtige Hand-lungsempfehlung für die eine oder die andere Alter-native. Stets müssen die eigenen Interessen des Erb-lassers (insbesondere die verbleibende Absicherung im Alter) zentrales Entscheidungskriterium bleiben.

Das dauerhafte Behalten bis zum Ableben des Erb-lassers 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 verer-benden Immobilie nicht mehr annähernd abdecken.

Die Steuerfreibeträge hängen vom jeweiligen Ver-wandtschaftsgrad 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 Über-tragung der Immobilie (ganz oder mit einem Bruch-teil) stets in die Erwägungen mit einbezogen werden.

A. Argumente für das Behalten bis zum Tod

Für wen das Eigenheim für die Fälle der Berufsunfä-higkeit oder der Alterssicherung essentiell notwendig ist (etwa weil sonst keine hinreichende Rente existiert oder auch kein sonstiges freies Vermögen zur Verfü-gung steht), wer also seine Immobilie noch für einen etwaigen Eigenverkauf benötigt, um seinen späteren Lebensunterhalt bestreiten zu können, für den ver-bietet 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 leb-zeitigen Überlassung hinreichend absichern (siehe unten).

Ist die Immobilie noch erheblich belastet oder die Person, auf die übertragen werden soll, noch minder-jährig, sollte eine lebzeitige Übertragung auch nur nach vorheriger umfassender rechtlicher Beratung vorgenommen werden. Tendenziell sollte jedenfalls bis zur Volljährigkeit auf die erbrechtliche Rechts-nachfolge 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 Steuerfrei-heit 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 Steuer-freibeträge.

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 Immobili-en und durch das "Zurückhalten des Eigenheim bis zum Tod" ein gewaltiger Steuervorteil generieren. Wichtig ist in all diesen Fällen, dass dies auch testa-mentarisch richtig angeordnet wird.

B. Lebzeitige Übertragung statt Erbschaft

Eine bereits lebzeitige Übertragung der Immobilie (oder eines Teils hiervon) ist regelmäßig dann emp-fehleenswert, 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 Vorgehens-weise "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 Immobilien-eigentümer 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

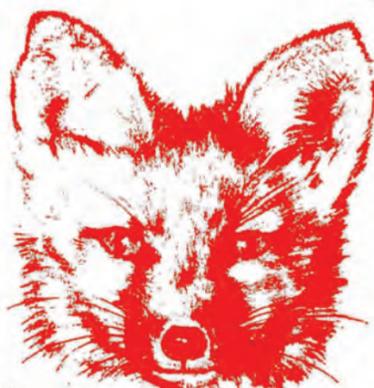
**Fachbetrieb für Ihre
gesamte
Elektroinstallation!**

Elektrotechnik
Robert Fuchs
Waldhüterstr. 50
81375 München

Telefon: 089 / 700 39 29
Telefax: 089 / 700 37 21

info@elektro-fuchs-muenchen.de
www.elektro-fuchs-muenchen.de

ELEKTROTECHNIK



R. FUCHS

Meisterbetrieb

Online zum Immobilienwert



**JETZT
ONLINE
BEWERTEN**

kostenlos & sofort:

www.immowert-rimaldi.de

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.

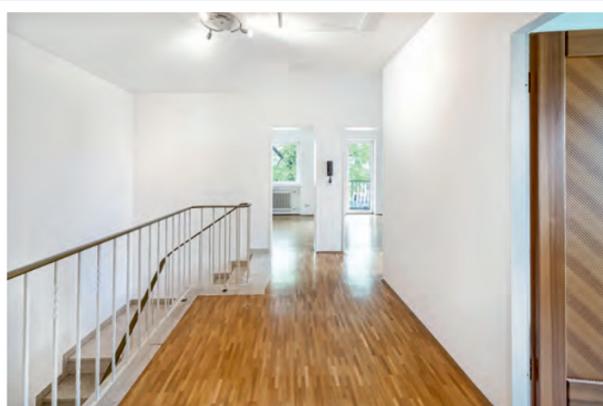
Lage, Lage, Lage – diese **charmante Doppelhaushälfte** bietet viel Platz und lässt Ihnen noch Freiraum zur Verwirklichung eigener Ideen. Mit ca. **240 m² Wohn-/Nutzfläche** und einer gut durchdachten Aufteilung lädt das Objekt zum Träumen ein. Platz im UG für **Büros oder Gästezimmer**, behagliches 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 €)



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



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 €)



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



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!

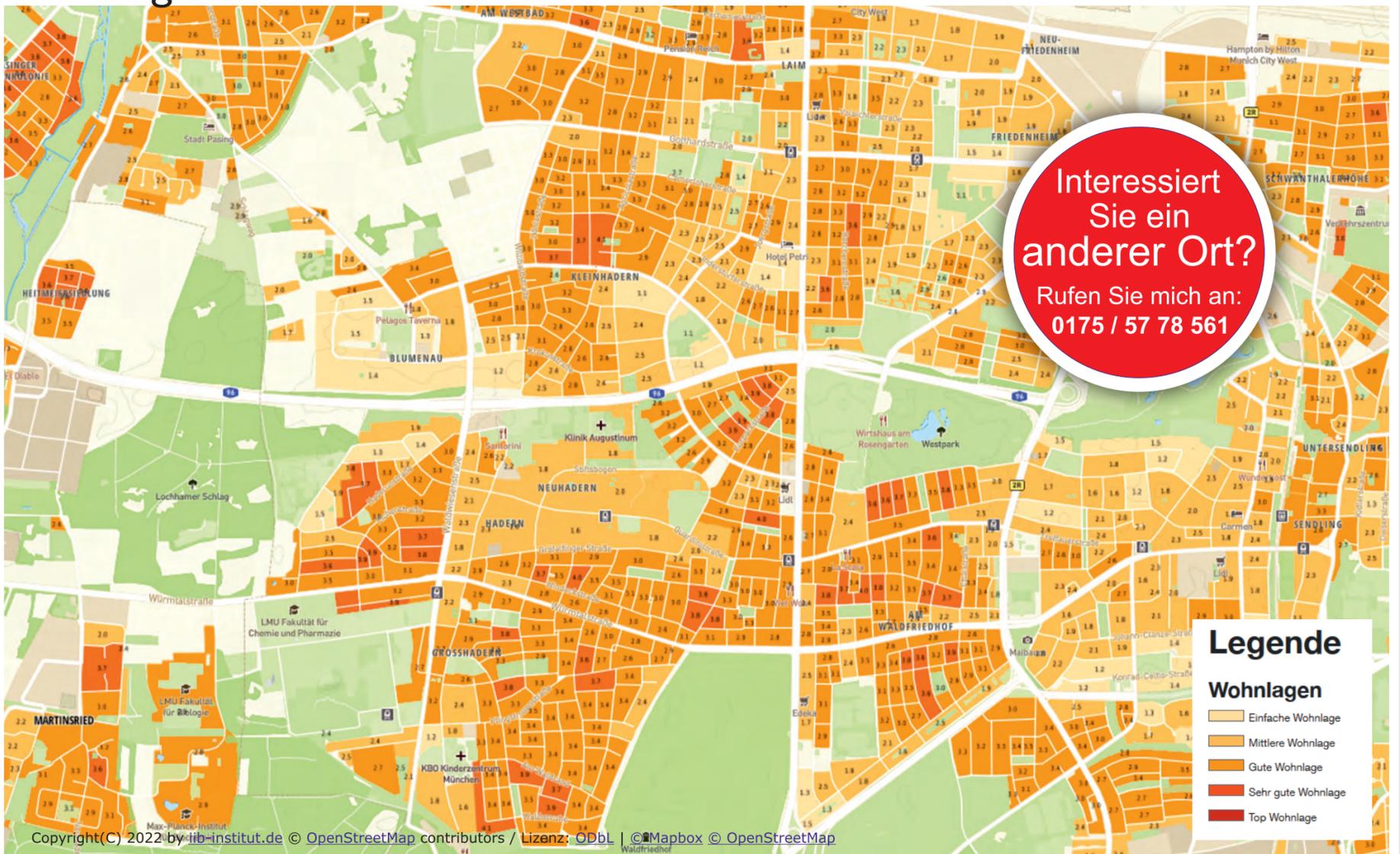
Baujahr 2016 | Wärmepumpe/Strom-Zentralheizung | Energiebedarfskennwert 19 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse A+

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



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75

Wohnlagenkarte München-Hadern



HÄUSER

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



Lagebewertung dieses Quartiers

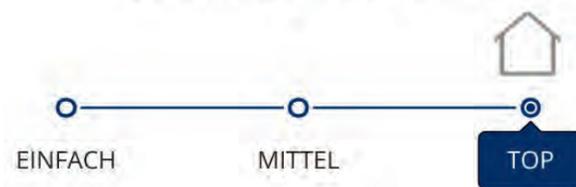


WOHNUNGEN

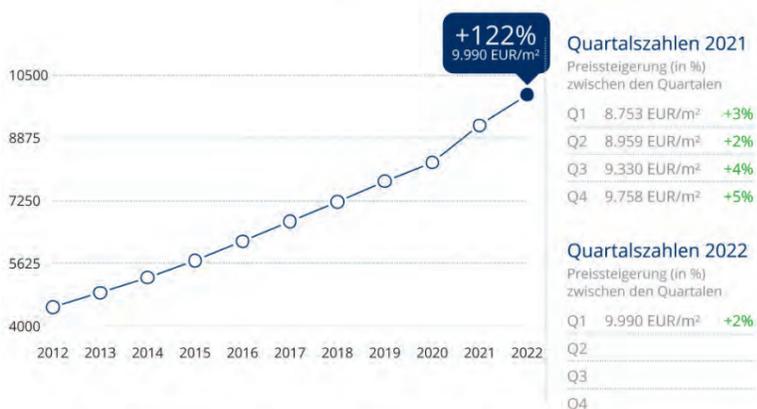
Immobilienpreise für Ihre Region
Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Quartier in Hadern



Lagebewertung dieses Quartiers



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



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



München: Objektangebot am Wohnimmobilienmarkt deutlich rückläufig

Das IVD-Institut hat die Anzahl der Angebote und die Angebotsdauer für Eigentumswohnungen und Häuser zum Kauf in München untersucht.

Seit 2018 geht der Angebotsindex (die Anzahl der angebotenen Kaufobjekte je 1.000 Einwohner) sowohl für Häuser als auch für Eigentumswohnungen in der bayerischen Landeshauptstadt kontinuierlich zurück. Wurden 2018 rund 3,4 Häuser und 14,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner zum Kauf angeboten, so waren 2021 nur noch 1,7 Häuser und 10,6 Wohnungen inseriert.

„Die Einwohnerzahl in München hatte in den vergangenen Jahren einen Zuwachs zu vermeiden (Vergleich 2018 – 2021: +1,6 % bzw. 24.143 Einwohner; Stichtag jeweils 30.09), die Neubautätigkeit konnte jedoch nicht mit der wachsenden Nachfrage Schritt halten,“ erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktfor-

schungsinstituts.

Ungeachtet der hohen Preise bleibt die Nachfrage in München zwei Jahre nach dem Ausbruch der Covid 19-Pandemie auf einem sehr hohen Niveau. Die Nachfrage wird u.a. auch durch die nach wie vor günstigen Hypothekenkredite, eine steigende Inflation sowie Zinsen für Spareinlagen verstärkt.

„Auf der Angebotsseite stehen dagegen immer weniger Objekte, da für viele Eigentümer ein Verkauf aufgrund der fehlenden Kapitalanlagealternativen derzeit relativ unattraktiv ist,“ resümiert Prof. Stephan Kippes.

Quelle: IVD-Immotrend Nr.7/2022, PN17/02.03.2022



Anzeige

Hausgemachte Qualität aus Handwerk und Tradition
Dafür steht der Name Boneberger.
Täglich frisch beliefern wir unsere Filialen aus der hauseigenen Schlachtung.
Unsere Tiere stammen ausnahmslos aus regionaler Aufzucht.

METZGEREI
boneberger
So schmeckt hausgemacht

echt hausgemacht so schmeckt am besten!

Großhadern - Großhaderner Str. 6 - Telefon 089 7143907

Anzeige

H
HADERNER
Bräu München

Wo gibt's Haderner?
Im Hofverkauf in der Großhaderner Str. 16
(Mo-Do 10-15 Uhr, Fr 10-18 Uhr)
Vollcorner, Großhaderner Getränkemarkt,
Konditorei Widmann, Mehlfelds Bäckerei,
REWE Getränke, Edeka Reschke,
Restaurant La Scala und viel mehr unter:
WWW.HADERNER.DE

Anzeige

Computer - Notebooks - Internet

- Reparatur
- Beratung
- Service
- Wartung
- Umrüstung
- Verkauf
- Aufrüstung
- Datenrettung

Ihr Computer oder Notebook sollte 100% zu Ihnen passen und genau das machen, was Sie wollen.

Marco Hirschberger
Telefon: 089 / 85 66 24 84
Mobil: 0157 / 77 89 89 42

www.mhc-muc.de - info@mhc-muc.de

Dienstleistung vor Ort und über Fernwartung

Anzeige

frei Dich drauf!

Schwarz Heizungsbau
Inh. Christian Beck

seit 1931 Meisterbetrieb

Schwarz Heizungsbau
Großhaderner Str. 28, 81375 München
Tel: 089 / 70 29 76 · Fax: 089 / 70 05 358
info@schwarz-heizungsbau.de
www.schwarz-heizungsbau.de

Aktuelles aus Hadern | TSV Großhadern

„In Hadern dahoam“ – unter diesem Motto unterstützen wir schon seit langem den TSV Großhadern mit unserer Werbung im Vereins-Heft. Der Fußball-Abteilung und insbesondere der F-Jugend wünschen wir viel Erfolg für die schon laufende Saison. Mit diesem Trikotsatz kann eigentlich nichts mehr schief gehen.



Anzeige

Liebe Gäste,

Die Gartensaison ist eröffnet!

Ab sofort können sich unsere Gäste bei gutem Wetter auf der Terrasse im wunderschönen Restaurantgarten kulinarisch verwöhnen lassen. Wir bieten eine Vielfalt an saisonalen und regionalen Gerichten an.

Auch die Reh-Saison hat wieder begonnen und wir tragen dieser auf unserer aktuellen Speisekarte Rechnung.

Dazu empfehlen wir Ihnen gerne den passenden Wein aus unserem internationalen Weinkeller.

Küchenchef Andi Neumayr und sein Team freuen sich sehr auf Ihren Besuch.

Hotel Neumayr / Restaurant Johannes

Heiglhofstr. 18, 81377 München-Großhadern

Tel. 089 / 74 11 440 | E-Mail: info@restaurant-johannas.de

Hotel
Neumayr

Restaurant
Johannas





Achtung! Hier geht es um richtig viel Geld! Um IHR Geld! **STREIT/SACHE WOHNFLÄCHE**

Erinnern Sie sich an den Artikel in unserer Ausgabe 2019/02 „Was zählt zur Wohnfläche? Keller? Hobbyraum? Darf's ein bißchen mehr sein?“?

Dieser Artikel ist auch in unserem Internet-Blog veröffentlicht. Dort wird er ca. 1.000 mal jeden Monat aufgerufen! Wir haben uns deshalb dazu entschlossen, Ihnen nicht nur mit Rat, sondern auch mit Tat zur Seite zu stehen: Wir bieten das Vermessen Ihrer Immobilie als Dienstleistung an.

Wer hätte es gedacht? Die Dunkelziffer ist riesig!

Es existieren viele, viele Mietverträge die eine falsch berechnete Wohnfläche ausweisen. **Das kann teuer werden!** Dem Vermieter drohen hohe Rückforderungen des Mieters. Und das zu recht!

Zahlreiche Gerichtsentscheidungen wurden hier bereits in der Vergangenheit entsprechend zu Lasten des Immobilieneigentümers sprich Vermieters oder Verkäufers getroffen.

Nicht nur Mietrückzahlungen, sondern auch die Betriebskosten müssen rückwirkend neu berechnet werden.

Noch schlimmer! Beim **Verkauf** einer Wohnung oder eines Hauses ist die Wohnflächenberechnung falsch – **verheerende Folgen für den Verkäufer!!!**

Es droht tatsächlich eine Rückabwicklung des Kaufvertrages – verbunden mit immensen Kosten! Der Käufer beruft sich vor Gericht auf das „Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft“ und kann somit komplett rückabwickeln. Alle in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten müssen rückerstattet werden. Nicht nur, dass der Verkauf geplatzt ist – **NEIN!** Sie als Verkäufer müssen **alle** entstandene Kosten wie Notarkosten,

Grundbuchkosten, Aufwandsentschädigungen, Fahrtkosten etc. dem „geprellten“ Käufer erstatten. Der Käufer muss so gestellt werden, als hätte er nicht gekauft.

Da kann es schnell um die Existenz gehen!! Wir haben nur mal einen möglichen Streitpunkt aufgegriffen:

Ein **Hobbyraum** gilt generell NICHT als Wohnraum und wird somit nicht (auch nicht zu 50%) mit in die Wohnfläche einbezogen. Allerdings gibt es natürlich Ausnahmen! Abhängig z.B. von der Raumhöhe oder von der Art und Größe der Fenster. Wenn im genehmigten Bauplan beispielsweise der jeweilige Raum mit „Wohnen“, „Schlafen“ oder „Kind“ ausgewiesen ist und NICHT mit „Keller“ oder „Hobbyraum“, dann ist das ein Indiz dafür, dass es sich um Wohnfläche handeln könnte.

Nach der BayBO müssen bestimmte Kriterien für die Hinzurechenbarkeit zur Wohnfläche erfüllt werden:

- Eine lichte Raumhöhe von mind. 2,4 m
- Ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht muss möglich sein
- Das oder die Fenster müssen ein Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.

Sollen bestehende Kellerräume offiziell als Wohnräume genutzt werden und sind die Voraussetzungen dafür erfüllt, muss eine Nutzungsänderung bei den örtlichen Behörden beantragt werden. Wenn **KEINE**

Genehmigung vorliegt, handelt es sich NICHT um Wohnfläche, sondern bei bewusster Missachtung um **BETRUG!**

Weitere „**Fallgruben**“ warten im Dachgeschoss, bei Tür-, Fenster- und Wandnischen, Treppen, Balkonen, Terrassen, Einbaumöbeln etc. Viele Vorschriften, Gesetze, Verordnungen – die Rechtsgrundlagen, Verordnungen und Gerichtsurteile finden keine Grenzen! Ein Dschungel für jeden Nichtfachmann!

Gehen Sie auf Nummer sicher!

Wir bieten Ihnen ein **professionelles Aufmaß** an und erstellen für Sie einen ansprechenden, bemaßten Grundriss.

Rufen Sie uns gleich an! Handeln Sie, bevor es zu spät ist! Matthias Wandl: Tel. 089 / 37 41 23 33



Anzeige



Unsere Leidenschaft ist Das Besondere

KONTAKT

tel 089 - 70 24 69
fax 089 - 70 92 99 69
culinarium@haderner-obstgarten.de

CULINARIUM

Haderner Obstgarten GmbH
Großhaderner Str. 3
81375 München

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo - Fr: 8:00 - 18:00 Uhr
Sa: 7:00 - 13:00 Uhr
Bistro Mo - Fr: 11:30 - 14:00 Uhr

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

44 Jahre
seit 1978

VVS[®] GmbH

VERSICHERUNGSMAKLER



Telefon: 089 / 74 01 41 10

Großhaderner Str. 19 | 81375 München-Hadern
www.vvs-gmbh.de | E-Mail: post@vvs-gmbh.de

WERTVOLLE TIPPS RUND UM DIE SINNVOLLE GELDANLAGE:

Geldvermögen – wie damit richtig umgehen?

Kennen Sie das auch? Mehrfach im Jahr erhalten Sie von Ihrer Bank eine Information mit dem Hinweis auf die Höchsthaftung von 100.000 € je Kundenbeziehung – warum das? Was steckt hinter diesen Warnhinweisen?

Ihr Geld bei der Bank wird nicht nur weniger wert wegen der steigenden Inflation, sondern auch wegen der MINUSZINSEN bzw. Verwahrentgelte und Kontogebühren.

Erlöse aus Wohnungs- und Grundstücksverkäufen, aus Firmenverkäufen, aus Erbschaften, aus fälligen Versicherungsleistungen und aus Sparvermögen suchen ununterbrochen nach bestmöglichen Anlagemöglichkeiten.

Sie suchen Antworten auf diese Fragen. Seit Jahrzehnten haben wir Lösungen und Antworten. Wir nutzen die gigantischen Möglichkeiten der größten Versicherer Europas und der Bausparkassen.

- Festgelder (Parkdepots) – mit Zinsen und ohne Gebühren. Täglich verfügbar. NULL Risiko
- Lebenslange sofortbeginnende Renten, gegen Einmalbeitrag. Die Renten werden auch dann noch gezahlt, wenn Sie den Anlagebetrag schon zurückhaben. Einfach lebenslang.
- Zeitrenten sofortbeginnend (für z. B. genau 10 Jahre lang oder für 15 Jahre lang). Sind höher als lebenslange Renten, weil zeitlich begrenzt und genau kalkulierbar.
- Vermögenspolisen mit lebenslanger Laufzeit gegen Einmalbeitrag und Todesfallschutz ohne Gesundheitsprüfung bis zum Eintrittsalter von 80 Jahren. Jederzeitige Abhebungen und Zuzahlungen möglich.
- Policen mit unterschiedlichen Gewinnssystemen, je nach gewünschter Sicherheit. Hier ist für jedes Risiko und Chance etwas dabei.
- Vermögensübertragung über Versicherungspolicen mit extrem niedrigen erbschaftssteuerlichen Werten. Bankguthaben werden mit 100 % angesetzt, spezielle Versicherungen nur mit ca. 50 % erbschaftssteuerlichem Ansatz. Hohes Steuersparpotential.
- Extrem steuergeförderte Versicherungsanlagen mit laufender Beitragszahlung in 2022 max. 25.639 € jährlich für Ledige und max. 51.278 € jährlich für Verheiratete.

Lassen Sie sich von uns beraten. Kein Vorgang gleicht dem anderen. Immer sind die individuellen Verhältnisse zu berücksichtigen (ledig oder verheiratet, mit oder ohne Kinder, jung oder alt, noch aktiv tätig oder schon Rentenbezieher, hohes oder niedriges steuerpflichtiges Einkommen, Kinder als Erben oder andere Personen).

Interessiert? Dann melden Sie sich einfach.

PS: Wenn keine Anlage für Sie passt, versichern wir auch Ihren Schließfachinhalt bei der Bank!



Hermann Müller, Inhaber