



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Mein Name ist Joerg Tovarek. Ich leite das RE/MAX-Immobilienbüro in Bayreuth und Bad Steben als selbstständiger Unternehmer.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen NEXT LEVEL SERVICE zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

RE/MAX Immobilien Bayreuth-Hochfranken
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

remax-bayreuth.de
T +49 800 22 29 292
M +49 171 22 29 292
E joerg.tovarek@remax.de

Schnelles Handeln ist gefragt.

**Vererben und Verschenken von Immobilien
2023 deutlich teurer?**



Das geplante Jahressteuergesetz 2022 sorgt erneut für Aufregung: Laut Experten droht damit nächstes Jahr eine schmerzhaft Erhöhung der Erbschafts- und Schenkungssteuer auf Immobilien. Diese ist jedoch gut getarnt und fällt nicht sofort ins Auge, denn verändert werden sollen nicht die Steuersätze an sich, sondern nur die Bewertungs- und damit auch die Besteuerungsgrundlagen von Immobilien.

Wörtlich heißt es in dem Entwurf: „Mit den nunmehr vorgenommenen Änderungen des Bewertungsgesetzes werden insbesondere das Ertrags- und Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke sowie die Verfahren zur Bewertung in Erbbau-rechtsfällen und Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden an die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung angepasst.“ Bei dem Gesetzesvorhaben handele es sich um „unauffällig wirkende Stellschrauben“, so Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik beim Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Diese könnten jedoch wiederum die Werte, welche die Finanzämter heranziehen, stark steigen lassen. „Nimmt man alle Stellschrauben zusammen, kommen

da leicht 20 bis 30 Prozent Steigerung der steuerlichen Werte zusammen.“ Im Extremfall könne es sogar zu einer Verdoppelung kommen, warnt die Expertin.

Bislang handelt es sich lediglich um einen Gesetzesentwurf der Bundesregierung, darin ist jedoch bereits die Rede von einer „Änderung des Bewertungsgesetzes“. Am 14. Oktober 2022 wurde das Jahressteuergesetz 2022 erstmals im Bundestag beraten und an den Finanzausschuss überwiesen. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Gesetzesentwurf zwar noch Bundestag und Bundesrat passieren – derzeit deutet aber alles darauf hin, dass dies zeitnah geschehen wird.

Betroffen wären hauptsächlich Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die im Ertrags- oder im Sachwertverfahren bewertet wurden. Noch stärker könne es allerdings bestimmte (teil-)gewerblich genutzte Immobilien treffen, da die Parameter zum Ansatz der Bewirtschaftungskosten verändert werden sollen.

Laut Jörg Passau, Vizepräsident der DANSEF (Deutsche Anwalts-, Notar- und Steuerberatervereinigung für Erb- und Familienrecht e. V., Stuttgart), kommt erschwerend hinzu, dass mit dem geplanten Jahressteuergesetz 2022 zwar die für die Berechnung der Erbschafts- und Schenkungssteuer geltenden Werte der Immobilien deutlich erhöht, die entsprechenden Freibeträge bei der Vererbung oder Schenkung jedoch nicht angepasst werden sollen.

Die derzeit geltenden Erbschaftssteuer- und Schenkungsfreibeträge:

- Ehegatten/Lebenspartner 500.000 €
- Kinder und Stiefkinder 400.000 €
- Enkel, deren Eltern verstorben sind 400.000 €
- Enkel 200.000 €
- Eltern und Großeltern eines Verstorbenen 100.000 €
- alle übrigen Erben 20.000 €

Pikantes Detail am Rande: Ziemlich merkwürdig an den geltenden Freibeträgen ist, dass Verwandte ersten Grades (Eltern und Kinder) hier mitnichten gleichbehandelt werden. Stirbt ein Elternteil, so hat jedes Kind einen Freibetrag von 400.000 Euro. Stirbt aber ein Kind, so hat jeder Elternteil lediglich

einen Freibetrag von 100.000 Euro. Die „Logik“ des Gesetzgebers ist hier nicht nachvollziehbar.

Aber wie dem auch sei: Selbst die höchsten dieser Freibeträge dürften nach Inkrafttreten des Gesetzes insbesondere bei Immobilien in Ballungsgebieten häufig überschritten werden, womit Beschenkte und Erben ab 2023 eine deutlich höhere Steuerlast trifft.

Fazit: Planen Sie rechtzeitig, um Ihr Vermögen zu schützen!

Wer sich ohnehin bereits mit dem Gedanken trägt, Immobilien z. B. an seine Kinder zu übertragen, sollte sich beeilen und noch dieses Jahr tätig werden, betont Jörg Passau.

Immerhin: Der maßgebliche Zeitpunkt hierfür ist nicht erst das Eintragungsdatum im Grundbuch, sondern bereits der Zeitpunkt der Ausführung der Schenkung. Konkret heißt dies, dass die Schenkung eines Grundstücks steuerrechtlich bereits dann als ausgeführt gilt, wenn die Auflassung erklärt ist und die Eintragungsbewilligung der Eigentumsänderung formgerecht abgegeben wurde (notarieller Überlassungsvertrag mit Grundbucheintragung).

Quellen: Deutscher Bundestag – Drucksache 20/3879, Steuertipps.de, Eigentümerverband Haus & Grund, focus.de, wirtschaftswoche.de, anwalt.de, verbaende.com

Weihnachtliche Marmelade mit herrlich aromatischem Glühwein-Kirsch-Geschmack.



Diese herrlich aromatische Marmelade ist sehr einfach herzustellen und eignet sich auch als selbstgemachtes Geschenk oder Mitbringsel sehr gut.

Und so geht's:

Die Kirschen abgießen und den Saft

auffangen. Von dem Saft 250 ml abmessen (der Rest wird nicht benötigt).

Kirschen, Kirschsafft, Wein und Zimtstange in einem Topf stark erhitzen, aber nicht kochen. Glühweingewürz hinzufügen und 15 Min. ziehen lassen. Zimtstange und Glühweingewürz wieder entfernen.

Amaretto dazugeben und die Masse pürieren. Den Gelierzucker dazugeben. Die Masse aufkochen lassen und nach Packungsanleitung sprudelnd kochen lassen (wegen Spritzgefahr einen großen Topf verwenden!). Gelierprobe machen, die Marmelade sofort in heiß ausgespülte Gläser ab-



Zutaten

Zutaten für sechs kleine Einmachgläser.

- 2 Gläser Sauerkirschen
- davon 250 ml Kirschsafft
- 250 ml Wein (Kirschwein)
- 1 Beutel Glühweingewürz
- 4 cl Amaretto
- 1 Zimtstange
- 500 g Gelierzucker 2:1



füllen und diese fest verschließen. Die Gläser zum Abkühlen auf den Kopf stellen.

Frohes Naschen!

O Tannenbaum.

Der grüne Klassiker mit „weißer Weste“.

Nordmantanne oder Blaufichte? Die Entscheidung für einen Weihnachtsbaum beschränkt sich heutzutage nicht nur auf die botanische Sorte. Im Zuge des Nachhaltigkeits-trends wollen sich immer mehr Menschen keinen gefällten „Wegwerf“-Baum ins Wohnzimmer stellen.

Seit Jahrhunderten ist der Weihnachtsbaum das zentrale Element der häuslichen Weihnachtswelt und unverzichtbarer Bestandteil des Familienfestes hierzulande. Erste schriftlich

überlieferte Hinweise auf geschmückte Tannenbäume stammen aus dem Elsass aus der Mitte des 16. Jahrhunderts. Als Symbole des Lebens schmückten Bäume mit immergrünen Zweigen die Wohnstuben in der kalten und kargen Jahreszeit.

Die Frage der Nachhaltigkeit stellte sich damals noch nicht. Die heutigen etwa 30 Millionen in Deutschland verkauften Weihnachtsbäume entstammen zwar zu 90 Prozent den hierzulande auf 40.000 Hektar eigens angeleg-

ten Weihnachtsbaumkulturen, doch ihre Ökobilanz ist kein Ruhmesblatt. In den Monokulturplantagen werden die angehenden Weihnachts-Stars zum Schaden von Boden und Gewässern intensiv mit Düngemitteln und Pestiziden behandelt. Eine leider nach wie vor nicht überall zu findende Alternative sind Weihnachtsbäume aus ökologischem Anbau, erkennbar am FSC-, Naturland- oder Bioland-Siegel. Auch Bäume aus dem regionalen Forst können bedenkenlos gekauft werden.

Soll der Baum nach dem Fest weiterleben, bietet sich natürlich ein kleinerer Baum im Topf an, der bei richtiger Handhabung an einem geschützten, frostfreien Ort im Garten weiterwachsen kann. Damit dies gelingt, sollte man den Baum allerdings erst bei Frühlingsbeginn wieder „auswildern“. Ist Ihr Garten zu klein oder ähnelt bereits einem Weihnachtswald, lohnt auch eine Anfrage bei einem Tierpark oder Reiterhof.

Passionierte Bastler und Individualisten bevorzugen die – zudem nadelfreie – Do-it-yourself-Variante, die sich hervorragend in ein modernes Wohnambiente einfügt. Im Internet (z. B. auf Pinterest) findet man hierzu viele originelle Gestaltungsideen.

Eine Mischung aus DIY und Natur ist der „Keinachtsbaum“, den ein Osnabrücker Start-up auf den Weg gebracht hat: Er besteht aus einem etwa zwei Meter

hohen Ständer aus Eschenholz, in den Tannenzweige gesteckt werden. „Das Ergebnis sieht aus wie ein Baum und riecht auch so, aber es muss keine Tanne gefällt werden und es ist auch kein Plastikbaum aus China mit fragwürdiger Ökobilanz“, betont der Erfinder Sven Lake. Die Zweige, auch erhältlich beim Weihnachtsbaumhändler vor Ort oder im Blumengeschäft, stammen von Bäumen mit minder schönem Wuchs, die sich nicht für den Verkauf eignen.

Zu viel des Guten?

Strittige Weihnachtsdekoration in Haus und Garten.



Alle Jahre wieder begrüßt sie uns: die weihnachtliche Festbeleuchtung. Nicht nur Fenster, Türen, Bäume, Balkone oder Treppenhäuser sind ausgiebig geschmückt, sondern auch Gärten und Hausfassaden. Von einfarbig bis kunterbunt, von dezent bis hektisch blinkend ist die Weihnachtsdekoration ein höchst eindrucksvoller Beweis, dass Geschmäcker zuweilen sehr verschieden sein können. Dies wirft regelmäßig die Frage auf, wo hier die Grenzen liegen.

Die USA sind seit langem als Maßstab für ausufernden Weihnachtsschmuck bekannt, wenn nicht gar berüchtigt: Ganze Stadtviertel streiten sich hier um die Ehre, „den längsten“ zu haben – Weihnachtsschmuck, versteht sich. Oder die kitschigsten Weihnachtswirge (ja, sogar die gibt es), den größten Weihnachtsmann, die meisten Figuren im Garten. Selbstverständlich alle bunt blinkend.

Auch hierzulande ist der Trend zur üppigen XXL-Weihnachtsdeko ungebrochen. Von grell blinkenden Weihnachtsmännern auf Rentierschlitten bis hin zu mit Sound untermalten, motorisierten Plastikfiguren in Form von Schneemännern, Rehen, Elchen,

Nikoläusen oder Nussknackern: Selbst bei uns kann man fast alles kaufen, was den Vorgarten in ein Lichtermeer verwandelt.

Prinzipiell dürfen Häuser und Wohnungen samt Außenbereichen selbstverständlich geschmückt werden. Auch wenn die Bundesregierung eine Ausnahme für Weihnachtsbeleuchtung im seit September geltenden Energiespargesetz beschlossen hat, ist exzessive Beleuchtung in Zeiten einer Energiekrise fragwürdig. Im Übrigen gilt auch hier der Grundsatz der Rücksichtnahme, darauf weist unter anderem der Wohnungseigentümerverband Haus & Grund Rheinland Westfalen hin.

Wie üppig und grell darf die Weihnachtsdekoration sein? Diese Frage wird alljährlich vor Gericht verhandelt.

Solange es um die eigenen Innenräume geht, können Sie (fast) nach Lust und Laune dekorieren. Zu berücksichtigen ist natürlich das Thema Brandschutz: So sollten Sie z. B. keine Wunderkerzen direkt am Weihnachtsbaum entzünden. Im Brandfall gilt das als grob fahrlässig, jeglicher Versicherungsschutz erlischt und Sie haften – von der Lebensgefahr für alle Anwesenden ganz abgesehen.

Dagegen gehört eine Lichterkette am Fenster zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung – allerdings auch das nur, solange sie nicht die Wohnungsnachbarn mit grellem Licht nervt oder ihren Schlaf stört. Sollten diese sich aus triftigem Grund beschweren, könnte im schlimmsten Fall der geplagte Mitmieter die Miete

mindern, wie der Wohnungseigentümergeverband mitteilt.

Für gemeinschaftlich genutzte Räume, z. B. Treppenhäuser, gilt: Traditionell übliche Dekorationen wie etwa Weihnachtskränze an Türen sind generell hinzunehmen, sofern sie niemanden beeinträchtigen. Wer allerdings Duftkerzen im Treppenhaus aufstellt oder den Hausflur mit Zimtspray einnebelt, „der nutzt das Gemeinschaftseigentum bestimmungswidrig“ (OLG Düsseldorf, 3 Wx 98/03).

Für den Außenbereich gilt ebenfalls, dass gebräuchliche Weihnachtsdekoration wie etwa Lichterketten oder Tannengirlanden an den Innenseiten der Geländer von Balkonen erlaubt sind und zur „üblichen Nutzung der Wohnung“ zählen, sofern sie das Schlafzimmer des Nachbarn nicht illuminieren und diesen im Schlaf stören. Nach 22 Uhr sollte helle, blinkende Fensterbeleuchtung ausgeschaltet werden.

Für Dekorationen an der Außenfassade (prominentestes Beispiel ist eine lebensgroße Weihnachtsmannfigur, welche die Hauswand hochklettern) müssen Mieter zwingend eine Erlaubnis beim Vermieter einholen, denn der Haus- bzw. Wohnungseigentümer haftet für die sturmsichere Befestigung. Für mögliche Schäden durch Dübellocher muss der Mieter allerdings selbst aufkommen.

Quellen: hausundgrund-verband.de, n-tv.de, ra-kotz.de, immo-magazin.de, arag.de, haufe.de, suedkurier.de



Wir sind gelandet!

Unsere Immobilienshops in Bayreuth und Bad Steben

Kunden wünschen sich einen Immobilienmakler vor Ort, der in einer angenehmen Atmosphäre alle Fragen rund um die Immobilie beantworten kann.

Herzlich willkommen in unseren gerade fertig gestellten Immobilienshops in Bayreuth, Kulmbacher Str. 6 und Bad Steben, Friedrichstr. 1.

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigem Wandel. Wie Sie sich als Immobilienverkäufer auf die aktuelle Marktlage einstellen können, erfahren Sie bei uns.

Rufen Sie uns an!

Sonnenimmobilien

Selbstnutzung oder Kapitalanlage in der Sonne

Haben Sie in Ihrem Urlaub auch schon einmal darüber nachgedacht, wie schön doch so ein eigenes Domizil in Ihrem Lieblingsland wäre?

Und den Gedanken dann wieder verworfen, weil alles viel zu ungewiss und unsicher ist?

Haben Sie sich schon einmal gedacht, dass es Ihrem Arbeitgeber ja völlig egal sein kann, ob Sie Ihr Homeoffice aus Ihrem Wohnzimmer heraus oder aber von Ihrer Terrasse mit Meerblick betreiben?

Wissen Sie, dass Sie Urlaub und Homeoffice mit einer durchaus lukrativen Mieteinnahme kombinieren können?

Neugierig geworden? Wir beraten Sie gerne - Kontaktieren Sie uns -

Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie auf den Markt bringen sollten.

Ich möchte:

- meine Immobilie vermieten
- meine Immobilie verkaufen
- meine Immobilie bewerten lassen
- _____

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname Vorname

Telefon

Strasse u. Nr.

PLZ und Ort

Hinweis zum Datenschutz:
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.

Deutsche Post 
WERBEANTWORT

RE/MAX Immobilien Bayreuth-
Hochfranken
Joerg Tovarek
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

