

PREISWERT TELEFONIEREN

So viel kostet eine Minute im deutschen Festnetz

Montag bis Freitag

Ortsgespräche				Ferngespräche			
Zeit	Anbieter	Vorw.	Ct/Min	Zeit	Anbieter	Vorw.	Ct/Min
0-7	Sparcall	01028	0,10	0-7	Sparcall	01028	0,10
	3U	01078	0,64		01088	01088	0,49
	01052	01052	0,89		3U	01078	0,64
7-8	3U	01078	0,64		01052	01052	0,89
	Tellmio	01038	1,49	7-8	01011	01011	0,49
	01097	01097	1,52		010012	010012	0,63
8-12	3U	01078	1,18		3U	01078	0,64
	Tellmio	01038	1,49		01098	01098	1,19
	01097	01097	1,52	8-12	010012	010012	0,63
12-18	3U	01078	1,18		3U	01078	1,18
	Tellmio	01038	1,49		01098	01098	1,19
	01097	01097	1,62		01011	01011	1,48
18-19	Freenet	01019	0,63	12-14	Freenet	01019	0,39
	3U	01078	0,64		010012	010012	0,63
	Tellmio	01038	1,49		3U	01078	1,18
19-20	Freenet	01019	0,63		01098	01098	1,19
	3U	01078	0,64	14-18	010012	010012	0,63
	01052	01052	0,89		3U	01078	1,18
20-24	3U	01078	0,64		01098	01098	1,19
	01052	01052	0,89		01011	01011	1,48
	Tele2	01013	0,94	18-19	01011	01011	0,49
					010012	010012	0,63
					3U	01078	0,64
					01098	01098	1,19
				19-24	3U	01078	0,64
					01098	01098	0,89
					01097	01097	0,89
					Tele2	01013	0,94

Festnetz zum dt. Mobilfunk

Montag bis Sonntag

Zeit	Anbieter	Vorw.	Ct/Min
0-24	3U	01078	1,74
	01052	01052	1,75

Alle Anbieter mit kostenloser Tarifansage; Angaben ohne Gewähr; Abrechnung im 60 Sekunden Takt; Tarife gelten inklusive MwSt; Konditionen der Anbieter können sich täglich ändern; Nutzung nur von einem Festnetzanschluss der Dt. Telekom möglich.

Quelle: biajlo.de

Stand: 30.11.2020

LESER FRAGEN – EXPERTEN ANTWORTEN

Franz W.: „Ich habe vor, mein vermietetes Dreifamilienhaus energetisch zu sanieren. Grundsätzlich können ja acht Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die anrechenbare Kostenaufteilung einer neuen Heizung müsste eigentlich gemäß der beheizbaren Wohnfläche umzulegen sein. Fraglich ist ein beheizbarer Hobbykeller und wie Balkon und Terrassen zählen. Kompliziert wird es bei der Wärmedämmung. Das Haus ist unterkellert und hat ein ausgebauten Dachgeschoss. Ich habe vor, die Kellerdecke zu dämmen, die Fassade und die Decke zum Speicher. Wer bezahlt die Dämmung des Sockels und der Kellerdecke? Ich möchte alles korrekt abwickeln.“

Wie die Sanierung umgelegt wird

Grundsätzlich geht das Gesetz davon aus, dass die Modernisierungsmieterhöhung nach den Kosten berechnet wird, die für die konkrete Wohnung aufgewendet wurden. Soweit also Kosten nur für einzelne Wohnungen entstanden sind, sind auch nur die jeweiligen Kosten in Ansatz zu bringen. Fallen demgegenüber Kosten für mehrere Wohnungen an, so sind diese vom Vermieter angemessen zu verteilen. Im Regelfall entspricht dabei eine Kostenverteilung nach dem Verhältnis der tatsächlichen Wohnfläche der einzelnen Wohnungen zur Gesamtfläche einer angemessenen Verteilung.

Eine Wärmedämmung oder beispielsweise ein Zentralheizungseinbau fallen dabei für alle Wohnungen an – eine Aufschlüsselung nach den Kosten, die für die jeweiligen Wohnungen aufgewendet wurden, ist hier nicht erforderlich. So muss etwa bei der Wärmedämmung nicht zwischen Innen- und Außenwohnung oder solchen, die an der gedämmten Außenwand liegen oder nicht, unterschieden werden, da die Dämmung mittelbar auch den Mietern von Innenwohnungen zugutekommt. Gleiches gilt für die Dämmung der Kellerdecke und des Daches, da hierdurch die verbrauchsunabhängigen Heizkosten sinken. Somit ist es auch unbeachtlich, dass die neu gedämmte Fläche im Dachgeschoss geringer ist als im Erd- und Obergeschoss, da die Dämmung insgesamt allen Wohnungen bzw. Mietern – zumindest mittelbar – zugutekommt. Die Frage, ob Balkone, Terrassen oder ein Hobbykeller bei der Verteilung der Kosten nach Wohnflächen berücksichtigt werden können, hängt maßgeblich davon ab, auf welcher Grundlage Sie die Wohnfläche berechnet haben.

Haben Sie sie – wie üblich – nach der Wohnflächenverordnung berechnet, können z. B. Balkone bis maximal zur Hälfte der Wohnfläche angerechnet werden. Keller gehören nach der Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche. Entscheidend ist letztlich die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, sofern sie auch der tatsächlichen Wohnfläche entspricht. Auf die beheizbaren Flächen der Wohnung kommt es hingegen nicht an. Es ist stets die tatsächliche Gesamtwohnfläche der jeweiligen Wohnung bei der Verteilung der Kosten maßgeblich.



Dr. Ulrike Kirchoff
Vorstand Haus & Grund Bayern

Fragen zu Geldanlage, Altersvorsorge, Steuern, Miete, Erben und Versicherung?
Redaktion Geld & Markt, 80282 München, oder E-Mail: geldundmarkt@merkur.de.
Wegen der vielen Anfragen kann es manchmal mit der Antwort etwas dauern. Wir bitten um Geduld.

Haus verschenken, Rechte sichern

Viele Eltern zögern, ihre Immobilie noch zu Lebzeiten an ihre Kinder zu übergeben, aus Angst, ihre Sicherheiten für das Alter zu verlieren. Doch Schenkungen lassen sich grundsätzlich an bestimmte Vorgaben knüpfen.

VON FRITZ HIMMEL

Die Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten kann erheblich Erbschaftsteuern sparen. Doch wenn Eltern ihr Haus vorzeitig aus der Hand geben, verschenken sie meist den größten Teil ihres Vermögens. Dabei ist sehr wichtig zu bedenken, dass dem Schenker noch genügend bleibt, um sorgenfrei leben zu können. „Ein sinnvoller Weg ist hierbei, dass die Eltern dem Kind zwar die Immobilie übertragen, sich jedoch ein lebenslanges Wohnrecht oder ein Nießbrauchsrecht vorbehalten“, sagt Michael Wachter, Rechtsanwalt aus Hof. „Diese Rechte lassen sich mit einer Grundbucheintragung sichern und gelten gegenüber jedermann, auch wenn die Immobilie verkauft wird.“

Nießbrauch oder Wohnrecht

Es ist wichtig, die Bedeutungen der beiden Begriffe genau zu kennen. Das Wohnrecht räumt einer Person offiziell das Recht ein, eine Immobilie oder einen Teil davon zu bewohnen. Mehr aber nicht. Der Nießbrauch dagegen ermöglicht dem Nießbraucher (dem Voreigentümer) nicht nur weiterhin die Selbstnutzung der Immobilie, sondern berechtigt auch zur Erzielung von Mieteinkünften. „Denn wenn das Wohnrecht aus Alters- oder Krankheitsgründen nicht mehr ausgeübt werden kann und die Eltern ihren Lebensabend in einem Seniorenheim verbringen, lassen sich mit dem Nießbrauch durch Vermietung weitere Einkünfte erzielen, die für den dortigen Aufenthalt und die Pflege nötig sind“, sagt Wachter.

Wirtschaftlich betrachtet steht den Eltern somit das Haus oder die Wohnung mit dem von ihnen vorbehaltenen Nießbrauchsrecht nach wie vor in vollem Umfang zur Verfügung. Verschenkt wird nur die rechtliche Eigentums-hülle der Immobilie. Deshalb ist dem Nießbrauch meist der Vorzug zu geben.

Steuervorteile beim Nießbrauch

„Die Übertragung von Immobilien unter Nießbrauchsvor-



Wenn Immobilien zu Lebzeiten verschenkt werden, kann das kräftig Steuern sparen. Häufig wird ein lebenslanges Nutzungsrecht für Haus oder Wohnung vereinbart. Das sollten allerdings Profis machen, denn das Nießbrauchsrecht ist nicht ohne Tücken.

FOTO: PANTHERMEDIA

behalt ist zudem steuerlich attraktiv, da der Kapitalwert des Nießbrauchs vom zu versteuernden Schenkungswert der Immobilie abgezogen werden kann“, sagt Agnes Fischl-Obermayer, Fachanwältin für Erbrecht und Steuerberaterin bei Convocat in München.

So wird gerechnet

Berechnungsgrundlage ist jeweils der Wert der Immobilie abzüglich der hochgerechneten erzielbaren Mieterträge. Diese tatsächliche oder fiktive Jahresmieteinnahme wird mit einem Vervielfältiger multipliziert. Das ist ein Wert, der sich an der amtlichen Sterbetabelle des Statistischen Bundesamtes orientiert. „Je eher hier vom Alter her die richtigen Weichen gestellt werden, desto höher kommt die Berechnung der Lebenserwartung zum Tragen und desto günstiger werden die Steueraspekte“, sagt Fischl-Obermayer. Das ist bei hohen Immobilienwerten ein wichtiger Faktor.

Steuerbeispiel: Der 50-jährige Vater überträgt seinem Sohn eine vermietete Eigentumswohnung im Steuerwert von 610 925 Euro im Wege der Schenkung. Dabei möchten er sich den Nießbrauch vorbehalten. Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen 9720 Euro. Der Kapitalwert des Nießbrauchs beträgt in diesem Fall 131 036 Euro. Da dem Sohn ein Freibetrag in Höhe von 400 000 Euro zusteht, ist auf die Übertragung mit Nießbrauch eine Schenkungsteuer von lediglich 8788 Euro fällig. Hätte der Va-

ÜBERTRAGUNG EINER IMMOBILIE GEGEN NIESSBRAUCH

Beispiel: Der 70-jährige Vater möchte eine vermietete Eigentumswohnung im Steuerwert von 610.925 Euro im Wege der Schenkung auf seinen Sohn übertragen, sich aber die jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von 9.720 Euro per Nießbrauch sichern.

	mit Nießbrauch	ohne Nießbrauch
Steuerwert der Eigentumswohnung	610.925 Euro	610.925 Euro
/. Wert des Nießbrauchs	131.036 Euro	
Schenkung (netto)	479.889 Euro	
/. persönlicher Freibetrag	400.000 Euro	400.000 Euro
steuerpflichtiger Erwerb	79.889 Euro	210.925 Euro
fällige Schenkungssteuer 11 %	8.788 Euro	23.202 Euro

Quelle: 2020, StB Agnes Fischl-Obermayer, München

STEUERSÄTZE BEI ERBSCHAFTEN UND SCHENKUNGEN: SOVIEL STEUERN ZAHLEN SIE (IN PROZENT)

Zu versteuernder Wert bis Euro	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
Darüber...	30	43	50

Stand 01.11.2020; Quelle: Erbschaftsteuergesetz (ErbStG)

ter die Wohnung ohne Nießbrauchvorbehalt an seinen Sohn übergeben, müsste dieser einen steuerlichen Erwerb in Höhe von 210 925 Euro mit elf Prozent versteuern, also 23 202 Euro zahlen. Wie stark sich das Alter des Nießbrauchberechtigten auswirkt, erkennt man beim Vergleich mit einem 70-jährigen Schenker (siehe Tabelle).

Ansprüche auf Pflichtteil

Hinsichtlich späterer Pflichtteilsansprüche anderer Angehöriger des Schenkenden, kann ein Nießbrauchsrecht

erhebliche – unerwünschte – Auswirkungen haben. Denn Pflichtteilsansprüche verjähren nicht wie üblich nach zehn Jahren. „Die Beschenken müssen immer auf eventuelle Ansprüche anderer Pflichtteilsberechtigter des ehemaligen Eigentümers gefasst sein“, betont Fischl-Obermayer. Die Zehn-Jahresfrist läuft bei Nießbrauch gar nicht erst an. Wer also einem seiner Kinder eine Wohnung schenkt, um den Pflichtteilsanspruch anderer Kinder zu mindern, kommt mit einem Nießbrauchs- oder auch Wohnrechtsvorbehalt nicht

zum Ziel. Das Recht des Vorbehaltsnießbrauchs erlischt mit dem Tod des Nießbrauchers.

Mehr Informationen

Das sechsstufige Dossier zum Thema gibt es unter der Fax-Abfrummer 09001/25 26 65 51 (1 Minute = 0,62 Euro) bis 24. Dezember. Oder senden Sie einen mit 0,95 Euro frankierten Rückumschlag plus 1,55 Euro in Briefmarken unter dem Stichwort „Nießbrauch“ an: Biallo & Team GmbH, Bahnhofstr. 25, 86938 Schondorf

DER ZINSKOMPASS FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN

Aktuelle Baufinanzierungskonditionen

Banken mit Beratung vor Ort	Laufzeit in Jahren			Zins gilt für Darlehen ab Euro	monatliche Rate*	Zinszahlungen in Euro*
	5	10	15			
PSD Bank München	0,36	0,41	0,72	200 000	1 629,17	16 894,08
Santander	0,55	0,50	0,75	150 000	1 666,67	20 589,50
Deutsche Bank	1,40	0,70	0,93	300 000	1 750,00	28 784,30
Sparda-Bank München	0,75	0,80	1,20	200 000	1 791,67	32 872,69

Überregionale Zinsangebote						
	Laufzeit in Jahren			Zins gilt für Darlehen ab Euro	monatliche Rate*	Zinszahlungen in Euro*
	5	10	15			
Comdirect	0,25	0,30	0,60	300 000	1 583,33	12 371,08
Consorsbank	0,25	0,30	0,60	300 000	1 583,33	12 371,08
Degussa Bank	0,25	0,30	0,70	150 000	1 583,33	12 371,08
1822direkt	0,47	0,45	0,69	100 000	1 645,83	18 537,07
Südwestbank		0,50		150 000	1 666,67	20 589,50
ING	0,54	0,58	0,84	300 000	1 700,00	23 870,31
Wüstenrot Bausparkasse	0,65	0,65	1,10	500 000	1 729,17	26 737,83
Debeka Bausparkasse	0,54	0,75	1,03	25 000	1 770,83	30 829,30
Steyler Bank	0,80	0,80		150 000	1 791,67	32 872,69
Bayern-Versicherung	1,05	1,05	1,10	50 000	1 895,83	43 067,35

*bei 500 000 Euro Kreditsumme, Laufzeit 10 Jahre, 3,5 % Tilgung, 60 % Beleihung

Quelle: biajlo.de

Expertenkommentar

Hohe Immobilienpreise, günstige Zinskonditionen
Von Kerstin Weinzierl / biallo.de

Trotz Lockdowns und strauhelnder Wirtschaft: Der Immobilienmarkt bleibt in Bayern von Corona unbeeindruckt. Die Preisspirale bei Wohnimmobilien bewege sich als gäbe es keine Krise, sagt Prof. Stephan Kippes, Leiter der IVD-Marktforschung. Denn in der gesamt-bayerischen Betrachtung wurden seit Frühjahr Kaufpreiszuwächse zwischen 3,2 und 6,1 Prozent gemessen. Die Verteuerung der Baugrundpreise lag für Einfamilienhäuser sogar bei acht Prozent. Unter den Großstädten bleibt München IVD-Analysten zufolge mit Abstand die teuerste Großstadt in Bayern – gefolgt von Augsburg, Nürnberg und Würzburg. Hier müssen Käufer heute das 2,5-Fache als vor zehn Jahren für ihren Immobilienkauf hinlegen. Hingegen sind die Zinsen für einen Baukredit rapide zurückgegangen: 2010 wurden laut Kreditvermittler Interhyp rund 3,6 Prozent verlangt, aktuell sind es gemäß Biallo-Baugeld-Index im Schnitt 0,68 Prozent für ein zehnjähriges Darlehen. Unterm Strich waren die Immobilienpreise früher definitiv günstiger, doch heute lässt sich das Eigenheim mit attraktiven niedrigen Zinsen weitaus leichter finanzieren.

Aktueller Biallo-Index: 0,68% nom.
(10 Jahre Laufzeit; gebildet aus 96 Angeboten)
Trend beim Baugeldzins: leicht fallend

Service

Weitere Informationen rund um das Thema Baufinanzierungen gibt es im Internet unter: www.biallo.de

Stand: 30.11.2020

Mehr Geld auch für Minijobber

Am 1. Januar 2021 steigt der gesetzliche Mindestlohn vom 9,35 auf 9,50 Euro pro Stunde. Das gilt auch für Minijobber, die zum Beispiel in Privathaushalten als Gärtner oder Haushaltshilfe tätig sind. Sie sollten prüfen, ob sie ihre Beschäftigungszeiten anpassen sollten, rät der Bund der Steuerzahler. Minijobber dürfen maximal 450 Euro im Monat verdienen. Wer den Mindestlohn erhält, sollte nun mit dem Arbeitgeber zum Jahreswechsel die Arbeitszeit überprüfen und eventuell die Stundenanzahl verringern. Anderenfalls bringt der höhere Mindestlohn womöglich den Minijobber-Status in Gefahr. Am 1. Juli 2021 steigt der Mindestlohn erneut, und zwar auf dann 9,60 Euro pro Stunde. Daher sollte auch im Verlauf des Jahres 2021 an die Anpassung gedacht werden.