

# Die Baufinanzierung ©

Zeitung für Freunde, Klienten und Interessenten

Jürgens GmbH, Kolonie 11a, 31558 Hagenburg

«Adresse»



Dieter Jürgens

## ① Geplante Änderungen ab 2006

- Unsere Volksvertreter haben entschieden -

Noch ist es ein Koalitionsvertrag, schon in den nächsten Tagen will die neue Regierung die ersten Gesetze erlassen. Kurz und knapp, was sich insbesondere für Häuslebauer ändern wird:

### Eigenheimzulage:

Wegfall zum 31.12.05. Es ist zu erwarten, dass Anträge auf Baugenehmigung bzw. Bauanzeigen bis zum Ende des Jahres noch zum so lieb gewonnenen Zuschuss des Staates berechtigen. Ebenso der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages für ein bereits fertig gestelltes Objekt. In der Koalitionsvereinbarung steht außerdem wörtlich: „Die Eigenheimzulage werden wir auf diejenigen konzentrieren, die sie wirklich brauchen, Familien mit Kindern.“ Warten wir ab, was tatsächlich im Gesetz steht. Wer sicher gehen will, muss sich beeilen.

### Sparerfreibetrag:

Er soll kurzer Hand halbiert werden. 750,- € für Ledige und 1500,- € für Verheiratete. Was heißt dass? Erwirtschaften Sie höhere Zinserträge, zahlen Sie darauf Steuern. Beispiel: Anlage Ihres Geldes bei einer Direktbank von 100.000,- € zu 2,5% = 2.500,- € Zinsen im Jahr. Davon müssen Sie als Verheiratete 1000,- € versteuern. Die Höhe der Steuer richtet sich nach Ihrem persönlichen Steuersatz.

### Mehrwertsteuer:

Anhebung um 3% auf 19% ab 2007

### Absetzbare Kosten

Wegfall der Absetzbarkeit von Steuerberatungskosten und dem geliebten Arbeitszimmer

Dies sind nur wenige Punkte der langen Streichliste Der Katalog für uns Bürger ist so lang wie erwartet und dennoch nicht erschöpfend. Ich empfehle, den fast 200-seitigen Vertrag anzuschauen (z. B. im Internet bei Google „Koalitionsvertrag“ eingeben. Ob alles gerecht ist? Meine Meinung lesen Sie im Editorial. Im Übrigen:

*"Es hilft nichts, das Recht auf seiner Seite zu haben. Man muss auch mit der Justiz rechnen." (Dieter Hildebrandt)*

In dieser Ausgabe	Seite
① Geplante Änderungen ab 2006	1
② Editorial	1
③ Forwarddarlehen, gegen Zinserhöhungen	2
④ Kundenzeitung auch im Internet	2
⑤ Neue E-Mail Adresse	2
⑥ Grundsteuer verfassungswidrig ?	2
⑦ Bausparkassen rüsten auf	2



## Editorial

② Liebe Leserin, lieber Leser, da beginnt sie nun, die Runderneuerung unseres Landes. Es ist einfach, zu kritisieren. Sie werden in der Öffentlichkeit überwiegend negative Stimmung erleben. Aber gerade das ist es, was wir nicht gebrauchen können.

Ich blicke positiv in die Zukunft, versuchen Sie es auch, denn nichts ist beständiger als der Wandel.

Ich schenke Ihnen zu Weihnachten ein Stück meiner positiven Haltung und Lebensfreude. Tragen Sie dazu bei, dass sie weitergereicht wird, sich vermehrt.

Mit den Veränderungen scheinen nun auch Zinserhöhungen einherzugehen. Bitte lesen Sie das Thema „Forwarddarlehen gegen Zinserhöhung“ auf der Rückseite. Ich stehe in einer Sonderaktion meinen Kunden zwischen den Feiertagen zur Verfügung.

Eines, liebe Leserin, lieber Leser, soll sich jedoch nicht verändern. Meine obligatorische Urteilsankündigung. In der Zeit vom **1.12.2005 bis zum Weihnachtsfest** bin ich im Urlaub, aber in bewährter Form per E-Mail erreichbar. Nutzen Sie diese Kommunikationsform zur Vorbereitung eines Termins oder für Fragen zu Ihrer Baufinanzierung. Im „Ernstfall“ steht Ihnen natürlich mein Kollege Dieter Kolbus unter 0511/311021 als Urlaubsvertreter zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen ein friedvolles Weihnachtsfest und einen zuversichtlichen Blick in die Zukunft

Ihr Dieter Jürgens

### ③ Forwarddarlehen gegen Zinserhöhungen

Die, die es bereits gemacht haben, sind jetzt froh. Immer wieder habe ich in den letzten Ausgaben auf die Möglichkeit hingewiesen, in den nächsten 3 Jahren anstehende Zinsanpassungen, so genannte Prolongationen, mit einem Forwarddarlehen bereits jetzt zu vereinbaren.

Mit Blick auf erhöhte Inflationsrisiken hat EZB-Präsident Jean-Claude Trichet den Euroraum vor wenigen Tagen auf eine mögliche Zinserhöhung vorbereitet. "Ein Zinsschritt ist jederzeit möglich", sagte er nach einer Ratssitzung der Europäischen Zentralbank (EZB) in Frankfurt am Main. Die Hypothekenzinsen **sind** bereits gestiegen. Seit dem tiefsten Stand in diesem Jahr im September haben wir eine Veränderung von ca. 0,5% zu verzeichnen. Das ist bei einem Darlehen von 100.000,- € eine Mehrbelastung von 7500,- € bezogen auf die nächste Festschreibungsperiode von 15 Jahren. Ein Forwarddarlehen lohnt immer noch, wenn wir von weiter steigenden Konditionen in der Zukunft ausgehen. Obwohl ich mich bemühe, meine Kunden gezielt anzusprechen, bin ich für Ihre Mithilfe dankbar. **Sehen Sie in Ihren Darlehensvertrag**, auch in den, der ursprünglich für mehr als 10 Jahre abgeschlossen wurde. Hier gibt es ein außerordentliches Kündigungsrecht nach dem BGB. 10 Jahre nach Darlehensauszahlung können Sie mit einer Frist von 6 Monaten aussteigen. Im Übrigen sind die jetzigen Kreditbedingungen unabhängig vom niedrigen Zins meist ohnehin besser als früher. Sondertilgungsrecht gehört zur Tagesordnung, Tilgungswechsel während der Laufzeit trägt zur Flexibilität bei und langfristige Festschreibung versteht sich von selbst.

Für Ihre Fragen stehe ich unter meiner E-Mail-Adresse [info@juergens-baufinanzierung.de](mailto:info@juergens-baufinanzierung.de) jederzeit, auch im Urlaub, zur Verfügung. Persönlich erreichen Sie mich nach Weihnachten.

### ④ Kundenzeitung im Internet und per E-Mail

Ab sofort gibt es die Kundenzeitung auch auf meiner Homepage [www.juergens-baufinanzierung.de](http://www.juergens-baufinanzierung.de)

Einige nutzen den Service der Zustellung per Mail bereits. Wenn auch Sie lieber „papierlos“ arbeiten, dann senden Sie mir einfach eine E-Mail.

### ⑤ Neue E-Mail Adresse

Bitte ändern Sie in Ihren Unterlagen meine E-Mail Adresse: Sie lautet:

[info@juergens-baufinanzierung.de](mailto:info@juergens-baufinanzierung.de)

### ⑥ Grundsteuer verfassungswidrig?

Wer ein Haus oder eine Wohnung besitzt, muss Grundsteuer zahlen - egal, ob er vermietet oder selbst nutzt. Der Vermieter kann die Grundsteuer als Werbungskosten geltend machen, ein Selbstnutzer jedoch nicht. Und genau deshalb steht die Grundsteuer jetzt auf dem Prüfstand des Bundesverfassungsgerichts. Zwei Hauseigentümer haben gegen die Festsetzung von Grundsteuer auf die von ihnen selbst und ihren Familien bewohnten Grundstücke **Verfassungsbeschwerde** eingelegt (Aktenzeichen 1 BvR 1644/05). Ihr Argument: Durch die Festsetzung der Grundsteuer für ein selbst genutztes Haus wird die **Eigentumsgarantie** in Artikel 14 des Grundgesetzes verletzt. Denn wer seine Immobilie selbst nutzt, kann anders als ein Vermieter damit keinen Ertrag erzielen. Ihm wird also jedes Jahr ein Teil seines Eigentums durch die Grundsteuer genommen (»weggesteuert«). Und gerade das verbietet eigentlich der Artikel 14 GG.

#### Praxistipp:

Wenn Sie für Ihre selbst genutzte Immobilie einen **Grundsteuerbescheid** bekommen, legen Sie Einspruch ein. Verweisen Sie auf die laufende Verfassungsbeschwerde und beantragen Sie das Ruhen des Verfahrens. Die Grundsteuer müssen Sie zwar erst einmal trotzdem zahlen. Aber nur mit einem **Einspruch** können Sie von einem positiven Ausgang des Verfahrens profitieren.

### ⑦ Bausparkassen rüsten auf

Die Niedrigzinsphase machte den Kassen zu schaffen. Die einst abgeschlossenen Verträge der Kunden verlangen für das Darlehen Zinsen, die über denen der Banken liegen. Da will zu Recht niemand mehr ein Bauspardarlehen.

Jetzt reagieren die Anbieter und bringen neue Tarife. Ich werde als bekannter Kritiker der Branche den Verlauf und Verkauf im Auge behalten.

Es scheint aber so, dass man sich jetzt mit sehr guten Garantiezinsen ein Darlehen für später sichern kann. Doch aufgepasst, die Tilgung des Kredites ist oft höher, als der Bausparer es verkraften kann.

Laut aktueller Ausgabe von **Finanztest** gibt es im Vergleich der Anbieter einen klaren Testsieger.

Wollen Sie eine Kalkulation, ein Angebot der besten Kasse? Rufen Sie mich an, oder senden mir eine Mail. Ich vereinbare gern einen Termin mit Ihnen zwischen den Feiertagen, oder gleich im nächsten Jahr

**Weihnachtsbotschaft** (aus Lebensfreudekalender)  
**Die wertvollsten Geschenke, die du anderen machen kannst, sind: Zuwendung, Liebe, Freundschaft, Vertrauen, Geduld, Lächeln, Verständnis, Komplimente, Anteilnahme**

### Impressum

<b>Text, Grafiken und Layout:</b>	Dieter Jürgens
<b>Produktion:</b>	Jürgens GmbH
<b>Auflage:</b>	550 Exemplare
<b>Frequenz:</b>	ca. 3 x jährlich
<b>Bezug</b>	Exklusiv
<b>Herausgeber:</b>	
Jürgens GmbH	
Baufinanzierung	
Kolonie 11a, 31558 Hagenburg	
Tel: 05033/971666 Fax: 05033/971667	
E-Mail:	<a href="mailto:info@juergens-baufinanzierung.de">info@juergens-baufinanzierung.de</a>
Internet:	<a href="http://www.juergens-baufinanzierung.de">www.juergens-baufinanzierung.de</a>