



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Heidi Reichenberger



Sie wollen verkaufen, kaufen oder vermieten?

Ich bin Ihre RE/MAX-Maklerin im Münchner Südwesten und Großraum München. Mit über 10 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche setze ich meine Kompetenz für die Vermittlung Ihrer Immobilie ein - seriös, individuell und erfolgreich.

Sie können eine erstklassige Leistung und eine höchst professionelle Betreuung Ihrer Immobilie von mir erwarten - ob Villa, Haus oder Wohnung!

Nutzen Sie die Vorteile eines großen Netzwerkes in Verbindung mit lokaler Marktpräsenz!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

RE/MAX Best Service Immobilien
Waldfriedhofstrasse 28
81377 München-Hadern
www.remax-best-service.de
T 089 71 90 90-88
M 0179 53 58 012
E heidi.reichenberger@remax.de

Wohnen mit Stil.

Ein Hauch von Glamour mit Samt in Edelsteintönen und Art Déco Ornamenten.



„My home is my castle“: Um sein Zuhause schick und stilvoll einzurichten, braucht man nicht unbedingt professionelle Hilfe. Eine exklusiv wirkende Einrichtung muss nicht einmal besonders kostspielig sein. Mit diesen Tipps und Tricks bringen Sie einen Hauch von Luxus in ihre vier Wände.

Hohe Decken, Stuckapplikationen, Wandvertäfelungen und massive Holzdielen in jedem Raum: Eine Altbauwohnung ist für viele der Inbegriff wohnlicher Eleganz. Aber auch moderne Wohnungen lassen sich stilvoll aufhübschen.

Zu wenig beachtet als Gestaltungselement wird meist der Boden. Doch Räume oder Dielen wirken nicht nur ordentlicher, wenn der Boden freigeräumt ist, sondern auch großzügiger und eleganter. Dieser Effekt lässt sich durch Hängeschränke oder Möbel mit hohen Beinen noch steigern.

Klassiker unter den Bodenbelägen ist Holzparkett bzw. Laminat in der Optik des gewünschten Holztones.

Besonders edel wirkt Kastanienholz, kombiniert mit kräftigen Wandfarben wie Smaragdgrün, Petrol oder Burgunderrot. Optisch strecken lässt sich eine Wohnraumwand übrigens durch lange Vorhänge, die knapp unter der Decke ansetzen und bis zum Boden reichen.

Stilvolle Einzelstücke.

Weniger ist oft mehr – dieser Grundsatz gilt auch beim Wohnen. Ein formschöner Sessel, die Art Déco-Lampe vom Flohmarkt oder eine exklusive Vase: Einzelne Lieblingsstücke, die durch ihre Platzierung und passende Beleuchtung als Blickfang in Szene gesetzt werden, verleihen einem Raum individuelles Flair.

Ein überladenes Ambiente hingegen wirkt selten elegant. Vor allem kleinere Räume werden durch zu viele Möbel erschlagen und zu viel Kleinkram oder Deko wirkt meist ramschig und ruhelos. Um Stil und Atmosphäre auszustrahlen, muss ein Raum atmen können.

Licht und Schatten.

Wesentliches Element eines stimmigen Raumkonzeptes ist die Be-

leuchtung. Mehrere kleine Lichtquellen schaffen Struktur und lassen den Raum interessanter und lebendiger wirken als ein großes Deckenlicht. Wohnliche Akzente setzt man durch indirekte Beleuchtung. Lampen, die sichtbar sind, sollten zum Einrichtungsstil passen - insofern sie nicht selbst der Blickfang sind, wie es beispielsweise bei einem Kronleuchter der Fall ist. Wandverkleidungen aus Schiefer, Stein oder Holz wirken stilvoll und dämpfen das Licht im Raum auf natürliche Weise.

Glanz und Schimmer.

Zwar ist nicht alles Gold, was glänzt, doch Dekoelemente wie Vasen oder Kerzenhalter aus edlen Metallen wie

Silber, Messing und Kupfer oder Glanztapeten setzen glamouröse Akzente - auch und gerade bei minimalistischen und eleganten Einrichtungsstilen wie dem skandinavischen. Große, dekorativ gerahmte Spiegel vergrößern den Raum und werfen ihn optisch auf.

Schimmernde Stoffe wie Samt oder Seide veredeln den Raum. Wem das samtene Sofa zu opulent oder „retro“ erscheint, kann mit noblen und hochwertigen Kissenbezügen punkten. Hübsche Sofakissen sind die einfachste und effektivste Art, einen Wohnraum zu verschönern.

Besonders exquisit wirken Gestaltungselemente wie große Spiegel,

verschiedene Lichtquellen und hochwertige Materialien wie Holz- oder Steinverkleidungen im Bad. Wer echtes Holz verwenden möchte: Holzarten wie Buche, Fichte, Ahorn, Kiefer, Kirsch- oder Nussbaum reagieren weniger empfindlich auf Feuchtigkeit.

Übrigens: Wer auf den Altbauschick nicht verzichten will, findet eine große Auswahl von Stuckverzierungen, Leisten, Fenster- und Türprofilen aus Gips oder Hartschaum im Fachhandel.

Quellen: pinkmilk.de, pinterest.de, genialetricks.de, my-hammer.de, bette.de, deavita.com

Risotto mit Pilzen.

Schmeckt am besten mit Steinpilzen, die sie selbst gefunden haben.

Die Allianz aus Reis und Pilzen senkt einen erhöhten Cholesterinspiegel und schützt so Herz und Gefäße. Das reichlich enthaltene Vitamin D stärkt die Knochen. Ob als Vorspeise oder Hauptgang, der Risotto mit Pilzen ist auch das perfekte Essen, wenn Sie viel Stress haben.

Die Pilze putzen, die großen in Würfel schneiden. Schalotten und Knoblauch schälen, fein hacken und mit einem Esslöffel Butter in einem Topf andünsten und den Reis kurz mitdünsten. Mit Weißwein ablöschen und den Geflügelfond hinzufügen. Den Reis etwa zwölf Minuten unter ständigem Rühren schwach kochen lassen, danach den Topf vom Herd



nehmen. Die restliche Butter und den Parmesan darunter rühren.

Das Olivenöl in der Pfanne erhitzen, die zweite Schalotte dazugeben und die Pilze darin etwa drei Minuten andünsten. Die Pilze unter das Risotto heben, alles mit Salz, Muskat und Pfeffer würzen und mit der gehackten Petersilie bestreuen.

Guten Appetit!



Rezept

Zutaten
für zwei Personen:

- 300 g Pilze, gemischt (Champignons, Pfifferlinge, Steinpilze)
- 200 g Risottoreis
- 2 Schalotten
- 1 Bund Petersilie
- 1 Knoblauchzehe
- 40 g Butter
- 100 ml Weißwein
- 400 ml Hühnerbrühe
- 50 g frisch geriebenen Parmesan
- Olivenöl, Salz & Pfeffer aus der Mühle, Muskat

Hausputz im Nistkasten.

Parasiten im Spätsommer entfernen.

Der September ist die ideale Zeit, um den Nistkasten zu reinigen, denn bis dahin ist auch der letzte Vogel Nachwuchs ausgeflogen. Jetzt können alte Nester entfernt werden und mit ihnen Parasiten wie Milben, Zecken und Vogelflöhe, die sich darin während der Brutzeit eingnistet haben.

Dazu wird der Kasten erst einmal gründlich ausgefegt. Reicht das nicht

aus, um alle Parasiten zu entfernen, kann man mit klarem Wasser nachhelfen oder den Kasten mit einer Sodalaugel ausspülen. Unnötig und schädlich sind chemische Reinigungs- oder Desinfektionsmittel wie wir sie im Haushalt verwenden.

Besser vorher anklopfen!

Doch bevor Sie mit Handschuhen und Besen in Aktion treten, sollten Sie höflicherweise kurz anklopfen,

empfeht der Naturschutzbund Deutschland (NABU). Wenn der Herbst kommt, lassen sich nämlich einige Kleintierarten über den Winter in den Vogelnistkästen häuslich nieder. Damit „Nachmieter“ wie zum Beispiel Hasel- oder Waldmaus, oder auch die Fledermaus gewarnt sind und rechtzeitig das Weite suchen können, sollte man also nicht mit der Tür ins Haus fallen.

Übrigens wissen auch einige Vogelarten wie zum Beispiel Meisen die Nistkästen als warmes Plätzchen in kalten Herbst- und Winternächten zu schätzen. Es empfiehlt sich also, neue

Kästen bereits im September aufzuhängen.

Falls Sie den Nistplatzputz im Spätsommer verpassen, sollten Sie als

rücksichtsvoller Nistkasten-Eigentümer lieber bis zum Ende des Winters warten, um eventuelle Nachbewohner nicht zu vertreiben.

Makler haftet nicht für Steuernachzahlung.

Wie das ererbte Familienheim steuerfrei bleibt.



Mangelnde Information kann einen teuer zu stehen kommen. Das musste ein Immobilienerbe erfahren, der das Haus seines verstorbenen Vaters selbst bewohnen wollte. An sich kein Problem, doch er machte einen Fehler: Er ließ sich mit dem Einzug zu viel Zeit.

In dem im Mai 2019 verhandelten Fall erbt ein Sohn als Alleineigentümer ein Zweifamilienhaus. Sein Vater hatte das Haus mit 120 Quadratmetern Wohnfläche bis zu seinem Tod im Januar 2014 bewohnt. Nach dem Grundbucheintrag im September 2015 ließ der Erbe sich noch einmal sieben Monate Zeit, um Renovierungsarbeiten durchführen zu lassen. Erst zweieinhalb Jahre nach Erbfall bezog der Sohn schließlich das Haus. Viel zu spät, befand das Finanzamt und forderte Erbschaftssteuer ein, ohne dabei die für ein Familienheim üblichen Steuerfreibeträge zu berücksichtigen.

Damit die Steuerfreibeträge gelten, müssen in der Regel folgende drei Bedingungen erfüllt sein: Die Immobilie hat höchstens 200 Quadratmeter Wohnfläche, der Erbe muss innerhalb von höchstens sechs Monaten eingezogen sein und: Das Haus oder die Wohnung dient ihm für mindestens

zehn Jahre als Erstwohnsitz (zieht er früher aus, muss er den erbschaftsteuerpflichtigen Teil der Immobilie rückwirkend versteuern).

Doch zurück zu unserem Fall: Die Klage des Erben gegen das Finanzamt war von vornherein zum Scheitern verurteilt, denn eine Steuerbefreiung setzt voraus, dass der Erbe die Immobilie innerhalb von sechs Monaten selbst nutzt. Der Kläger habe jedoch nicht glaubhaft darlegen können, dass er die Verzögerung der Selbstnutzung nicht zu vertreten habe, bemängelten die Richter. Also entschied der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 28. Mai (Az.: II R 37/16) zugunsten des Finanzamtes.

Wie hoch sind die Freibeträge?

Bedingt durch die hohen Immobilienpreise flattern heutzutage so manchem überraschten Immobilienerben Steuerbescheide ins Haus. Nämlich immer dann, wenn der Wert der vererbten Immobilie den jeweiligen Freibetrag übersteigt. So können Ehepartner bis zu 500.000 Euro steuerfrei erben, bei Kindern sind es 400.000 Euro (von jedem Elternteil!). Großeltern können ihren Enkelkindern 200.000 Euro vermachen, ohne dass der Fiskus zuschlägt.

Grundsätzlich ist der Steuerfreibetrag umso höher, je enger die verwandtschaftliche Beziehung ist. Nur bei Geschwistern gilt diese Regel nicht: Hier liegt der Freibetrag ebenso wie bei Nichten, Neffen und Lebensgefährten lediglich bei 20.000 Euro.

Liegt der Wert des Erbes über den jeweils gültigen Freibeträgen, fallen auf die Differenz Erbschaftsteuern an. Die Höhe lässt sich nicht pauschal angeben, denn das Erbschaftssteuer- und Schenkungsgesetz (ErbStG) sieht eine unterschiedlich hohe Besteuerung für Erben vor, die jeweils einer bestimmten Steuerklasse zugeordnet sind.

Ein Beispiel: Erwin M. erbt von seinem Vater ein Haus in Stuttgart mit einem Wert von 450.000 Euro. Abzüglich des Steuerfreibetrags von 400.000 Euro bleiben 50.000 Euro übrig. Auf einen Betrag bis zu 75.000 Euro fallen sieben Prozent Erbschaftssteuer an. Erwin muss also 3.500 Euro ans Finanzamt überweisen.

Keine Regel ohne Ausnahme: Je nach Verwandtschaftsgrad, Art und Wert des Nachlasses ist es aufgrund vieler steuerlicher Details möglich, zu erben, ohne Erbschaftsteuer zu zahlen. Familien sollten sich rechtzeitig beraten lassen, denn durch eine vorausschauende Konzeption des Testaments, beziehungsweise Erbvertrags, oder auch im Rahmen von Schenkungen zu Lebzeiten lassen sich Erbschaftssteuer vermeiden.

Quellen: juris.bundesfinanzhof.de, immoverkauf24.de, Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz, ntv.de, lto.de, erbrechtsforum.de, focus.de, steuertipps.de

Wir sind für Sie da!



Heidi Reichenberger

Inhaberin

Telefon: 089/ 71 90 90 88
Mobil: 0179/ 53 58 012

Email: heidi.reichenberger@remax.de



Andrea Papic

Assistenz & Marketing

Telefon: 089/ 71 90 90 88
Telefax: 089/ 71 90 90 89

Email: andrea.papic@remax.de

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



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 an den Markt bringen sollten.

Ich möchte:

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

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname

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.



RE/MAX

RE/MAX Best Service Immobilien
Heidi Reichenberger
Waldfriedhofstrasse 28
81377 München-Hadern