

Die Ausgabe zum 3. Geschäftsjahr

WIJA



HEUTE IM RATGEBER: Immobilienabschreibung



Neue Vertriebskanäle für Unternehmen in der Immobilienbranche

Neue Vertriebskanäle in der IMMOACT-Welt gesichtet. Erstmals können Immobilien in Form einer stillen Auktion ersteigert werden. Für die Auktion wurden schnell interessante Immobilien gefunden. Die diesjährige Auktion umfasst eine Immobilie zum Ankauf und eine Immobilie zum Verkauf.

Bei der diesjährigen Auktion handelt es sich um eine abgewandelte Art der stillen Auktion, in der jedes Unternehmen lediglich einmal für jedes Objekt bieten kann. Die Abgabe des Gebotes erfolgt über ein Schriftstück, in der die Kennung der Auktion, sowie der Name des Unternehmens und Gebot enthalten sind. Zu einer vereinbarten Zeit wird die Auktion geschlossen und derjenige gewinnt die Auktion, der das höchste bzw. niedrigste Gebot abgegeben hat. Haben mehrere das gleiche Gebot abgegeben, dann gewinnt der, der das Gebot früher abgegeben hat.

AH.ia

Die Spendenaktion war ein voller Erfolg

„Die Spendenaktion war ein voller Erfolg, viele Kinder haben ein neues Zuhause gefunden.“



Diese Nachricht ging im letzten Jahr durch alle regionale und überregionale Medien. In diesem Zusammenhang wurden stets die großzügigen Spender namentlich erwähnt.

SE.ia

Bauunternehmen locken mit günstigen Baupreisen

Am Markt befinden sich drei Baugelände, mit prognostizierten Verkehrswertentwicklungen und Mietpreisentwicklungen. Die örtlichen Bauunternehmen locken mit einer neuen Technologie aus den USA zur Fertigstellung. Der Clou: Die Immobilien sind direkt in dem selben Jahr des Bauauftrags bezugsfertig (Schlüsselfertig) und können sofort vermietet



werden. Marktbeobachter sind sich einig, dass Neubauten eine höhere Mietpreisentwicklung verzeichnen werden, als gleichwertige Immobilien der IMMOACT-Stadt. Geschäftsführer G. Meyer der Baufirma Meyer & Sohn bietet Abonnenten der WIJA ein besonders vergünstigtes Bauangebot und weißt nochmals daraufhin, dass ein Bauingenieur im Unternehmen beschäftigt werden muss.

XL.ia

Gute Nachrichten für Immobilieneigentümer

Sanierungsbedürftige Immobilien können ab sofort saniert werden. Jedoch sind die Aufbesserungsmöglichkeiten eingeschränkt. Nur Objekte in den Standort-Kategorien „Gering“ und „Mittel“ können saniert werden. Für die Überwachung der Sanierung muss der Bauingenieur im Unternehmen beschäftigt sein. Ohne einen Bauingenieur ist die Sanierungsabwicklung nicht möglich. Die Sanierungskosten sind in der Tabelle dargestellt.



| | Gering | Mittel |
|------------------------------|----------|----------|
| Die Kosten für die Sanierung | 10.000 € | 15.000 € |
| Die Aufarbeitung erfolgt: | Sofort | Sofort |
| Neue Verkehrswertentwicklung | 8.750 € | 5.000 € |
| Neue Mietpreisentwicklung | 1.500 € | 2.500 € |

Ratgeber: Immobilien II

Wissenswertes für Immobilieneigentümer

Statt Abschreibung wird im Steuerrecht von „Absetzung für Abnutzung“ (AfA) gesprochen. Die AfA kann in der Immobilienbranche für Gebäude, jedoch nicht für das Grundstück in Anspruch genommen werden. Das bedeutet, bei einem Neubau darf nur der Herstellungsaufwand des Gebäudes, beim Kauf einer Bestandsimmobilie nur der Anschaffungsaufwand für das Gebäude, geltend gemacht werden.

In der Praxis wird der Kaufpreis auf einen ermittelten fiktiven Gebäudewert und dem Bodenrichtwert aufgeschlüsselt.



Um dieses zu berücksichtigen, wird im Planspiel mit einem Verhältnis von 60 % Gebäude und 40 % Grundstück von den Anschaffungskosten planmäßig abgeschrieben.

VF.ia

EXKURS

Die Wertminderungen werden in der Regel am Ende des Jahres als Aufwand erfasst. Die Abschreibungen mindern somit den Gewinn und folglich auch die gewinnabhängigen Steuern. Des Weiteren werden die einkalkulierten Abschreibungsbeträge in der Preiskalkulation als Kosten eingesetzt, dadurch fließen sie in Form von liquiden Mitteln ins Unternehmen zurück. Diese Mittel stehen nun wiederum für Investitionen zur Verfügung.

Das Anlagevermögen ist dazu bestimmt, dem Unternehmen langfristig zu dienen. Bei abnutzbaren Anlagegütern, wie zum Beispiel Gebäude, ist die Nutzungsdauer jedoch begrenzt. Der Wert dieser Sachanlagen mindert sich durch:

- Nutzung
- Technischen Fortschritt
- Natürlichen Verschleiß
- Außergewöhnliche Ereignisse.

UG.ia

Ausschnitt des Grundstücksmarktberichts für die IMMOACT-Stadt

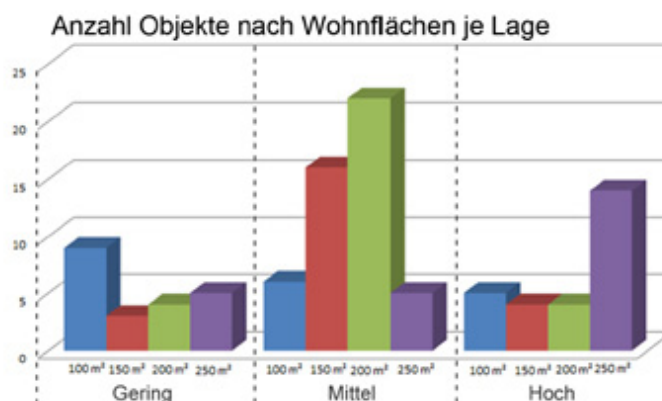
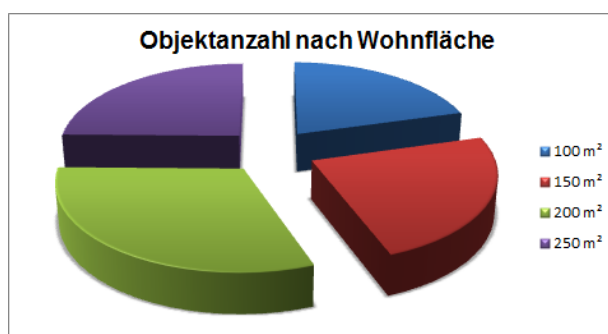
Eine Differenzierung des Marktsegmentes bezüglich der Lage (Standort-Kategorie) zeigt, dass Objekte in der Mittleren Standort-Kategorie, auch in diesem Berichtsjahr, nach wie vor die meistgehandelten Immobilien stellen. Die prozentualen Anteile der einzelnen Gebäudetypen an diesem Marktsegment, erweisen sich über die dargestellten Auswertejahre als sehr konstant.

Ausgehend von der Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der Standort-Kategorie, verteilen sich die Objekte wie in dem folgenden Diagramm.

In der IMMOACT-Stadt liegt der statistische, durchschnittliche Verkehrswert für Wohnflächen bei ca. 358.000 € im Jahr 1. Die Miete weist einen Ertrag von 25.000 €/p.a. auf. Das Preisniveau deutet im Stadtkern eine stark steigende Tendenz an. Aber auch hier ist eindeutig festzuhalten, dass diese generelle Preisentwicklung sich nicht in allen Stadtteilen des Stadtgebietes widerspiegelt.



Die Mietnachfrage bezüglich der Wohnfläche orientiert sich an Vergangenheitswerten, die hier in dem folgenden Diagramm als Prognose dargestellt sind. Hingegen liegt die Nachfrage, wie in den letzten Berichtsjahren, mit rund 50 % an der Standort-Kategorie „Mittel“. Tendenziell bleibt festzustellen: „Gute Wohnlagen ziehen preislich an, mäßige Wohnlagen geben nach.“



2.3 Kaufinteressenten nach Wohnflächen je Lage

