



NEUBAU VON 18 APARTMENTS
IN BERLIN-PANKOW



| Impression Berlin



INHALT

- 2 Standort Berlin-Pankow
- 4 Mikrolage
- 5 Makrostandort

- 8 Konzept Kapitalanlage
- 9 Konzept JL19
- 10 Key Facts

- 11 Grundrisse
- 12 Die Details
- 13 Ausstattung
- 14 Badezimmer
- 15 Wohnungsübersicht

- 17 Verwaltung
- 18 Ausgewählte Projekte
- 19 Kontakt



| Visualisierung Süd-Ansicht



Berlin ist mit fast 250.000 Studierenden der größte deutsche Universitätsstandort und verfügt über insgesamt vier Universitäten, fünf Hochschulen für angewandte Wissenschaften und mehr als 30 Privathochschulen.



| Berlin Museumsinsel mit Bode Museum und Fernsehturm



Berlin Potsdamer Platz bei Sonnenuntergang

STUDIUM, WIRTSCHAFT UND START-UPS

Berlin ist nicht nur die deutsche Landeshauptstadt, sondern auch die deutsche Stadt mit den meisten Startup-Gründungen. Und das nicht ohne Grund: Berlin bietet jungen Gründern ein dichtes Netz an Unterstützungsleistungen.



Laut „Start-up Report“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe aus dem Jahr 2022 sind in Berlin rund 4500 Start-ups angesiedelt. Sie beschäftigen mindestens 80.000 Mitarbeitende – oftmals Experten aus dem Ausland, die kurzfristig in Berlin eine kleine Wohnung für einige Jahre suchen.

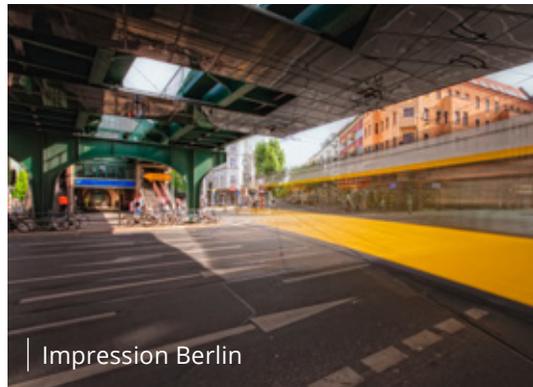




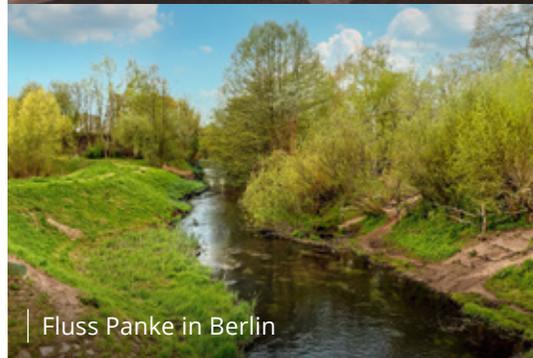
Jenny-Lind-Straße 19, 13189 Berlin-Pankow

MIKROLAGE ZWISCHEN URBANITÄT UND NATUR

Durch die erstklassige Verkehrsanbindung, einschließlich U-Bahn, Straßenbahn und Busse, sind alle Teile der Stadt leicht erreichbar, was eine hohe Attraktivität für Mieter und damit eine stabile Mieteinnahmenquelle bedeutet. Die Nähe zur S-Bahn-Station bietet zudem optimale Verbindungen für Pendler und Reisende, was die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Gegend weiter steigert. Die grünen Oasen und Parks in der Umgebung bieten den Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität.



Impression Berlin



Fluss Panke in Berlin

1 NEUMANN FORUM
Ein modernes Einkaufszentrum: Von Supermärkten über Ärzte bis zum Fitnessstudio, vom Friseur bis zur Postfiliale und etlichen Freizeitaktivitäten (Bowling etc.)
Neumannstraße 13
Eine Gehminute

2 KISSINGEN-STADION FUSSBALLFELDER, LAUFBAHN UND KULTUR
Forchheimer Straße 22
8 Gehminuten



- Erholungsgebiete
- Bäcker
- Bushaltestellen
- Tramhaltestellen
- Restaurants



MAKROSTANDORT BERLIN PANKOW

- Berlins Einwohnerstärkste Bezirk (ca. 410.000 Menschen)
- Begehrte Wohnlage: Hohe Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten.
- Attraktive Immobilienpreise: Spannende Wertsteigerungspotenziale.
- Vielfältige Wohnoptionen: Altbauten, moderne Projekte, Einfamilienhäuser.
- Entwicklungspotenzial: Zunehmende Neubauten und Modernisierungen.
- Grüne Umgebung: Parks und Freizeitmöglichkeiten in der Natur.
- Gute Anbindung: Schneller Zugang zu S-Bahn, U-Bahn, Bus.
- Kultur und Freizeit: Theaterszene, Gastronomie, Kinos und Galerien.
- Hohe Lebensqualität: Beliebt bei Familien und Berufspendlern.



Visualisierung Süd-Ansicht



KONZEPT KAPITALANLAGE

Der Kauf einer Wohnung ist eine der besten Strategien zum Vermögensaufbau. Durch Immobilienbesitz schaffen Sie einen stabilen Sachwert, der weniger anfällig für Inflation ist als Geldvermögen. Regelmäßige Mieteinnahmen sorgen für ein zusätzliches Einkommen und tragen zur Tilgung des Kredits bei, während der Immobilienwert über die Jahre tendenziell steigt. Geringe Instandhaltungskosten und hohe Energieeffizienz sorgen für niedrige Betriebskosten und attraktive Mietpreise. Gleichzeitig profitieren Sie von steuerlichen Vorteilen und der Möglichkeit, die Immobilie selbst zu nutzen oder später gewinnbringend zu verkaufen. Eine Wohnung ist somit eine langfristige und sichere Investition, die finanzielle Unabhängigkeit und Vermögenszuwachs fördert.



Steuerliche Vorteile



Konstanter Zuwachs der Einwohner Berlins



Stark bleibende attraktive Vermietbarkeit



Altersvorsorge

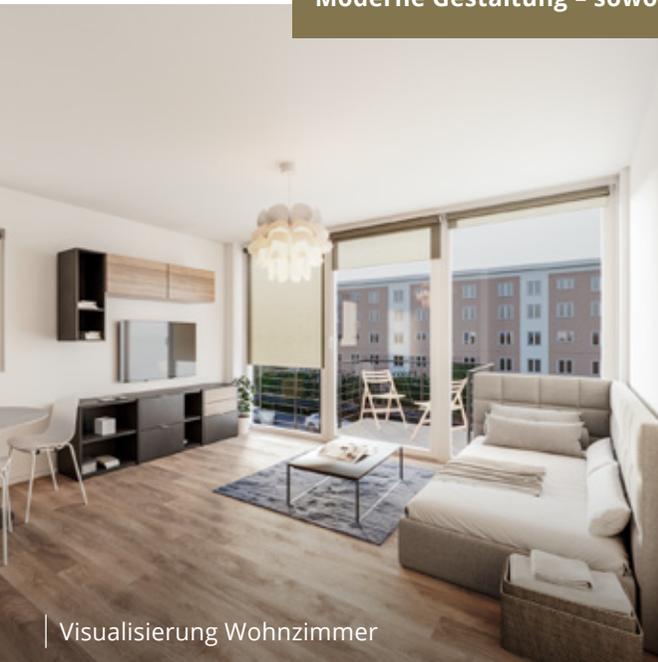


KONZEPT JL19

Die Mikroapartments bieten eine breite Palette an Wohnungsgrößen und -layouts, die sich für verschiedene Zielgruppen eignen. Von Singles über Pendler bis hin zu Studierende – hier findet jeder sein perfektes Zuhause. Durchdachte Grundrisse, moderne Ausstattung und energieeffiziente Technologien machen diese Wohnungen zu einer äußerst rentablen Investition.

Die Wohnungen erhalten bereits alle eine zielgruppenorientierte Möblierung und haben jeweils eine mit Elektrogeräten versehene Küche, wodurch einer sofortigen Vermietung nichts im Wege steht.

Moderne Gestaltung – sowohl Innen als auch außen



Visualisierung Wohnzimmer



Visualisierung Hofansicht

Hochwertige Badezimmer



Visualisierung Badezimmer

46 Prozent aller Berliner/-innen sind Singles – Spitzenposition im nationalen Vergleich. Auch aus diesem Grund sind die Single-Wohnungen ideal.



| Visualisierung JL19 aus der Vogelperspektive



Visualisierung Außenansicht

KEY FACTS

- 12 Apartments, 4 Penthouse-Apartments, 2 WG-Wohnungen
- Wohnflächen ab 21 qm bis 81 qm
- Ca. 586 qm Gesamtwohnfläche
- Ca. 1.077 qm Grundstück
- Aufzug vorhanden
- KfW 40 Effizienzhaus
- Wärmeversorgung über Fernwärme
- Provisionsfrei für Sie
- Viele Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Photovoltaik und Begrünung auf dem Dach für umweltbewusstes Wohnen
- Moderne Bäder mit hochwertigen Ausstattungen
- Ruhige Lage in Pankow-Süd an der Grenze zu Prenzlauer Berg
- Einzigartige Architektur
- Hochwertige Bauweise für Langlebigkeit und Werterhalt
- Perfekte Nord-Süd-Ausrichtung sorgen für angenehme Wohnatmosphäre
- Erdgeschoss barrierefrei und sämtliche Wohnungen stufenlos erreichbar²² Fahrradstellplätze



GRUNDRISSE

Die Grundrisse wurden sorgfältig überarbeitet und perfektioniert, um die bestmögliche Raumaufteilung und Platznutzung für die zukünftigen Bewohner zu gewährleisten. Das Projekt hat dabei einiges zu bieten: Großzügige 4-Zimmer-Wohnungen im EG, die sich auch perfekt für ein WG-Konzept eignen. Attraktive Apartments mit effizienten Grundrissen oder Penthouse-Apartments mit Dachterrassen und einen Blick in die unmittelbare Nachbarschaft. Mit diesen Wohnungen lassen sich Ihre Pläne als Kapitalanleger/-in zweifellos verwirklichen.



Einrichtungsbeispiel eines Mikro-Apartments

APARTMENTS

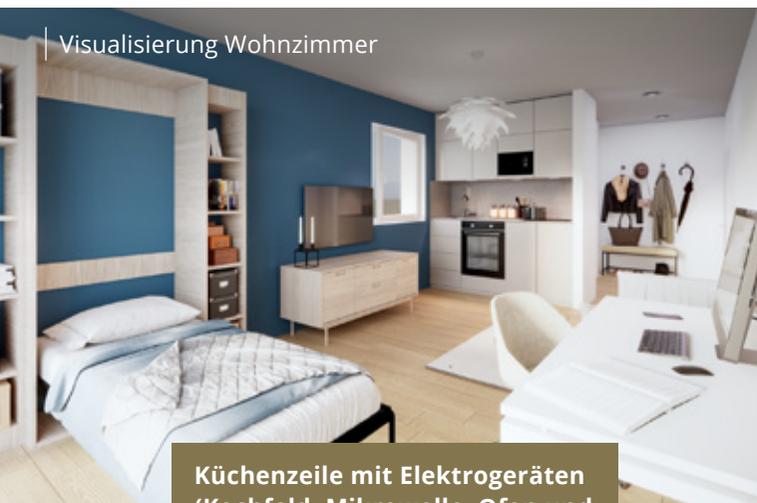
- Effizient geschnittene 1-Zimmer-Wohnungen
- Apartments der Südseite mit Balkon, direkt vom Wohnraum aus zugänglich
- Offener Wohnbereich mit integrierter Küche oder auch funktionale, separate Küche
- Kleine Entrée mit Zugang zum Bad und Wohnbereich
- hochwertige Badezimmer mit ebenerdiger Dusche

- **Verschiedene Wohnungsgrößen für Singles, Pendler, Studierende**
- **Moderne Ausstattung und energieeffizient**
- **Komplett möbliert, inklusive Küche**
- **Sofort vermietbar, nach Wunsch auch mit professioneller SEV-Verwaltung**



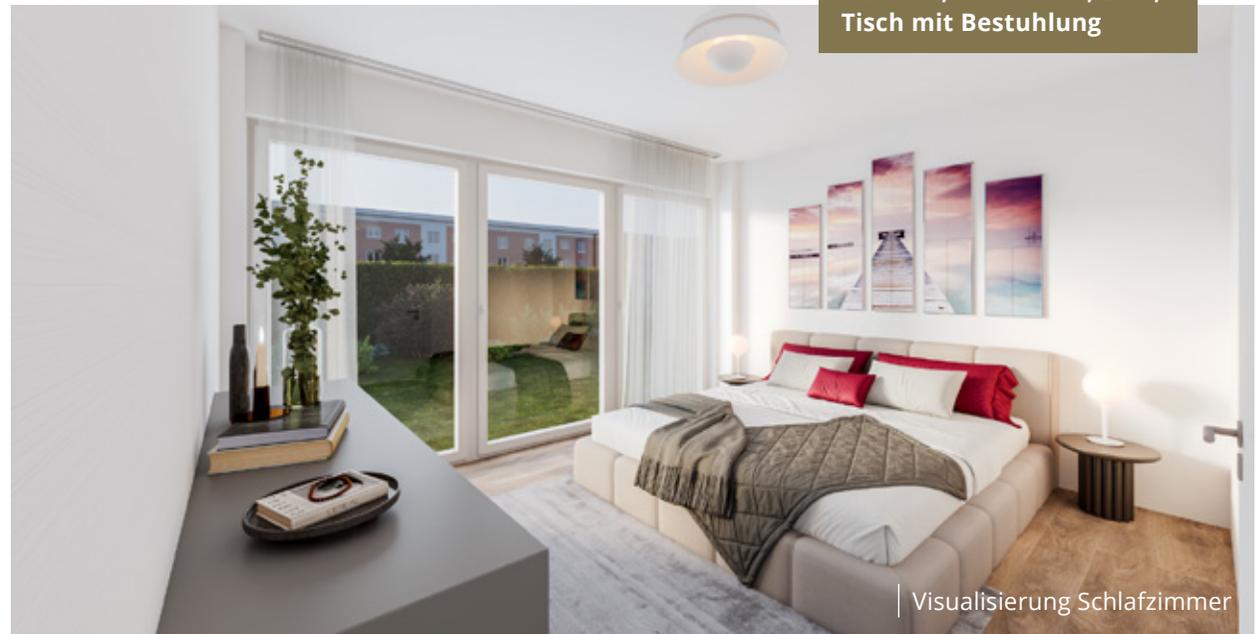
DIE DETAILS

- lichtdurchflutete Wohnatmosphäre durch große Glasflächen und bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung in allen Apartments
- modernes und hochwertiges Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Stilvolle Fliesen und Sanitärobjekte
- Elektrische Rollläden zum Sonnenschutz
- Küchenzeile mit Elektrogeräten
- Möblierung bereits durch Bauträger
- Viele Apartments mit Balkon oder Dachterrasse



Visualisierung Wohnzimmer

**Küchenzeile mit Elektrogeräten
(Kochfeld, Mikrowelle, Ofen und
Spülmaschine)**



**Schrank, Garderobe, Bett,
Tisch mit Bestuhlung**

Visualisierung Schlafzimmer

OPTIMALE RAUMNUTZUNG

Bei der Einrichtung der Mikro-Apartments hat man sich darauf konzentriert, höchste Funktionalität auf kleinstem Raum zu realisieren.

Die Wohnungen sind effizient und zielgruppenorientiert gestaltet und entsprechen trotz der Größe allen Anforderungen an ein komfortables Wohnen. Die Bewohner erhalten somit ein vollmöbliertes Apartment, welches stilvoll eingerichtet ist und den Charme der Hauptstadt trifft.



AUSSTATTUNG

Die Markenqualität und die Langlebigkeit stehen an erster Stelle, damit Sie sich Mieter in der Wohnung wohlfühlen. In allen Wohnungen wird ein robuster und optisch ansprechender Vinylboden verwendet, wobei besonders auf die Trittschalldämmung geachtet wird. Aufgrund seiner strapazierbaren Eigenart eignet sich Vinyl besonders für die dauerhafte Vermietung und garantiert Beständigkeit über Jahre.

Die steuerbare Fußbodenheizung ermöglicht ein komfortables Raumklima selbst in den kältesten Monaten. Dazu die großzügigen Fensterflächen mit Dreifachisolierverglasung und den elektrischen Rollläden sowie hochwertige Schalter und Griffe, die für einen hohen Wohnstandard in Ihrer neuen Wohnung sorgen.

Visualisierung Wohnzimmer



BADEZIMMER

Im Vordergrund stehen hier Qualität und Ästhetik.

Das moderne und effiziente Design der Wohnungen im „JL19“ setzt sich auch in den Bädern fort: stilvolle Fliesen und hochwertige Armaturen mit zeitlosem Design sowie stabile Sanitärobjekte, garantieren langanhaltende Qualität für die zukünftige Bewohner.

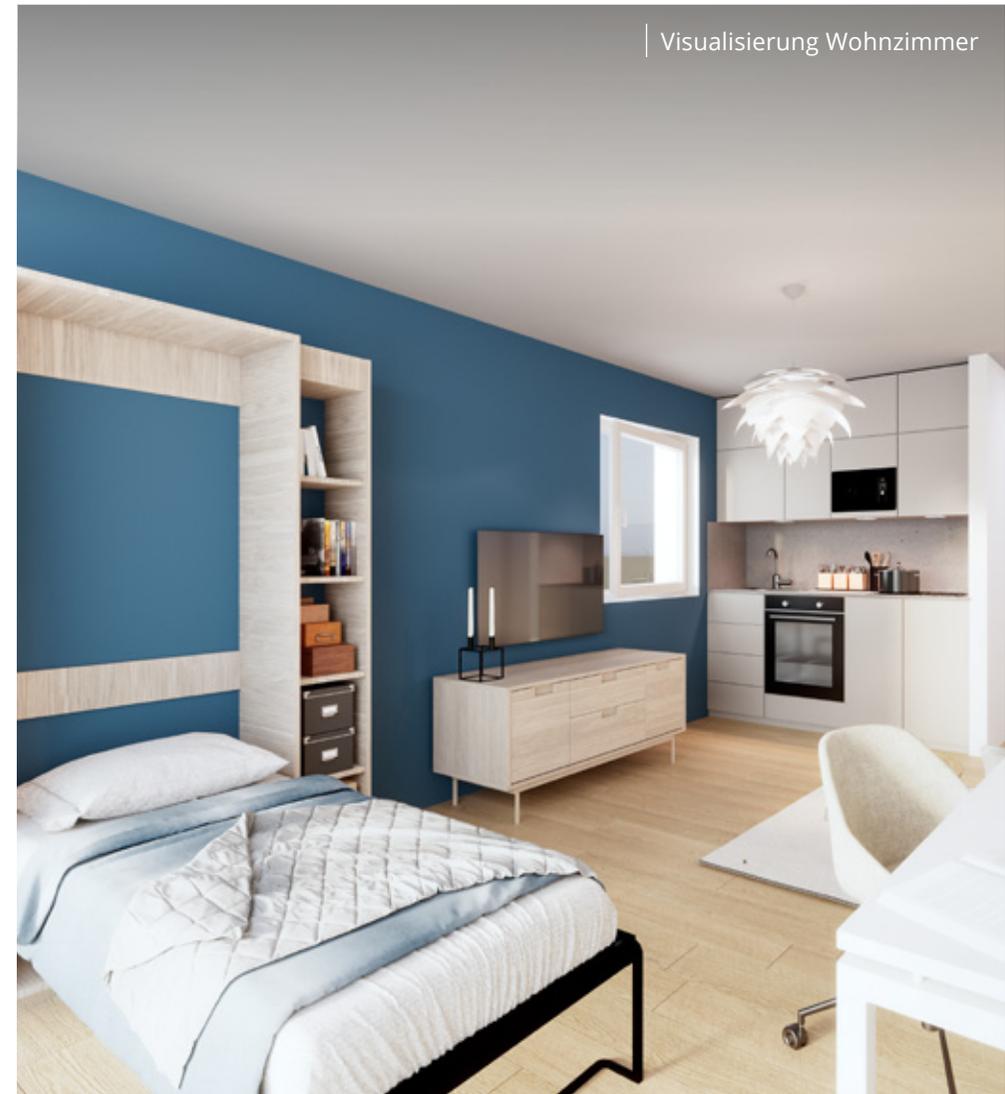


Visualisierung Badezimmer



WOHNUNGSÜBERSICHT

JENNY-LIND-STRASSE 19 - BERLIN PANKOW			
Wohnungsnummer	Lage	Zimmer	Wohnfläche in m ²
WE 01	EG	4	80,9
WE 02	EG	4	77,2
WE 03	1. OG	1	26,9
WE 04	1. OG	1	20,9
WE 05	1. OG	1	26,9
WE 06	1. OG	1	27,3
WE 07	1. OG	1	26,4
WE 08	1. OG	1	26,8
WE 09	2. OG	1	26,9
WE 10	2. OG	1	20,9
WE 11	2. OG	1	26,9
WE 12	2. OG	1	27,3
WE 13	2. OG	1	26,4
WE 14	2. OG	1	26,8
WE 15	DG	1	27,6
WE 16	DG	1	27,6
WE 17	DG	1	31,3
WE 18	DG	1	31,3





| Visualisierung Gartenansicht



IN GUTEN HÄNDEN BESTENS VERWALTET MIT DEM RUNDUM-SORGLOS-PAKET

Die vom Bauträger bestellte Hausverwaltung übernimmt die Organisation des Hausmeisterdienstes und die Verwaltung der gemeinschaftlich genutzten Flächen. Darüber hinaus erstellt sie Wirtschaftspläne und Wohngeldabrechnungen und führt Eigentümerversammlungen durch.

Dank des Netzwerks an qualifizierten Handwerksbetrieben ist die Hausverwaltung rund um die Uhr bereit, im Falle von Notfällen schnell einzugreifen und Schäden an der Immobilie entweder sofort zu beheben oder durch rechtzeitige Maßnahmen zu verhindern.



Mietverwaltungsservice / Sondereigentumsverwaltung

Bei Interesse empfehlen wir Ihnen ein Unternehmen zur Sondereigentumsverwaltung bzw. Vermietungsmanagement, welches sich um sämtliche Details nach dem Erwerb Ihrer Immobilie kümmert und Sie so entlastet.

Eine Sondereigentumsverwaltung sorgt zum Beispiel dafür, dass Ihre Immobilie schnell vermietet wird und Sie attraktive Mieteinnahmen erzielen. Dabei werden Einkommensnachweise, Bürgschaften und Bonität der Mieter geprüft. Mietverträge sowie Nebenkostenabrechnungen werden erstellt, und Übergaben sowie Abnahmen organisiert. Falls ein Mieterwechsel erforderlich wird, kümmert sich die Sondereigentumsverwaltung um den gesamten Prozess, um eine nahtlose Nutzung der Wohnung zu gewährleisten, und nehmen bei Bedarf Anpassungen der Miete vor.

Ebenso werden die Nebenkostenabrechnung, die Instandhaltung der Wohnung und notwendige Reparaturen übernommen. Sollte es einmal zu Schwierigkeiten mit einem Mieter kommen, unterstützen man Sie beim Forderungsmanagement und man sorgt dafür, dass Ihre Rechte als Vermieter durchgesetzt werden.

- **Rund-um-die-Uhr-Service: Schnelle Schadensbehebung dank Netzwerk an qualifizierten Handwerksbetrieben.**
- **Umfassendes Mietmanagement: Professionelle Mieterprüfung, Mietvertragsabwicklung und Begleitung bei Mieterwechsel.**
- **Zuverlässige Verwaltung: Erstellung von Wohngeldabrechnungen und Organisation von Eigentümerversammlungen.**



Für Kapitalanleger gibt es auf Wunsch ein Rundum-sorglos-Paket



AUSGEWÄHLTE PROJEKTE

Eichenstraße 45, Berlin



Fuldaer Straße 78-80, Köln



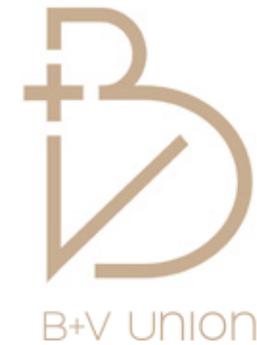
Nizzaallee 22, Aachen



Das einzigartige Neubauprojekt "Eichenhof" umfasst vier exklusive Wohneinheiten, welche sich auf vier Geschosse verteilen. Durch das Zusammenspiel der imposanten Architektur und einer derartig hochwertigen Ausbaustufe besticht der Neubau in der Eichenstraße im begehrten Berlin-Niederschönhausen wie kaum ein zweites Neubauprojekt!

Eine einmalige Wohnanlage im Herzen von Köln-Höhenberg. Mit insgesamt 28 Wohneinheiten bieten die Fuldaer Höfe eine perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und natürlicher Umgebung, welche durch die parkähnliche Gartenanlage mit herrlicher Begrünung verstärkt wird.

Auf vier Etagen entstanden acht exklusive Wohnungen mit 137 bis 154 und ein Penthouse mit 210 Quadratmetern – alle mit Balkon oder Terrasse. Der Blick durch die großen Fensterflächen der Wohnungen fällt Richtung Süd-West direkt ins Stadtzentrum hinein. Die Grundidee war, keine fossilen Brennstoffe einzusetzen. Hochwertiges Wohnen, Energieeffizienz und ökologische Nachhaltigkeit ergänzen sich auf intelligente Art.



Die B+V Union zeichnet sich als inhabergeführte Projektentwicklungsgesellschaft durch ein umfangreiches Portfolio an erfolgreich realisierten Wohnungsprojekten aus. Wir setzen bei der Errichtung und Entwicklung von Wohnimmobilien stets auf höchste Qualitätsstandards und integrieren sowohl innovative, nachhaltige als auch energieeffiziente Lösungen. Unser Ziel ist es, den Menschen durch unsere Immobilien einzigartige Wohnerlebnisse und einen spürbaren Mehrwert zu bieten.

Die Angaben im Exposé sind unverbindlich. Maßgeblich sind nur die notariell beurkundeten Pläne und Ansichten. Die Visualisierungen in diesem Exposé sind nicht verbindlich und dienen lediglich zur ersten optischen Eindrucksvermittlung. Vertragsgegenstand sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung und die Teilungserklärung.



KONTAKT

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

 030 530 161 30

 info@jl19-berlin.de

 www.jl19-berlin.de



Visualisierung Wohnzimmer



Jenny-Lind-Straße 19
Berlin-Pankow

Chancen und Risiken

Q4 / 2024

www.jl19-berlin.de



Jenny-Lind-Straße 19
Berlin-Pankow

Chancen und Risiken

Q4 / 2024

www.jl19-berlin.de

CHANCEN UND RISIKEN

Der Erwerb einer Immobilie stellt in der Regel eine langfristige Investition dar, die sowohl Chancen als auch Risiken mit sich bringt. Für eine kurzfristige Kapitalanlage ist der Immobilienkauf aufgrund von Nebenkosten wie Notargebühren und Steuern eher ungeeignet.

Derzeit bietet sich eine gute Gelegenheit, durch den Kauf von Immobilien eine Wertsteigerung zu erzielen sowie von steuerlichen Abschreibungen, steigender Mietnachfrage und KfW-Förderungen zu profitieren.

Im Vergleich zu anderen Anlageformen gelten Immobilien als relativ wertstabil und krisenresistent. Dies zeigt sich auch bei der historischen Entwicklung der Immobilienwerte.

Trotz historischer politisch-motivierter Gesetzveränderungen bleibt das Eigentum durch das Grundgesetz besonders geschützt und darf nicht ohne Entschädigung entzogen werden. Inflationsängste, die aufgrund der aktuellen Geldpolitik bestehen, sind bei Immobilien in der Regel unbegründet, da Grund und Boden nur begrenzt verfügbar sind. Während der gesamten Halteperiode besteht die Möglichkeit zur Wertsteigerung, aber auch das Risiko von Wertverlusten. Somit birgt diese

Investition – wie jede andere – sowohl Chancen als auch Risiken.

Mit diesen Ausführungen möchte die Verkäuferin die potenziellen Käufer umfassend über Risiken informieren, die zwar selten, aber dennoch möglich sind. Im Folgenden werden die acht wichtigsten Faktoren für die Einschätzung von Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Diese Faktoren sind entscheidend für ein erfolgreiches Investment in Immobilien:

- verlässliche Vertragspartner,
- eine rechtssichere und wasserdichte Vertragsgestaltung,
- eine attraktive und strategische Lage,
- moderne, qualitativ hochwertige Bauprojekte,
- ein gut durchdachtes und nachhaltiges Nutzungskonzept,
- eine professionelle und gewissenhafte Verwaltung,
- eine vorausschauende Planung für Pflege, Erhalt und Instandhaltung,
- maximale Transparenz bei den Kosten,
- eine solide und tragfähige Finanzierungsstruktur sowie
- die bestmögliche Nutzung steuerlicher Vorteile.

1. VERTRAGSPARTNER

1.1 Käufer

Bei einer Immobilieninvestition spielt die Wahl des geeigneten Partners eine entscheidende Rolle. Dies gilt sowohl für die Verkäuferin als auch für den Käufer. Die Projekt JL19 Pankow GmbH schließt Verträge ausschließlich mit Käufern ab, die entweder über die notwendigen Eigenmittel verfügen oder denen die erforderlichen Fremdmittel verbindlich zugesagt wurden, um die Investition sicherzustellen.

1.2 Verkäuferin

Die Projekt JL19 Pankow GmbH bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, sich durch andere aktuelle Bauvorhaben oder bereits realisierte Projekte ein Bild von ihrer Leistungsfähigkeit zu machen.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit diesem Prospekt wird der Verkauf von Wohnungseigentum gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) durch die Projekt JL19 Pankow GmbH angeboten. Durch den Kauf wird der Erwerber automatisch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft.

3. RISKIO EINER INSOLVENZ

Beim Abschluss eines Kaufvertrags können allgemeine Risiken auftreten, die nicht ausgeschlossen werden können. Ein Beispiel hierfür ist die Möglichkeit der Insolvenz der Verkäuferin, was zur Folge

haben könnte, dass der Kaufvertrag nicht ausgeführt wird. Erst nach der Eintragung einer ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch hat der Käufer die Sicherheit, das erworbene Objekt übertragen zu bekommen. Dabei wird jedoch nur der Anspruch auf die Übertragung des Eigentums gesichert, nicht aber die lastenfreie Übertragung oder die Fertigstellung des Objekts. Zwar ist die Freistellung von Lasten Voraussetzung für die Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin, im Falle einer Insolvenz kann diese Freistellung jedoch nicht erzwungen werden. Trotz der Vormerkung im Grundbuch gibt es Szenarien, in denen der Käufer zwar von der Verpflichtung zur Zahlung der Kaufpreistraten befreit wird, jedoch weder lastenfreies Eigentum erhält noch die Fertigstellung des Objekts durchsetzen kann. In solchen Fällen können dem Käufer dennoch Erwerbskosten wie Notar- und Grundbuchkosten entstehen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

4. RISKIO DER RÜCKABWICKLUNG

Der Käufer trägt stets ein Rückabwicklungsrisiko. Dieses Risiko besteht zum Beispiel, wenn die Verkäuferin ihre Verpflichtung zur Lastenfreistellung nicht nachkommt oder der Käufer aufgrund arglistiger Täuschung der Verkäuferin die Rückabwicklung des Vertrags verlangen kann. In solchen Fällen besteht das Risiko, dass der Käufer den

gezahlten Kaufpreis nicht vollständig oder nur teilweise zurückerhält und zusätzliche Kosten aufwenden muss, um den Kaufpreis zurückzufordern. Im Fall einer Insolvenz der Verkäuferin könnte das Risiko eintreten, dass trotz einer Auffassungsvormerkung der Käufer den Grundbesitz nicht lastenfrei erhält oder die Fertigstellung des Objekts nicht erreicht wird.

Im Falle rückständiger Wohngeldforderungen sowie öffentlicher Lasten und Abgaben haftet der Erwerber. In einem solchen Fall besteht die Gefahr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die Immobilie.

5. AUFHEBUNG DES KAUFVERTRAGES

Dem Käufer ist es nach geltendem Recht grundsätzlich nicht erlaubt, die Aufhebung des Kaufvertrags zu fordern oder vom Vertrag zurückzutreten, sofern sich die Verkäuferin vertragsgemäß verhält. Ein Rücktrittsrecht besteht in der Regel nur, wenn die Verkäuferin ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Persönliche Gründe des Käufers, wie etwa finanzielle Schwierigkeiten oder eine veränderte Lebensplanung, berechtigen nicht zum Rücktritt. Der Käufer trägt somit das Risiko, am Kaufvertrag festhalten zu müssen, auch wenn er dies aufgrund seiner finanziellen oder persönlichen Situation nicht mehr möchte. Bei Unsicherheiten hinsichtlich der Vertragsgestaltung wird empfohlen, einen

fachkundigen Berater, wie einen Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater, auf eigene Kosten zu konsultieren.

6. STANDORT

6.1 Standortrisiko

Der Standort und die Lage der Immobilie sind im Prospekt ausführlich beschrieben. Grundsätzlich besteht jedoch das Risiko, dass sich das Umfeld der Wohnanlage, in der sich die Immobilie befindet, sowie die Entwicklungen der Mieten und Immobilienpreise – auch beeinflusst durch konjunkturelle Schwankungen, Bauvorhaben und Infrastrukturprojekte – negativ verändern.

6.2 Unser Standort

Das Objekt befindet sich in der Jenny-Lind-Straße 19 in 13189 Berlin, einer zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Prenzlauer Berg. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Kindertagesstätten, die Straßenbahnhaltestelle und Naherholungsgebiete sind alle fußläufig erreichbar. Über den öffentlichen Nahverkehr und das angrenzende Straßennetz ist die Innenstadt sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Das Umfeld, die Mietentwicklung und die Immobilienpreise unterliegen jedoch natürlichen Schwankungen, die sowohl

Vor- als auch Nachteile für den Käufer mit sich bringen können und die Werthaltigkeit des erworbenen Wohneigentums beeinflussen. Es ist wichtig zu beachten, dass sich der Wert einer Immobilie nicht kontinuierlich entwickelt und der Standort dabei eine entscheidende Rolle spielt. Man unterscheidet zwischen sogenannten Aktivräumen, in denen der Zuzug überwiegt, und Passivräumen, aus denen mehr Menschen wegziehen. Zudem sind der Makrostandort (die Stadt) und der Mikrostandort (das Stadtviertel) voneinander zu unterscheiden. Kaufentscheidungen sollten daher nach sorgfältiger Prüfung der örtlichen Gegebenheiten getroffen werden. Eine nachhaltige Entwicklung des Immobilienmarktes ist nur in ökonomisch und ökologisch stabilen Umgebungen zu erwarten. Innerhalb eines Stadtteils können lagebedingte Preisunterschiede auftreten. Da nur der aktuelle Zustand bewertet werden kann, sollten auch künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends und sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen in die Kaufentscheidung einbezogen werden. Diese Faktoren könnten durch eine Neubewertung der Standortattraktivität zu Veränderungen in der Nachfrage und damit in den Immobilienwerten führen. Wie zuvor erwähnt, sind das Umfeld, die Mietentwicklung und die Immobilienpreise Schwankungen unterworfen, die sowohl positive als auch

negative Auswirkungen auf den Käufer haben können. Immobilienpreise entwickeln sich nicht linear und können sowohl steigen als auch fallen.

7. NUTZUNGSKONZEPT

7.1 Selbstnutzung

Wenn der Käufer beabsichtigt, die Wohnung selbst zu nutzen, sollte dies bei Vertragsunterzeichnung mit der Verkäuferin abgestimmt werden. Auch bei einer selbstgenutzten Wohnung fallen Steuern, Nebenkosten und Beiträge zur Instandhaltungsrücklage an. Da die Rechts- und Steuergesetzgebung einem ständigen Wandel unterliegt, wird dem Erwerber empfohlen, sich beim Abschluss des Kaufvertrages über die geltende Gesetzeslage bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

7.2 Vermietung

Entscheidet sich der Käufer, die Immobilie zu vermieten, hängt der Erfolg der Kapitalanlage maßgeblich von der Vermietbarkeit und dem Mietertrag ab. Aufgrund des Standorts, der Größe und der Architektur der Immobilie geht die Verkäuferin von einer potenziell sehr guten Vermietbarkeit aus.

7.2.1 Vermietungsrisiko

Der Käufer trägt das Risiko, dass die tatsächlichen Mieteinnahmen nicht den Erwartungen entsprechen und unvorhergesehene Kosten entstehen. Falls

der Mieter die Miete nicht zahlt, muss der Erwerber die Kosten und Risiken eines Räumungs- oder Zahlungsklageverfahrens sowie einer möglichen Zwangsvollstreckung tragen. Es besteht zudem das Risiko, dass Mieter zahlungsunfähig oder zahlungsunwillig sein können.

7.2.2 Mietausfallwagnis

Es besteht das Risiko, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen nicht realisiert werden können, etwa wenn ein Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Ebenso kann es zu Mietminderungen aufgrund von Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs kommen. Der Käufer sollte daher das Risiko eines Leerstands und die damit verbundenen Mietausfälle einkalkulieren.

7.2.3 Auszug des Mieters

Zieht ein Mieter aus, trägt der Käufer das Risiko, dass er die Kosten für die Renovierung der Wohnung für die Neuvermietung übernehmen muss. Zwar kann durch den Mietvertrag ein Teil dieser Kosten auf den Mieter übertragen werden, dennoch bleibt der Käufer in seiner Funktion als Vermieter verpflichtet, dem Mieter einen vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Beseitigung von Baumängeln, die zugleich Mietmängel darstellen können. Dies kann unerwartete Kosten zur Folge haben, etwa für die Instandsetzung des Sondereigentums

oder für außergewöhnliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die nicht durch die Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind.

7.2.4 Neuvermietung

Im Falle einer Neuvermietung können zusätzliche Kosten entstehen, wenn ein Mietverwalter oder Makler mit der Vermietung beauftragt wird. Hier kann eine marktübliche Maklercourtage fällig werden.

7.2.5 Risiko eines Leerstands

Bei der Neuvermietung kann es zu längeren Leerstandsphasen kommen, auch wenn ein Vermittlungsauftrag erteilt wurde. In dieser Zeit entfallen die Mieteinnahmen, und der Käufer muss eventuell entstandene Finanzierungslücken aus eigenen Mitteln decken. Dies sollte bei der Rentabilitätsberechnung berücksichtigt werden.

7.2.6 Eigenvermietung

Die Erstvermietung wird durch die Verkäuferin garantiert. Falls der Käufer keinen Mietverwalter beauftragt, ist er selbst verantwortlich für die weitere Vermietung der Wohnung, um Leerstand zu vermeiden.

7.3 Energieeinsparverordnung (EnEV 2016)

Nach der EnEV muss der Vermieter spätestens bei der Besichtigung einen

Energieausweis vorlegen und dem neuen Mieter bei Vertragsabschluss aushändigen. Der Käufer sollte sich diesen von der Verkäuferin aushändigen lassen oder, falls notwendig, selbst beauftragen.

7.4 Mieterhöhung

Der Käufer muss damit rechnen, dass es nicht einfach möglich ist, die Miete in der Zukunft erheblich zu erhöhen. Mieterhöhungen sind nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erlaubt und unterliegen Kappungsgrenzen sowie bestimmten Fristen. Zudem ist ggf. eine gesetzliche Mietpreisbremse zu beachten, die in bestimmten Gebieten gilt. Es wird erwartet, dass der Gesetzgeber die Mietpreisbremse verlängert. Aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage sollte der Käufer beim Kaufabschluss aktuelle Informationen bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt einholen.

8. VERWALTUNG

8.1 Abschluss eines Vermietungs- und Verwaltungsauftrags für Gemeinschafts- und Sondereigentum

Beim Erwerb von Wohnungseigentum tritt der Käufer in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein, was mit speziellen Kosten gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verbunden ist. Der Käufer kann nach Rücksprache einen Vermietungs- und Verwaltungsauftrag für das

Sondereigentum an die bestehende Hausverwaltung der WEG oder an eine andere externe Verwaltung erteilen. Falls der Käufer keinen Verwalter beauftragt, muss er die Aufgaben der Vermietung selbst übernehmen, wie die Mietersuche, Mietvertragserstellung, Überwachung der Mietzahlungen, Erstellung von Nebenkostenabrechnungen und Anschlussvermietungen. Zusätzlich ist der Käufer verpflichtet, an den jährlichen Eigentümerversammlungen teilzunehmen oder Vollmacht zu erteilen, um seine Interessen gegenüber den anderen Eigentümern zu vertreten.

8.2 Funktion der Verwaltung

Die Verwaltung einer Immobilie ist entscheidend für deren Werterhalt und potenzielle Wertsteigerung. Eine nachlässige Verwaltung kann zu Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit und vermeidbaren Reparaturkosten führen. Eine gute Verwaltung pflegt nicht nur die Außenanlagen, sondern sorgt auch dafür, dass die Eigentümergemeinschaft gemeinsam Entscheidungen trifft, beispielsweise bei Sonderumlagen oder Gewährleistungsansprüchen.

8.3 Eintritt in die WEG und die WEG-Verwaltung

Mit dem Kauf tritt der Käufer in die Wohnungseigentümergeinschaft ein und ist an den bestehenden Verwaltervertrag der WEG gebunden. Der

WEG-Verwalter vertritt die Interessen der Gemeinschaft gegenüber Dritten, während ein Sondereigentumsverwalter die Interessen des einzelnen Eigentümers gegenüber dem Mieter regelt. Die Qualität der Verwaltung kann den Wert der Immobilie stark beeinflussen.

8.4 Funktion eines Sondereigentumsverwalters

Ein Sondereigentumsverwalter wählt die Mieter aus und entscheidet über die Mietverträge und Umlagen. Seine Entscheidungen können den Erfolg der Immobilieninvestition beeinflussen. Allerdings kann er nicht garantieren, dass die Wohnung vermietet bleibt oder der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt. Schlechte Abrechnungspraktiken können dazu führen, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können, und ungünstige Klauseln im Mietvertrag können dem Vermieter zusätzliche Kosten verursachen.

8.5 Beschränkungen des Wohnungseigentümers aufgrund des WEG

Der Käufer von Wohnungseigentum ist durch die Rechte der anderen Eigentümer in der Nutzung seines Eigentums eingeschränkt. Es besteht eine Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Entscheidungen über Instandhaltungsmaßnahmen oder

Ansprüche wegen Mängeln werden gemeinschaftlich getroffen. Konflikte können entstehen, wenn Eigentümer unterschiedliche Interessen haben.

8.6 Kosten der WEG

Der Eintritt in eine WEG bringt spezifische Kosten mit sich, die bei Alleineigentum nicht anfallen. Der Käufer ist auf die Zusammenarbeit mit den anderen Eigentümern angewiesen. Sollte ein Miteigentümer finanziell in Schwierigkeiten geraten, haften die anderen Eigentümer für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber Dritten.

Jeder Miteigentümer haftet gegenüber den Gläubigern der Gemeinschaft entsprechend seinem Miteigentumsanteil. Es kann also vorkommen, dass einzelne Eigentümer für Betriebskosten aufkommen müssen, die eigentlich durch andere gedeckt werden sollten, wenn diese ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Die rechtlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen die Zwangsvollstreckung einer Wohnung zu veranlassen, sind häufig mit finanziellen Schwierigkeiten verbunden. Da sich die Regelungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht ständig ändern, wird empfohlen, dass sich der Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages rechtlich beraten lässt.

9. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer in eine Immobilie investiert, sollte langfristige Überlegungen anstellen – idealerweise für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren. Ein wesentlicher Teil dieser Planung ist die frühzeitige Vorsorge für zukünftige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

9.1 Instandhaltungsrücklage

Es ist ratsam, regelmäßig in eine Instandhaltungsrücklage einzuzahlen. Die Höhe dieser Rücklage wird von der Eigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Dieser Beitrag kann durch einen Beschluss der Eigentümergeinschaft angepasst werden. Erträge, die durch die Anlage der Rücklage entstehen, unterliegen der Zinsabschlagsteuer. Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, anfallende Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, wie beispielsweise Dach, Fassade oder Heizungsanlage, zu finanzieren.

9.2 Erhöhung der Instandhaltungsrücklage/Sonderumlage

Mit der Zeit steigt die Instandhaltungsrücklage an und kann für größere Instandhaltungsarbeiten genutzt werden. Sollte die Rücklage nicht ausreichen, können die Eigentümer zusätzliche Kosten in Form von Sonderumlagen tragen müssen. Es ist wahrscheinlich, dass das Gebäude in

einem Zeitraum von 15 bis 40 Jahren umfassend erneuert werden muss. Besondere Merkmale wie eine großzügige Parkanlagen erfordern oft einen höheren Aufwand, der ebenfalls einkalkuliert werden muss. Diese Arbeiten resultieren aus dem Austausch von abgenutzten Bauteilen oder der Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse.

9.3 Zusätzliche Mittel zur Instandhaltungsrücklage

Es kann notwendig werden, vorzeitig zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierungs- und Reparaturarbeiten aufzubringen. Auch Anpassungen an veränderte Mieterwünsche, etwa in Bezug auf die Ausstattung oder Wohnungsaufteilung, können erforderlich werden. Diese Kosten sind jedoch nicht durch die Instandhaltungsrücklage abgedeckt.

9.4 Eigene Sonderrücklagen

Der Käufer trägt das Risiko, dass er zur Zahlung von Beiträgen für Instandhaltungen oder Modernisierungen verpflichtet wird, auch wenn er diese Maßnahmen nicht als sinnvoll erachtet oder sie seine finanzielle Belastbarkeit übersteigen. Er kann durch Mehrheitsentscheidungen in der Eigentümerversammlung gezwungen werden, sich an diesen Kosten zu beteiligen. Darüber hinaus muss der Käufer die Kosten für Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst tragen,

sofern er keinen Ersatz vom Mieter oder Dritten verlangen kann. Es wird daher empfohlen, eigene Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnungen einzubeziehen. Da sich die Gesetze im Miet- und Wohnungseigentumsrecht häufig ändern, sollte der Käufer auch hier rechtlichen Rat einholen.

10. KOSTEN DER FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel durch eine Kombination aus Eigenkapital und Fremdmitteln.

10.1 Kaufpreis und Nebenkosten

Neben dem Kaufpreis muss der Käufer auch die üblichen Nebenkosten (wie Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) und gegebenenfalls Zwischenfinanzierungskosten zahlen. Diese sollten bei der Kalkulation des Gesamtinvestitionsvolumens berücksichtigt werden.

10.2 Vertriebskosten

Der im Kaufvertrag genannte Preis enthält ggf. bereits die Vertriebskosten, die über die übliche Maklercourtage hinausgehen. Da die Höhe dieser Kosten je nach Projekt und Vertriebspartner variiert, sollte der Käufer die Verkäuferin um nähere Informationen bitten. Vertriebskosten erhöhen jedoch nicht den Wert der Immobilie.

10.3 Finanzierung

Bei der Finanzierung spielen sowohl die Bonität des Käufers als auch der Wert der Immobilie eine Rolle, da diese oft als Sicherheit für den Kredit dient. Es wird empfohlen, die Immobilie langfristig zu halten, da bei einem Verkauf innerhalb von 10 bis 15 Jahren möglicherweise der Marktwert unter den ursprünglichen Erwerbskosten liegt. Prognosen über Wertentwicklungen basieren oft auf historischen Daten, sind aber immer spekulativ. Fremdfinanzierungen erhöhen die laufenden Kosten durch Zinsen, Bearbeitungsgebühren und Tilgungen, die der Käufer zu tragen hat.

10.4 Risiken der Kreditkosten

Der Käufer trägt das Risiko, dass die aufgenommenen Fremdmittel nicht durch die Mieteinnahmen oder andere erwartete Vorteile (wie Steuerersparnisse) gedeckt werden können. Da Zins- und Tilgungskonditionen zeitlich befristet sind, kann es notwendig werden, nach Ablauf der Finanzierung eine Anschlussfinanzierung zu vereinbaren, möglicherweise zu neuen Konditionen.

10.5 Persönliche Risiken und Haftung

Der Käufer sollte auch seine persönlichen Verhältnisse, wie Alter, Einnahmesicherheit und Finanzierungsdauer, bei der Entscheidung zum Kauf berücksichtigen. Wenn der Käufer den Erwerb durch ein

Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Rückzahlung, unabhängig von der Vermietungssituation.

10.6 Alterssicherung

Wenn das Darlehen erst nach dem Renteneintritt vollständig zurückgezahlt wird, ist der Immobilienerwerb möglicherweise nicht für das Ziel der Alterssicherung geeignet. Eine Kreditzusage der Bank ist in jedem Fall notwendig.

10.7 Kauf ohne verbindliche Kreditzusage

Entscheidet sich der Käufer für den Kauf ohne eine verbindliche Kreditzusage, trägt er das Risiko, dass der Kaufvertrag zustande kommt, ohne dass er über die erforderlichen Mittel verfügt. In diesem Fall könnte die Verkäuferin auf den Kaufpreis zugreifen und bei Nichtzahlung in das Vermögen des Käufers vollstrecken. Diese Vollstreckung kann sogar ohne Gerichtsurteil erfolgen, sofern sich der Käufer im notariellen Kaufvertrag der Zwangsvollstreckung unterworfen hat, was im schlimmsten Fall zur Privatinsolvenz führen kann.

10.8 Verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten

Es gibt eine Vielzahl von Finanzierungsmodellen, die je nach Bedarf des Käufers unterschiedliche Chancen und Risiken bieten. Diese Optionen können individuell auf die Bedürfnisse des Käufers

zugeschnitten werden. Der vorliegende Prospekt bietet keinen detaillierten Überblick über diese Modelle. Es wird dem Käufer empfohlen, mehrere Finanzierungsangebote einzuholen oder sich von seinem Vertriebspartner, einem sachkundigen Berater, einer Bank, einem Rechtsanwalt oder einem Steuerberater umfassend beraten zu lassen. Die Verkäuferin, Projekt JL19 Pankow GmbH, übernimmt keine Haftung für die Finanzierung und die damit verbundenen Risiken.

11. VERKAUF DER IMMOBILIE

Wenn der Käufer die Immobilie weiterverkaufen möchte, sollte er prüfen, ob dabei ein Gewinn oder Verlust erzielt wird. Es ist dabei zu berücksichtigen, ob ein Verkaufsgewinn steuerpflichtig ist oder ein Verlust steuermindernd geltend gemacht werden kann. Für eine fundierte Einschätzung wird empfohlen, den Rat eines Steuerberaters oder Rechtsanwalts einzuholen.

12. KUMULATION VON RISIKEN UND TOTALVERLUSTRISIKO

Die Investition in eine Immobilie bietet Chancen, aber auch Risiken. Diese können sich in ungünstigen Situationen summieren. So können beispielsweise Leerstände, sinkende Mieteinnahmen, steigende Zinsen oder teure Anschlussfinanzierungen zusammen mit anfallenden Instandhaltungskosten auftreten. Im Extremfall können diese

kumulierten Risiken zu erheblichen Vermögensverlusten für den Käufer führen.

12.1 Risiko eines Totalverlusts

Ein Totalverlust während der Erwerbsphase tritt ein, wenn der Käufer die Kosten für den Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Nebenkosten, Finanzierungskosten) vollständig trägt, aber das Eigentum an der Immobilie nicht erlangt oder verliert. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin überwiesen wird, bevor der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Vor der Eintragung ins Grundbuch könnte die Immobilie im Rahmen einer Insolvenz oder Zwangsversteigerung durch Gläubiger der Verkäuferin verwertet werden. Ebenso könnte es zu einem Totalverlust kommen, wenn die Verkäuferin die Immobilie zwischenzeitlich an einen anderen Käufer verkauft und keine ranggerechte Auflassungsvormerkung für den ursprünglichen Käufer besteht.

Auch in der Vermietungsphase kann es zu einem Totalverlust kommen, wenn der Käufer nicht in der Lage ist, die Darlehensraten zu begleichen, beispielsweise aufgrund von Mietausfällen, Arbeitsplatzverlust oder einer fehlenden Anschlussfinanzierung. In solchen Fällen kann das finanzierende Kreditinstitut die Immobilie zwangsversteigern. Der Erlös aus der

Zwangsversteigerung deckt jedoch nicht immer die ausstehende Kreditbelastung, sodass der Käufer zusätzlich für die Differenz haftet. Ein weiteres Szenario für einen Totalverlust wäre die Zerstörung der Immobilie ohne ausreichenden Versicherungsschutz. Es wird empfohlen, sich von einem Versicherungsmakler umfassend über den notwendigen Versicherungsschutz informieren zu lassen.

12.2 Allgemeine Risikohinweise

Die genannten Risiken stellen nur die wichtigsten Aspekte dar und sind nicht abschließend. Eine ausführlichere Erörterung würde den Rahmen dieses Prospekts sprengen. Da der Prospekt komplexe Sachverhalte und rechtliche Fragen beschreibt, die sich im Laufe der Zeit ändern können, kann es vorkommen, dass wichtige Informationen oder Aspekte, die für die Anlageentscheidung des Käufers von Bedeutung sind, fehlen. Die Verkäuferin steht jedoch für zusätzliche Fragen zur Verfügung und kann weitere Informationen bereitstellen. Da der Prospekt nicht alle individuellen Bedürfnisse eines Käufers berücksichtigen kann, wird empfohlen, sich von einer fachkundigen Person wie einer Bank, einem Notar, einem Rechtsanwalt oder einem Steuerberater beraten zu lassen. Zudem besteht das Risiko, dass Schadensersatzansprüche oder andere Forderungen gegenüber der Verkäuferin,

Notar oder anderen beteiligten Parteien nicht durchsetzbar oder realisierbar sind.

Risikohinweise zum Immobilienerwerb einer neu errichtenden Immobilie (Stand: 22.10.2024)

1. VERKÄUFERIN UND ANBIETER

Die Eigentümerin und Verkäuferin der Immobilie ist die Projekt JL19 Pankow GmbH mit Sitz in der Bahnhofstraße 8, 15806 Zossen (eingetragen beim Amtsgericht Potsdam, HRB 37712 P). Der Verkauf der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung der Projekt JL19 Pankow GmbH. Der Erwerber wird durch die Verkäuferin oder durch einen externen Anbieter betreut. Die gegenseitigen Pflichten und Rechte zwischen dem Erwerber und einem etwaigen externen Anbieter basieren auf dem Anbieter abgeschlossenen Verträgen.

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Der Erwerber kauft eine Eigentumswohnung oder ein Mikroapartment in einem Neubau. Zum Zeitpunkt des Erwerbs kann der Bau bereits begonnen haben, die Immobilie jedoch möglicherweise noch nicht fertiggestellt sein. Angaben zur Fertigstellung sind unverbindlich und stellen lediglich Prognosen dar. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Schadensersatz, falls es zu Verzögerungen beim Bau kommt.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs liegen die Baugenehmigung und die Teilungserklärung vor. Sollten

Mieteinnahmen aus der geplanten Vermietung angestrebt werden, kann zum Erwerbszeitpunkt nicht garantiert werden, wann diese beginnen. Eventuelle Kosten, die während der Bauphase oder vor der Fertigstellung anfallen, etwa durch Fremdfinanzierung, muss der Käufer selbst tragen. Eine nachträgliche Erstattung durch die Verkäuferin ist ausgeschlossen.

Die erworbene Einheit befindet sich in einem Neubau, der sowohl Wohnungen als auch Mikroapartements umfasst. Angaben zur Immobilie stammen von der Verkäuferin und sind im Exposé sowie der Baubeschreibung festgehalten. Ein Immobilienerwerb ist eine langfristige Investition (normalerweise 15 bis 25 Jahre), bei der der Käufer sowohl Sondereigentum (die Wohnung) als auch Miteigentum am Gemeinschaftseigentum (das gesamte Gebäude) erwirbt.

Durch den Kauf wird der Käufer Teil der Wohnungseigentümergeinschaft mit den damit verbundenen Rechten und Pflichten gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Verwaltung der Immobilie erfolgt durch einen externen Verwalter, auf dessen Auswahl oder den Verwaltervertrag der Käufer keinen Einfluss hat. Der Käufer tritt in den bestehenden Verwaltervertrag ein, dessen Aufgaben durch den Vertrag definiert sind.

3. RISIKEN

Wie bei jeder Kapitalanlage birgt auch der Erwerb einer Immobilie Risiken. Diese sind individuell und einzelfallbezogen. Nachfolgend wird ein Überblick über einige der möglichen Risiken gegeben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

3.1 Standortrisiko

Die zukünftige Wertentwicklung der Immobilie hängt maßgeblich vom Standort ab. Faktoren, die die Lage beeinflussen, sind unter anderem die wirtschaftliche und soziale Struktur der Umgebung, Lärm- und Umwelteinflüsse sowie die allgemeine Konjunktur. Weitere Faktoren sind die Art der ansässigen Unternehmen, die Beschäftigungsstruktur sowie städte- und straßenbauliche Maßnahmen, die die Umgebung langfristig prägen können.

Das Standortrisiko bezieht sich auf die potenziellen Auswirkungen, die die Lage der Immobilie auf ihren Wert und ihre Vermietbarkeit haben kann. Eine Verbesserung der Lage kann den Wert steigern, während eine Verschlechterung ihn mindern kann. Trotz sorgfältiger Abwägungen lässt sich dies im Vorfeld nicht vollständig bewerten. Faktoren wie die Wirtschaftslage, die soziale Struktur, städtebauliche Maßnahmen und die Infrastruktur am Standort beeinflussen die Wertentwicklung. Der Standort hat somit direkten Einfluss auf die Höhe der

Mieteinnahmen und die Vermietbarkeit der Immobilie.

Zusätzlich können erhebliche Investitionen erforderlich werden, um den Zustand der Immobilie zu sichern oder zu verbessern. Diese Ausgaben müssen möglicherweise aus den eigenen Mitteln des Erwerbers getragen werden, wenn die Mieteinnahmen nicht ausreichen. Es gibt keine Garantie für die Wertsteigerung oder den Erhalt des Immobilienwertes, und die Anbieterin/Eigentümerin kann dies nicht beeinflussen. Der Standort der Immobilie, ob in den neuen oder alten Bundesländern, kann ebenfalls eine Rolle spielen, da wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen den Wert und die Werthaltigkeit der Immobilie beeinflussen.

3.2 Allgemeines Mietausfallrisiko / Vermieterisiko

Mieteinnahmen sind ein wesentlicher Faktor für die Rendite einer vermieteten Immobilie. Die tatsächliche Vermietbarkeit und die Höhe der Mieteinnahmen hängen von der Marktsituation und dem Standort ab. Der Erwerber trägt das Risiko von Leerständen und Mietausfällen, etwa durch Zahlungsunfähigkeit des Mieters. In solchen Fällen müssen Nebenkosten, die normalerweise umgelegt werden können (z. B. Hausmeisterdienste, Müllentsorgung, Grundsteuer), vom Erwerber selbst getragen werden. Dies

kann dazu führen, dass Eigenmittel oder Kredite zur Deckung dieser Kosten eingesetzt werden müssen.

Auch rechtliche Änderungen bezüglich der umlegbaren Nebenkosten können die Mieteinnahmen oder die Vermietbarkeit beeinflussen. Die Verkäuferin/Eigentümerin übernimmt keine Garantie für die Vermietbarkeit oder die Höhe der erzielbaren Mieten. Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass Mieten aufgrund von Marktbedingungen (z. B. Zinsniveau) nicht angepasst werden können. Ein Wechsel des Mieters kann ebenfalls dazu führen, dass neue Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden müssen. Dies kann die Rentabilität des Immobilienerwerbs beeinträchtigen.

Der Erwerber ist außerdem dafür verantwortlich, alle Aufwendungen für den Erhalt der Vermietbarkeit zu tragen, einschließlich eventueller Eigenmittel zur Finanzierung dieser Maßnahmen. Mietrechtliche Streitigkeiten können langwierig und kostspielig sein, weshalb der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung empfohlen wird. Gesetzesänderungen, etwa im Zuge von Pandemien, können ebenfalls Auswirkungen auf Mietzahlungen haben, wie etwa Stundungen oder Mietausfälle. Der Erwerber trägt das volle Risiko dieser Änderungen.

3.3 Einmalige Kosten

Neben dem Kaufpreis fallen beim Erwerb einer Immobilie weitere einmalige Kosten an, wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. Maklerprovisionen. Diese Kosten sind, sofern nicht anders vereinbart, vom Erwerber zu tragen und sollten bei der Finanzierung berücksichtigt werden. Die Höhe dieser Kosten variiert je nach Einzelfall und kann nicht pauschal angegeben werden.

3.4 Laufende Kosten/Investitionen

Zusätzlich zu den einmaligen Anschaffungskosten entstehen beim Immobilienkauf laufende Kosten, insbesondere für die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für gebrauchte Immobilien, da alle Immobilien regelmäßig instandgesetzt werden müssen. Es wird empfohlen, ausreichende Rücklagen für Reparaturen und Instandsetzungen zu bilden, da unzureichende Rücklagen die Rendite der Immobilie beeinflussen können. Die Höhe dieser Kosten ist vom Einzelfall abhängig und kann nicht von der Verkäuferin/Eigentümerin vorab bestimmt werden.

Der Erwerber ist selbst dafür verantwortlich, baurechtliche Vorschriften und Vorgaben einzuhalten, insbesondere bei Umbauten oder Modernisierungen. Auch hier können sich die gesetzlichen

Grundlagen ändern, was außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin liegt.

3.5 Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt ist von ständigen Schwankungen geprägt, die durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien kann zu einem Wertverlust und sinkenden Mieteinnahmen führen. In solchen Fällen könnte der Erwerber gezwungen sein, zusätzliche Investitionen zu tätigen, um den Wert der Immobilie zu erhalten.

Immobilienkäufe sind langfristige Investitionen, die üblicherweise über 15 bis 25 Jahre hinweg erfolgen. Ein kurzfristiger Weiterverkauf, beispielsweise nach ein oder zwei Jahren, könnte zu erheblichen Verlusten führen, da der Kaufpreis nicht vollständig erreicht wird und die anfänglichen Nebenkosten beim Verkauf nicht gedeckt werden können. Auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie kann ein Wertverlust nicht ausgeschlossen werden. Die Wertentwicklung hängt maßgeblich vom Immobilienmarkt und dem Standortrisiko ab, auf die die Anbieterin keinen Einfluss hat.

Alle Prognosen zur Wertentwicklung der Immobilie sind unverbindlich und beruhen auf aktuellen Momentaufnahmen. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht können

nicht vorhergesehen werden, und die Anbieterin übernimmt keine Haftung, wenn die Erwartungen des Erwerbers nicht eintreten.

3.6 Hausverwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der Immobilie wird in der Regel von einem externen Unternehmen übernommen. Dabei betrifft die Hausverwaltung hauptsächlich das Gemeinschaftseigentum, wie beispielsweise die Instandhaltung des Gebäudes. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der jeweiligen Wohnung des Erwerbers, liegt in der Verantwortung des Wohnungseigentümers. Dies umfasst Aufgaben wie die Verwaltung von Mietverhältnissen, Instandsetzungen und Reparaturen der eigenen Wohnung. Die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum wird im Kaufvertrag sowie in der notariellen Teilungserklärung festgelegt.

Sobald der Erwerber Eigentum an der Wohnung erlangt, tritt er automatisch in einen eventuell bereits bestehenden Verwaltervertrag ein. Zudem bilden alle Wohnungseigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft, die gemeinsam für das Gemeinschaftseigentum verantwortlich ist. Bei Ausfällen von Hausgeldzahlungen eines Eigentümers haften die übrigen

Eigentümer solidarisch, das heißt, sie müssen den ausgefallenen Betrag möglicherweise aus eigenen Mitteln aufbringen.

3.7 Bausubstanz

Die erworbene Immobilie ist ein Neubau nach den Vorgaben des Effizienzhaus-Stufe 40, der nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Gesetzen und technischen Standards gebaut wurde. Trotz sorgfältiger Prüfung kann nicht ausgeschlossen werden, dass versteckte Baumängel vorhanden sind, die bei der Errichtung nicht erkannt wurden. Die Verkäuferin/Eigentümerin haftet nur für solche Mängel, wenn sie im Zeitpunkt des Verkaufs bekannt waren und arglistig verschwiegen wurden. Die Beweislast liegt beim Erwerber.

Abnutzungen von Bauteilen und damit verbundene Instandhaltungskosten sind ein unvermeidbarer Teil des Immobilienerwerbs und liegen in der Verantwortung des Erwerbers. Mögliche Altlasten oder Verunreinigungen auf dem Grundstück, die zum Zeitpunkt des Verkaufs unbekannt waren, könnten später entdeckt werden, was den Wert der Immobilie beeinträchtigen könnte. Für solche Altlasten übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.8 Steuerliche Risiken

Ein geplanter Steuervorteil hängt von der individuellen Einkommenssituation des

Erwerbers ab. Änderungen in den Einkommensverhältnissen können Auswirkungen auf die erzielbaren Steuervorteile haben. Die Verkäuferin/Eigentümerin kann keine Aussagen über die Höhe möglicher Steuervorteile treffen, da diese von den Finanzämtern im Einzelfall festgelegt werden.

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf einer privat gehaltenen Immobilie innerhalb von zehn Jahren sind einkommensteuerpflichtig. Es wird dringend empfohlen, sich steuerlich von einem Fachmann beraten zu lassen, um die möglichen steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, Besitzes und Verkaufs der Immobilie zu verstehen. Die Verkäuferin/Eigentümerin hat keinen Einfluss auf zukünftige Änderungen des Steuerrechts, die sich positiv oder negativ auf den Erwerber auswirken könnten.

3.9 Finanzierung

Bei der (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag besteht das Risiko, dass die Einnahmen aus der Vermietung oder mögliche Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten zu decken. Während der Bau- oder Errichtungsphase der Immobilie fallen möglicherweise bereits Zins- und Tilgungszahlungen an, ohne dass Mieteinnahmen erzielt werden können. In diesem Fall muss der Erwerber die

Finanzierungskosten aus eigenen Mitteln aufbringen.

Das Risiko von Änderungen der Zinsen, insbesondere nach Ablauf einer Zinsbindungsfrist, trägt der Erwerber. Soll die Immobilie vor Ablauf der Zinsbindung verkauft werden, kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen, die nicht durch den Verkaufserlös gedeckt sein muss. Sollte ein endfälliges Darlehen abgeschlossen worden sein, trägt der Erwerber das Risiko, dass die vorgesehenen Tilgungersatzleistungen (z. B. Lebensversicherungen oder Bausparverträge) nicht ausreichen, um das Darlehen zu tilgen.

Die Verkäuferin/Eigentümerin übernimmt keine Beratung oder Empfehlung in Bezug auf den Abschluss eines Darlehensvertrages. Der Erwerber ist allein für die Vertragsdetails mit der finanzierenden Bank verantwortlich.

3.10. Zufälliger Untergang / Vandalismus / Höhere Gewalt

Es besteht das Risiko, dass die Immobilie durch unvorhersehbare äußere Ereignisse, wie Naturkatastrophen (z. B. Erdbeben, Überschwemmungen), Krieg, Terroranschläge, Vandalismus oder Pandemien, beschädigt oder sogar vollständig zerstört wird. Solche Ereignisse können die Nutzungsmöglichkeit der Immobilie erheblich beeinträchtigen oder gänzlich verhindern. Die Folgen solcher

Ereignisse liegen außerhalb des Einflussbereichs der Verkäuferin/Eigentümerin, und es obliegt dem Erwerber, sich gegebenenfalls gegen solche Risiken abzusichern, beispielsweise durch entsprechende Versicherungen.

Die Versicherungsbedingungen legen fest, welcher Schutz im Einzelfall gegeben ist. Mietausfälle oder Instandsetzungskosten können jedoch weiterhin entstehen, und bis eine Klärung der Kostendeckung durch die Versicherung erfolgt, muss der Erwerber möglicherweise in Vorleistung treten. Dabei könnte der Einsatz von Eigenmitteln oder die Aufnahme zusätzlicher Kredite erforderlich sein.

3.11 Weiterverkauf der Immobilie

Der beim Weiterverkauf erzielbare Kaufpreis hängt stark von den Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs ab, die nicht vorhersehbar sind. Prognosen zu möglichen Verkaufspreisen sind daher unverbindlich und können von der tatsächlichen Entwicklung abweichen. Faktoren wie die Konjunktur, das Zinsniveau und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage beeinflussen den Verkaufserlös. Die Anbieterin/Eigentümerin hat darauf keinen Einfluss, und das Risiko eines gewinnbringenden Verkaufs trägt ausschließlich der Erwerber. Es wird empfohlen, sich über die steuerlichen Auswirkungen eines Weiterverkaufs beraten zu lassen.

3.12 Risiken aus gesetzgeberischen / behördlichen Vorgaben

Gesetzesänderungen auf nationaler, regionaler oder kommunaler Ebene können die wirtschaftliche Situation des Erwerbers negativ beeinflussen. Insbesondere geänderte Bestimmungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich oder in anderen relevanten Rechtsgebieten können dazu führen, dass Mieteinnahmen oder Steuerersparnisse geringer ausfallen oder ganz ausbleiben. Dies kann dazu führen, dass der Erwerber seine Verbindlichkeiten nicht mehr rechtzeitig oder nur mit Eigenmitteln bedienen kann.

3.13 Prognoserisiko

Die Planungen der Verkäuferin/Eigentümerin beruhen auf Annahmen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, Marktentwicklungen und rechtliche Rahmenbedingungen. Diese Annahmen können sich als unzutreffend erweisen und den Erwerber daran hindern, seine finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt keine Verantwortung für das Eintreten dieser Annahmen, und der Erwerber akzeptiert die Unverbindlichkeit dieser Prognosen.

3.14 Außergewöhnliche Ereignisse

Unvorhergesehene Ereignisse im In- und Ausland, wie Naturkatastrophen oder politische Krisen, können die

Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Eigentümerin negativ beeinflussen. Im schlimmsten Fall könnte dies zur Einstellung der Geschäftstätigkeit führen, was auch Auswirkungen auf den Erwerber haben könnte. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin und hat in einem solchen Fall keinen Anspruch auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen.

3.15 Kumulation von Risiken

Die zuvor genannten Risiken können sowohl einzeln als auch in Kombination auftreten. Eine solche Kumulation kann zu erheblichen Verlusten für den Erwerber führen, bis hin zum Totalverlust. Die Möglichkeit, dass sich mehrere Risiken gleichzeitig realisieren, sollte stets in Betracht gezogen werden.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

1. AKTUELLE STEUERLICHE REGELUNGEN UND WERBUNGSKOSTEN

Das Steuerrecht ist komplex, und es gibt zahlreiche Möglichkeiten, die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbs zu nutzen. Der Erwerb einer Immobilie kann steuerliche Vorteile bieten, aber der Kauf sollte nicht ausschließlich aus steuerlichen Gründen erfolgen. Eine Immobilie ist eine langfristige Investition, und im Steuerrecht sind kurzfristige Änderungen möglich, die die steuerliche Betrachtung während der Haltezeit der Immobilie beeinflussen könnten.

Zu den steuerlich relevanten Punkten zählen unter anderem die sogenannten Werbungskosten, die der Erwerber in der Regel im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie geltend machen kann. Diese umfassen beispielsweise Darlehenszinsen, Abschreibungen oder Kosten für Reparaturen und Instandhaltung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass steuerliche Vorteile stets im Einzelfall geprüft werden sollten. Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis können jederzeit erfolgen. Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Folgen stehen daher unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung, und es wird keine Haftung für das

Erreichen der steuerlichen Ziele übernommen.

Da das Steuerrecht stark von den individuellen Umständen des Erwerbers abhängt, wird empfohlen, einen sachkundigen Steuerberater oder Rechtsanwalt zu konsultieren, um eine detaillierte Beratung zu erhalten.

2. ABZUGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN (WERBUNGSKOSTEN)

Der Erwerb einer Immobilie bietet Käufern die attraktive Möglichkeit, bestimmte Ausgaben als Werbungskosten steuerlich geltend zu machen. Um die individuelle steuerliche Situation optimal zu bewerten, wird empfohlen, einen Steuerberater zu Rate zu ziehen. Die nachfolgenden Ausführungen geben lediglich einen beispielhaften Überblick und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es gibt darüber hinaus noch weitere absetzbare Kosten, die für den Käufer von Bedeutung sein könnten.

Ausgaben im Zusammenhang mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung können als Werbungskosten abgezogen werden.

Werbungskosten umfassen alle Aufwendungen, die ein (künftiger) Immobilienbesitzer aufwendet, um Mieteinnahmen zu erzielen, abzusichern und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 EStG). In einigen Fällen kann durch hohe

Werbungskosten ein steuerlicher Verlust entstehen, der mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden kann.

Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung können für das Jahr der Zahlung in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Der Zeitpunkt, wann Werbungskosten abgesetzt werden dürfen, richtet sich nach dem Zahlungszeitpunkt (Abflussprinzip). Es ist jedoch zu beachten, dass Vorauszahlungen ohne wirtschaftlich sinnvollen Grund nicht als Werbungskosten anerkannt werden.

Werbungskosten können bereits vor dem Zufluss von Mieteinnahmen abgesetzt werden, wenn es sich um sogenannte vorweggenommene Werbungskosten handelt (z. B. Darlehenszinsen oder Renovierungskosten). Voraussetzung dafür ist, dass eine klare Vermietungsabsicht besteht. Das Finanzamt kann in diesen Fällen vorläufige Steuerbescheide gemäß ausstellen und den Werbungskostenabzug rückwirkend streichen, falls die Vermietungsabsicht in den Folgejahren nicht umgesetzt wird.

Falls der Verkauf des Mietobjekts innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist beabsichtigt ist, können die Aufwendungen als Veräußerungskosten abgezogen werden.

Wenn eine Immobilie leer steht und nicht klar ist, ob und wann vermietet wird, oder falls die Wohnung selbst genutzt, unentgeltlich überlassen oder verkauft werden soll, ist ein Abzug von Werbungskosten nicht möglich. Bei Leerstand vor der erstmaligen Vermietung ist es auch nicht zulässig, gleichzeitig nach einem Mieter und einem Käufer zu suchen (BFH-Urteil vom 9.7.2013, IX R 21/12, HFR 2013 S. 1007). Je länger eine Immobilie leer steht, desto intensiver muss sich der Eigentümer um die Vermietung bemühen (BFH-Urteil vom 11.12.2012, IX R 14/12, BStBl. 2013 II S. 279).

Wird die Immobilie vom Eigentümer selbst bewohnt und es besteht ein Plan zur späteren Vermietung, zählen Renovierungskosten zur Selbstnutzung und sind daher nicht abzugsfähig (BFH-Urteil vom 1.4.2009, IX R 51/08, BFH/NV 2009 S. 1259).

Werbungskosten müssen im Jahr der Zahlung in der Steuererklärung angegeben werden.

Sofort abzugsfähige Werbungskosten

Nachfolgend sind einige wichtige, sofort abzugsfähige Werbungskosten im Zusammenhang mit Vermietung und Verpachtung aufgeführt. Andere Ausgaben, die nicht sofort abziehbar sind, zählen zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie und werden über viele Jahre abgeschrieben.

2.1 Fahrtkosten

Fahrtkosten können sofort als Werbungskosten abgezogen werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Immobilie stehen, z. B. für Fahrten zur Bank, für Besichtigungen oder zur vermieteten Immobilie, wenn Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten anstehen, oder für Treffen mit Mietern oder Eigentümerversammlungen bei einer vermieteten Eigentumswohnung. Fahrten zum Notar zur Beurkundung des Kaufvertrags hingegen zählen zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Fahrtkosten werden wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit abgerechnet. Bei regelmäßigem Fahren zu mehreren Vermietungsobjekten erkennt das Finanzamt in der Regel nur die Entfernungspauschale an (R 21.2 Abs. 4 Satz 3 EStR 2012).

2.2 Besichtigungsfahrten

Die Fahrtkosten für die Suche nach einem Vermietungsobjekt oder für Treffen mit einem Makler zählen im Zusammenhang mit einem gekauften Objekt zu den Anschaffungskosten, während sie bei nicht erworbenen Immobilien als sofort abzugsfähige Werbungskosten gelten (BFH-Urteil vom 10.3.1981, VIII R 195/77, BStBl. 1981 II S. 470). Die Höhe der abziehbaren Kosten richtet sich nach den Regelungen für berufliche Auswärtstätigkeit.

2.3 Bausparvertrag

Abschluss- oder Bearbeitungsgebühren für einen Bausparvertrag können als Werbungskosten abgezogen werden, wenn das Bauspardarlehen für eine vermietete Immobilie verwendet wird oder damit ein Darlehen zur Finanzierung einer vermieteten Immobilie abgelöst wird (BFH-Urteil vom 1.10.2002, IX R 12/00, BStBl. 2003 II S. 398).

2.4 Finanzierungskosten

Finanzierungskosten sind sofort abziehbar, sofern das Fremdkapital direkt für das vermietete Objekt genutzt wird. Zu den sofort abziehbaren Kosten zählen beispielsweise Gebühren für Bausparverträge, Zinsen, Disagio (Damnum), Kosten für Fachliteratur zur Finanzierung, Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, Gebühren für die Darlehensvergabe, Grundbuchgebühren für die Eintragung eines Darlehens, Maklergebühren für die Vermittlung von Darlehen, Notarkosten für Hypotheken oder Grundschulden, Portokosten für die Kommunikation mit Banken, Telefonkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung sowie unter bestimmten Voraussetzungen Vorfälligkeitsentschädigungen und Gutachterkosten.

2.5 Damnum/Disagio

Ein Damnum oder Disagio – ein Abschlag bei der Auszahlung eines Immobiliendarlehens unter 100 % der Darlehenssumme – zählt zu den Finanzierungskosten und kann sofort abgezogen werden, sofern er marktüblich ist (§ 11 Abs. 2 S. 4 EStG). Bei Darlehensverträgen ab dem 1.1.2004 gilt ein Disagio bis zu 5 % der Darlehenssumme als marktüblich, wenn der Zins festgeschrieben ist und die Laufzeit mindestens fünf Jahre beträgt (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546).

2.6 Maklergebühren

Maklergebühren für die Vermittlung eines neuen Mieters oder eines Baudarlehens sind sofort als Werbungskosten oder Finanzierungskosten absetzbar. Beim Kauf eines unbebauten Grundstücks zählen sie zu den Anschaffungskosten des Bodens, und beim Kauf eines bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung zählen sie zu den abschreibbaren Anschaffungskosten.

2.7 Energieausweis

Die Kosten für einen Energieausweis, der ab dem 1.7.2008 verpflichtend ist, können als Werbungskosten abgezogen werden, wenn er für die Vermietung der Immobilie erforderlich ist.

2.8 Gutachtergebühren

Kosten für Gutachten zur Feststellung des Beleihungswertes einer Immobilie gelten als Finanzierungskosten. Hingegen sind Gutachtergebühren, die den Zustand eines noch zu erwerbenden Mietobjekts bewerten, den abschreibbaren Anschaffungskosten zuzuordnen. Sollte der Kauf der Immobilie nicht zustande kommen, könnten die entstandenen Kosten als vorweggenommene Werbungskosten behandelt werden. Gutachterkosten im Zusammenhang mit der Beendigung eines Erbbaurechts, die der Ermittlung einer Entschädigung für das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude dienen, stellen hingegen keine nachträglichen Werbungskosten dar (vgl. BFH-Urteil vom 28.03.2007, IX R 46/05, BFH/NV 2007, S. 1490).

2.9 Gebühren für das Grundbuch

Die Gebühren, die für die Eintragung eines Baudarlehens im Grundbuch anfallen, können als Finanzierungskosten sofort abgezogen werden. Allerdings gelten Gebühren für die Eintragung eines Eigentümerwechsels als Anschaffungskosten des Grund und Bodens (bei unbebauten Grundstücken) oder des bebauten Grundstücks (bei Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung).

2.10 Grundsteuer

Die Grundsteuer zählt zu den absetzbaren Nebenkosten (§ 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 EStG).

Unter bestimmten Voraussetzungen, etwa bei einem Mietausfall von über 50 %, kann ein Erlass der Grundsteuer um 25 % beantragt werden (§ 33 Abs. 1 GrStG). Bei vollständigem Mietausfall ist eine Halbierung der Grundsteuer möglich. Grundlage für die Berechnung der Miete ist die geschätzte übliche Jahresrohmieta zu Beginn des Erlasszeitraums (Bruttokaltmiete inklusive Nebenkosten).

2.11 Hausmeister- und Verwaltungskosten

Kosten für einen Hausmeister oder eine Hausverwaltung, die sich um die Betreuung von vermieteten Immobilien kümmern, können als Werbungskosten unmittelbar abgesetzt werden. Eigene Arbeitsleistungen für das Mietobjekt sind hingegen nicht steuerlich absetzbar (vgl. BFH-Urteil vom 01.10.1985, IX R 58/81, BStBl. 1986 II S. 142).

2.12 Instandhaltungsrücklage

Der auf den Eigentümer entfallende Anteil der Instandhaltungsrücklage ist erst dann steuerlich absetzbar, wenn der Hausverwalter das Geld tatsächlich für Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen verwendet (Erhaltungsaufwand). Wenn aus der Rücklage jedoch Herstellungsaufwand gedeckt wird, ist nur die anteilige Abschreibung (AfA) abzugsfähig. Im Falle eines Verkaufs erhält die Verkäuferin den entsprechenden Anteil an der Rücklage über den Kaufpreis zurück, sodass kein

Werbungskostenabzug für den übertragenen Rücklagenbetrag möglich ist (vgl. Verfügung der OFD Frankfurt vom 30.03.2000, DB 2000 S. 1102, Punkt 4b).

2.13 Mietausfall und Mietzahlungen

Auch bei Mietausfällen dürfen weiterhin die entstandenen Werbungskosten geltend gemacht werden (Hessisches FG vom 06.04.2006, 3 K 1524/04, DStRE 2007 S. 24). Mietausfälle selbst stellen jedoch keine Werbungskosten dar. Mietzahlungen für eine neue Wohnung (negative Eigenmiete), die nach Auszug aus einem Eigenheim fällig werden, sind nicht als Werbungskosten absetzbar, auch wenn das Eigenheim vermietet wird (vgl. BFH-Urteil vom 11.02.2014, IX R 24/13, DStR 2014 S. 1331).

2.14 Nebenkosten

Alle laufenden Nebenkosten, die für eine vermietete Immobilie anfallen (z. B. Grundsteuer, Heizkosten, Müllabfuhr, Versicherungen, Verwaltungskosten), können sofort als Werbungskosten abgesetzt werden. Bei Eigentumswohnungen wird in der Regel ein monatliches Hausgeld an den Verwalter gezahlt. Statt die einzelnen Nebenkosten aufzulisten, kann das Hausgeld (ohne den Anteil der Instandhaltungsrücklage) als Werbungskosten angesetzt werden.

2.15 Notarkosten

Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld zählen zu den Finanzierungskosten. Die Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrags hingegen sind Anschaffungskosten des Grund und Bodens (bei unbebauten Grundstücken) oder des bebauten Grundstücks (bei Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung).

2.16 Anwalts- und Gerichtskosten

Wenn die zugrundeliegenden Aufwendungen als Werbungskosten abziehbar sind, gilt dies auch für Anwalts- und Gerichtskosten (vgl. BFH-Urteil vom 25.06.2009, IX R 47/08, BFH/NV 2010 S. 396). Im Fall eines Rechtsstreits um Anschaffungs- oder Herstellungskosten (z. B. Mängelbeseitigung während der Bauphase) zählen die Prozesskosten zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten (vgl. BFH-Urteil vom 01.12.1987, IX R 134/83, BStBl. 1988 II S. 431).

2.17 Renovierungskosten

Aufwendungen für Renovierungen können entweder Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand darstellen. Dies gilt auch für vorab entstandene Kosten, die vor Beginn der Vermietung angefallen sind.

2.18 Schuldzinsen

Zinsen für Darlehen, die direkt für den Erwerb, Bau, Umbau oder die

Renovierung einer vermieteten Immobilie verwendet werden, sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG). Nur der Zinsanteil der monatlichen Zahlungen kann jedoch als Werbungskosten abgesetzt werden, nicht der Tilgungsanteil. Sofort abzugsfähig sind auch:

- Zinsen für Zwischenfinanzierungen oder Bereitstellungszinsen,
- Zinsen für Verzugszahlungen während der Bauphase,
- Zinsen für ein nicht rechtzeitig gezahltes Darlehen (Bauzeitzinsen), sofern bereits eine Vermietungsabsicht bestand.

3. EINKOMMENSTEUER

3.1 Steuerpflicht und Gewinnerzielungsabsicht

Damit die steuerlichen Ergebnisse aus einer Immobilieninvestition anerkannt werden, muss die Immobilie mit dem Ziel einer langfristigen Vermietung und nicht zur Eigennutzung erworben werden. Hierbei muss sowohl objektiv die Möglichkeit bestehen als auch subjektiv die Absicht, langfristig nachhaltige Überschüsse zu erzielen, sodass letztlich alle eingesetzten Mittel zurückfließen (Totalgewinn). Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs bleiben steuerfreie Veräußerungsgewinne bei der Totalgewinnberechnung unberücksichtigt. Eine von Anfang an bestehende Absicht, die Immobilie kurz- oder mittelfristig zu veräußern, ist steuerlich schädlich, da in

einem solchen Fall ein Totalgewinn in der Regel nicht realisierbar ist. Ist die Investition jedoch auf eine langfristige Bewirtschaftung ausgerichtet, wird nach dem BMF-Schreiben vom 23.07.1992 (BStBl. I, 434) grundsätzlich von einer Gewinnerzielungsabsicht des Käufers ausgegangen. Dabei ist bei der Ermittlung des Totalgewinns von der tatsächlichen Nutzungsdauer des Gebäudes auszugehen.

3.2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Vermietet der Erwerber seine Eigentumswohnung langfristig und hält die Immobilie im Privatvermögen, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Immobilien) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 EStG. Diese Einkünfte werden als Überschuss der im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen über die abgeflossenen Werbungskosten ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Einnahmen (§ 8 EStG) umfassen die vereinnahmten Mieten inklusive umlagefähiger Nebenkosten.

In der Phase des Erwerbs fallen vorbereitende Werbungskosten an, die zu steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung führen. Diese Verluste können im Jahr ihrer Entstehung grundsätzlich von den anderen steuerpflichtigen Einkünften des Erwerbers abgezogen werden.

Einschränkungen bei der Verlustverrechnung sind im Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 geregelt (siehe Abschnitt „4.3 Mindestbesteuerung“). Genauere Informationen sollten beim Steuerberater oder Anwalt eingeholt werden.

Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung in der Regel mit anderen Einkünften verrechnet werden, wodurch das zu versteuernde Einkommen und die Steuerlast verringert wird. Diese Verrechnung ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Einkünfteerzielungsabsicht fehlt oder die Regelung des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung im Betriebsvermögen, gehören die Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG, was besondere Regelungen mit sich bringt.

3.3 Mindestbesteuerung

Nach § 2 Abs. 3 EStG (in der Fassung des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002) wird die „Summe der Einkünfte“ nach einem bestimmten Verfahren ermittelt. Ziel dieser Regelung ist es, die Verrechnung negativer Einkünfte (Verluste) mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten zu beschränken. Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass nach Berücksichtigung eines Sockelbetrags mindestens die Hälfte des positiven Einkommens einer jeden

Einkunftsart eines Jahres der Einkommensteuer unterliegen muss.

Innerhalb einer Einkunftsart bleibt die uneingeschränkte Verrechnung von positiven und negativen Einkünften weiterhin möglich. Verluste aus einem Immobilienerwerb können somit mit Überschüssen aus anderen vermieteten Objekten oder Beteiligungen an grundstücksverwaltenden Gesellschaften verrechnet werden.

Verbleiben nach der Verlustverrechnung innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung noch negative Einkünfte, können diese bis zu einem gewissen Sockelbetrag mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Dieser Sockelbetrag verdoppelt sich bei gemeinsam veranlagten Ehegatten. Mindestens die Hälfte der positiven Einkünfte muss jedoch weiterhin steuerpflichtig bleiben.

3.3.1 Verlustverrechnungsverbot für „Verlustmodelle“

Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die mit dem Erwerb der Eigentumswohnung verbunden sind, können nur dann mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden, wenn das vorliegende Angebot nicht als „Verlustmodell“ gemäß § 2b EStG eingestuft wird. Diese Regelung wurde eingeführt, um sogenannte Steuerschlupflöcher zu schließen.

Aufgrund der unklaren Tatbestandsmerkmale gilt die Vorschrift in der Literatur als verfassungswidrig. Die Verkäuferin geht davon aus, dass die Vorschrift auf das vorliegende Angebot nicht zutrifft, da die Inanspruchnahme der § 7h EStG-Abschreibung nicht als Ausnutzung eines Steuerschlupflochs gilt.

3.3.2 Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte

Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, bleibt ein möglicher Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei, sofern die Veräußerung nach Ablauf der zehnjährigen Behaltfrist erfolgt. Diese Frist beginnt mit dem Kaufvertragsabschluss. Innerhalb der Zehn-Jahres-Frist gelten Immobilienverkäufe als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ gemäß § 23 EStG. Eine Ausnahme gilt für selbst genutztes Wohneigentum.

Ab dem Veranlagungszeitraum 1996 ist der Veräußerungsgewinn nach neuen Regeln zu ermitteln (§ 23 Abs. 3 S. 3 EStG). Bei der Berechnung werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten um die in der Vergangenheit abgezogenen Abschreibungen und Sonderabschreibungen gemindert. Sämtliche Abschreibungen dieses Zeitraums werden somit rückgängig gemacht.

3.4 Absetzung für Abnutzung (AfA)

Grundlegende steuerliche Regelungen zur Absetzung für Abnutzung (AfA) werden hier vereinfacht dargestellt. Für den Grund und Boden können keine Abschreibungen vorgenommen werden. Um die Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibungen zu ermitteln, müssen die Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks (einschließlich Nebenkosten) auf den Grund und Boden sowie das Gebäude aufgeteilt werden, und zwar nach dem Verhältnis der Verkehrswerte.

Da sich das Steuergesetz regelmäßig ändert, sollten Sie sich vor Abschluss des Kaufvertrags bei Ihrem Steuerberater oder Anwalt über den aktuellen Rechtsstand informieren.

3.5 Wachstumschancengesetz

Mit der Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes am 22. März 2024 hat die Bundesregierung eine erweiterte Abschreibungsmöglichkeit für den Neubau von Wohnraum eingeführt. Diese Maßnahme soll steuerliche Vorteile beim Erwerb von Neubauimmobilien schaffen. Die sogenannte degressive Abschreibung (AfA) ermöglicht höhere Abschreibungssätze und soll den Wohnungsbau als Investment wieder attraktiver gestalten.

Was ist die degressive AfA?

Die Abkürzung AfA steht für "Absetzung für Abnutzung", umgangssprachlich auch als Abschreibung bekannt, und ist in § 7 Abs. 5 EStG verankert. Durch das Wachstumschancengesetz wird die degressive AfA für neu errichtete Wohnimmobilien eingeführt. Es gibt verschiedene Abschreibungsarten, insbesondere die lineare und die degressive Abschreibung.

Bei der linearen AfA wird über die gesamte Nutzungsdauer ein fester Prozentsatz der Kosten abgeschrieben. Für Bestandsimmobilien beträgt dieser derzeit 2 % bei einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren. Für Neubauten galt bisher ein Satz von 3 % für 33 Jahre. Diese lineare Abschreibung war bisher die Standardmethode für Wohngebäude.

Nun wird die degressive AfA eingeführt, welche die lineare AfA ablöst. Wer zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 eine Immobilie kauft oder den Bau beginnt, kann die Investitionskosten mit 5 % pro Jahr degressiv abschreiben. Dabei müssen der Kauf und die Übergabe der Immobilie spätestens im Jahr der Fertigstellung erfolgen. Im Gegensatz zur linearen Abschreibung sinkt der Wert, der abgeschrieben wird, Jahr für Jahr, da der Restwert der Immobilie immer weiter reduziert wird.

Vorteile der degressiven AfA für Wohnimmobilien:

Durch den höheren Abschreibungssatz von 5 % statt der bisherigen 3 % wird die Steuerbelastung für Immobilienbesitzer reduziert. Dies führt zu einer verbesserten Rendite für Neubauwohnungen als Kapitalanlage, da durch die höheren Abschreibungen die Investitionskosten schneller steuerlich geltend gemacht werden können. Dadurch wird Kapital schneller freigesetzt, das wiederum in den Bau neuer Wohnräume investiert werden kann.

Diese steuerlichen Erleichterungen sollen den Neubau von Wohnungen ankurbeln und damit einen Beitrag zur Bekämpfung des Wohnraummangels leisten.

Voraussetzungen für die degressive AfA im Überblick:

- Die Immobilie darf nicht selbst bewohnt, sondern muss vermietet werden.
- Es muss sich um eine Neubauimmobilie handeln.
- Der Baubeginn und der Immobilienkauf müssen nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 liegen.
- Der Erwerb und die Übergabe müssen spätestens im Jahr der Fertigstellung abgeschlossen sein.

3.6 Abzugsfähige Werbungskosten

Werbungskosten, die steuerlich absetzbar sind, umfassen neben den Betriebskosten auch Ausgaben für die Instandsetzung und

Instandhaltung des Gebäudes, dessen Verwaltung sowie die Finanzierungskosten. Die Gebühren für die Eintragung einer Grundschuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher als Werbungskosten abzugsfähig. Im Gegensatz dazu sind die Kosten für den Kaufvertrag (Notar), die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch als Anschaffungskosten zu betrachten und können nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden. Auch Bauzeitinsen, die der Käufer bis zum Lastenwechsel an die Verkäuferin zahlen muss, zählen zu den Anschaffungskosten.

Die Anschaffungskosten, die dem Gebäude zuzurechnen sind, können jährlich mit einem gesetzlich festgelegten Prozentsatz abgeschrieben und als Werbungskosten abgezogen werden. Dieser Abzugsbetrag wird als Absetzung für Abnutzung (AfA) bezeichnet. Für Grund und Boden gibt es keine AfA, da dieser nicht der Abnutzung unterliegt.

3.7 Abschreibungen

Wenn ein Käufer eine Immobilie erwirbt, die durch die Verkäuferin saniert wird, wird diese steuerlich so behandelt, als wäre sie bereits vollständig saniert gewesen. Die Bau- oder Sanierungskosten werden somit nicht als nachträgliche Herstellungskosten betrachtet, sondern sind Bestandteil der Anschaffungskosten. Der Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten

Sanierungsmaßnahmen zugerechnet wird, kann durch die reguläre Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG abgesetzt werden. Für Grund und Boden ist jedoch keine Abschreibung möglich, da dieser nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungskosten müssen auf folgende Bereiche aufgeteilt werden:

- Grund und Boden
- Altbausubstanz und Modernisierung

Diese Aufteilung erfolgt in der Regel entsprechend dem Verhältnis der Verkehrswerte der genannten Bereiche. Zuständig für diese Aufteilung ist das Betriebsfinanzamt der Verkäuferin.

3.8 Finanzierungskosten

Finanzierungskosten umfassen alle Gebühren und Kosten, die für die Aufnahme eines Darlehens anfallen. Dazu gehören neben den Schuldzinsen auch etwaige Bankgebühren und das sogenannte Damnum (auch Disagio genannt). Ein Damnum ist die Differenz zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem tatsächlich ausgezahlten Betrag. In der Regel wird ein Damnum im Zusammenhang mit einem festen Zinssatz vereinbart und dient zur Vergünstigung des Zinssatzes während der Zinsbindungsphase. Steuerlich wird das Damnum als eine Vorauszahlung der Schuldzinsen für die Zinsbindungsdauer behandelt und ist als Werbungskosten absetzbar. Es wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und

Verpachtung im Jahr der Darlehensauszahlung abgezogen. Sollte das Darlehen in Teilbeträgen ausgezahlt werden, wird das Damnum anteilig berücksichtigt. Laut § 11 Abs. 2 S. 4 EStG ist ein Damnum jedoch nur dann sofort abziehbar, wenn es als marktüblich gilt. Die Finanzverwaltung geht davon aus, dass dies der Fall ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens fünf Jahre beträgt und das Damnum nicht mehr als 5 % beträgt. Diese Grenze sollte eingehalten werden. Auch die Kosten für die Eintragung der Grundschuld zählen zu den Finanzierungskosten und sind als Werbungskosten abzugsfähig.

3.9 Einkünfteerzielungsabsicht

Verluste aus der Vermietung einer Immobilie können nur dann mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung mit der Absicht erfolgt, langfristig Gewinne zu erzielen (Totalüberschuss). Liegt diese Absicht nicht vor, wird die Vermietung als Liebhaberei eingestuft und bleibt steuerlich unbeachtet. Ein Totalüberschuss beschreibt die Summe der während der gesamten vermuteten Vermietungszeit erzielten Einnahmen abzüglich der Werbungskosten. Veräußerungsgewinne werden hierbei nicht berücksichtigt. Theoretisch müsste der Käufer nachweisen, dass er plant, die Immobilie so lange zu vermieten, bis er einen Totalüberschuss erreicht hat. Die Rechtsprechung geht jedoch davon aus,

dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietung die Gewinnerzielungsabsicht vermutet wird. Der Käufer muss diese Absicht nur dann nachweisen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass er die Immobilie vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen möchte. Wird die Immobilie innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb wieder veräußert, vermutet die Finanzverwaltung, dass keine langfristige Vermietungsabsicht vorlag, und geht von einer Liebhaberei aus.

Diese Vermutung gilt jedoch nicht, wenn die Immobilie zu einem deutlich niedrigeren Mietpreis (Gunstmiete) vermietet wird. Liegt die vereinbarte Miete unter 75 % der ortsüblichen Miete, müssen die Werbungskosten anteilig gekürzt werden. Beträgt die Miete zwischen 75 % und 56 %, sind die Werbungskosten nur dann vollständig absetzbar, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass er voraussichtlich einen Totalüberschuss erzielen wird. Bei Mieten unter 56 % der ortsüblichen Miete werden die abziehbaren Werbungskosten immer gekürzt.

3.10 Verbot des Verlustausgleichs

Gemäß § 15b EStG ist es nicht möglich, Verluste aus der Vermietung von Immobilien mit anderen Einkünften zu verrechnen, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Ein solches Modell liegt laut § 15b

EStG vor, wenn der Immobilienerwerb strukturell darauf ausgerichtet ist, und die in der Anfangszeit entstehenden Verluste mehr als 10 % des investierten Eigenkapitals ausmachen. Diese Regelung betrifft hauptsächlich geschlossene Fonds, wo in der Regel von einem solchen Modell auszugehen ist. Beim Erwerb von tatsächlichem Eigentum liegt ein Steuerstundungsmodell jedoch nur dann vor, wenn der Käufer laut BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 zusätzliche Leistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und hierfür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten absetzbar ist. Beispiele hierfür sind Mietgarantien oder Bürgschaften für die Endfinanzierung. Auch Gebühren für die Vermittlung einer Finanzierung gelten laut Finanzverwaltung als kritisch. Es spielt keine Rolle, ob diese Leistungen direkt von der Verkäuferin oder einer nahestehenden Person oder Gesellschaft angeboten werden. Schon die Vermittlung durch die Verkäuferin kann das Modell zu einem Steuerstundungsmodell machen. Der Käufer kann die Anwendung des § 15b EStG jedoch vermeiden, indem er auf solche Zusatzleistungen verzichtet.

Unbedenklich ist es jedoch, wenn der Käufer zwar solche Leistungen nutzt, aber dafür keine separate Gebühr zahlt, sondern die Kosten bereits im Kaufpreis enthalten sind. In diesem Fall entstehen keine sofort abziehbaren

Werbungskosten, und es wird kein Steuerstundungseffekt ausgelöst. Auch die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen durch die Verkäuferin selbst gilt nicht als problematisch, da die damit verbundenen Kosten als Anschaffungskosten gelten, die nur über die Gebäude-AfA abgezogen werden können, nicht aber als sofort abziehbare Werbungskosten.

Das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 stellt außerdem klar, dass weder die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) noch eine vollständige Fremdfinanzierung zur Anwendung des § 15b EStG führen. Zwar entstehen durch diese Maßnahmen sofort abziehbare Werbungskosten, diese stehen jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit der Verkäuferin. Leistungen der Verkäuferin, die nicht die Investitionsphase, sondern die spätere Bewirtschaftung betreffen, sind ebenfalls unbedenklich. Daher löst es keinen § 15b EStG aus, wenn die Verkäuferin auch für die Verwaltung der Immobilie oder die WEG-Verwaltung verantwortlich ist, solange das Entgelt dafür nicht mehr als 12 Monate im Voraus bezahlt wird. Auch die Einrichtung eines Mietpools ist in Bezug auf § 15b EStG unproblematisch.

Da das Steuergesetz fortlaufenden Änderungen unterliegt, sollten Sie sich zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses über die aktuelle

Rechtslage von einem Steuerberater oder Anwalt informieren.

3.11 Verkauf der Immobilie

3.11.1 Zehnjahresfrist

Beim Verkauf einer Immobilie wird der daraus erzielte Gewinn grundsätzlich nicht als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) besteuert, da in dieser Einkunftsart nur die Einnahmen aus der Vermietung besteuert werden. Der Verkaufsgewinn wird lediglich dann steuerpflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 23 EStG (private Veräußerungsgeschäfte) erfüllt sind. Nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG ist der Gewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks nur dann steuerpflichtig, wenn zwischen Anschaffung und Verkauf nicht mehr als 10 Jahre liegen. Für die Berechnung dieser sogenannten Spekulationsfrist sind die beiden schuldrechtlichen Verträge, also der Kauf- und der Verkaufsvertrag, entscheidend. Der Zeitpunkt der Umschreibung im Grundbuch oder der Übergang von Nutzen und Lasten ist dabei irrelevant.

3.11.2 Ausnahmen für selbst genutzte Immobilien

Eine Ausnahme gilt für Immobilien, die der Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt hat. In diesen Fällen bleibt der Gewinn auch dann steuerfrei, wenn der Verkauf innerhalb der 10-Jahres-Frist erfolgt. Bedingung dafür ist nach § 23 Abs.

1 Nr. 1 Satz 3 EStG, dass die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren vom Eigentümer selbst bewohnt wurde. Verkauft der Eigentümer die Immobilie vor Ablauf dieser Frist, bleibt der Gewinn steuerfrei, wenn er die Immobilie während des gesamten Zeitraums zwischen Erwerb und Verkauf ausschließlich selbst genutzt hat.

3.11.3 Nachversteuerung der Abschreibungen

Der Verkaufsgewinn wird ermittelt, indem der Verkaufserlös um die Anschaffungs- und Transaktionskosten vermindert wird. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG müssen jedoch alle in Anspruch genommenen Abschreibungen, also die sogenannte Normal-AfA, dem Gewinn hinzugerechnet werden. Das bedeutet, dass bei einem Verkauf der Immobilie innerhalb der 10-Jahres-Frist alle Abschreibungen, die der Eigentümer während dieser Zeit in Anspruch genommen hat, im Jahr des Verkaufs nachversteuert werden müssen. Aufgrund des progressiven Steuertarifs wirkt sich dies in der Regel nachteilig aus, da die Abschreibungsvorteile der vergangenen Jahre in einem einzigen Jahr kumuliert nachversteuert werden, ohne dass das Gesetz hierfür eine Steuerermäßigung vorsieht.

3.12 Eigennutzung der Immobilie

Wird die Immobilie vom Käufer selbst bewohnt, erzielt er keine Einkünfte und kann auch keine Werbungskosten oder

Sonderausgaben absetzen. Der Gewinn aus einem Verkauf einer selbst genutzten Immobilie bleibt grundsätzlich steuerfrei.

3.13

Einkommensteuervorauszahlungen/Lohnsteuerkarte

Ein voraussichtlicher Verlust aus der Vermietung kann bereits bei der Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Nach § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG ist dies jedoch im Jahr des Erwerbs der Immobilie noch nicht möglich. Für dieses Jahr kann der Verlust erst im Rahmen der Steuererklärung geltend gemacht werden. Zudem können die erwarteten Verluste auf der Lohnsteuerkarte als Freibetrag eingetragen werden (§ 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG). Dies muss jedoch bis zum 30. November des laufenden Jahres beantragt werden. Auch hier gilt die Einschränkung des § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG, dass dies im Jahr des Erwerbs nicht möglich ist.

4. VERFAHRENSRECHTLICHE ABWICKLUNG

Die Reduzierung der Einkommensteuervorauszahlung und die Eintragung eines Freibetrags auf der Lohnsteuerkarte sind erst nach Abschluss der Modernisierung oder Sanierung möglich. Die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft wird die erforderlichen Unterlagen bei den Finanzbehörden einreichen. Das Finanzamt teilt dann den zuständigen

Wohnsitzfinanzämtern die Höhe der Verluste mit. Bis zur Mitteilung können die Vorauszahlungen auf Antrag gestundet werden.

5. GRUNDERWERBSTEUER

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie fällt Grunderwerbsteuer an. Die Höhe variiert je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Die aktuelle Grunderwerbssteuer in Berlin liegt bei 6% vom beurkundeten Kaufpreis.

6.

ERBSCHAFTSTEUER/SCHENKUNGSTEUER

Der Übergang einer Immobilie durch Erbschaft oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer gemäß § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG). Seit dem 01.01.2009 erfolgt die Bewertung von Immobilien nicht mehr nach dem Bedarfswertverfahren, sondern auf Basis des Verkehrswertes. Dieser wird für Eigentumswohnungen nach § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei werden gemäß § 183 BewG die Preise vergleichbarer Immobilien oder die durch Gutachterausschüsse ermittelten Vergleichsfaktoren herangezogen.

Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, müssen gemäß § 13c ErbStG nur mit 90 % ihres Wertes angesetzt werden. Im Falle einer Vererbung wird die auf dem Grundstück lastende Fremdverbindlichkeit ebenfalls

nur zu 90 % abgezogen, da auch der Wert des Grundstücks auf 90 % reduziert wird. Diese Regelung gilt auch bei Schenkungen, bei denen der Beschenkte eine bestehende Verbindlichkeit übernimmt.

Die Höhe der Erbschaft- oder Schenkungsteuer hängt von der Steuerklasse des Erben oder Beschenkten gemäß § 15 ErbStG sowie vom Wert der Erbschaft oder Schenkung ab. Gemäß § 14 ErbStG werden mehrere Vermögensvorteile, die innerhalb von 10 Jahren von derselben Person zugefallen sind, zusammengerechnet.

Angesichts der stetigen Änderungen der Steuergesetzgebung sollten Sie sich bei Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Rechtslage bei einem Steuerberater oder Anwalt informieren.

7. GRUNDSTÜCKSHANDEL

Grundstückshandel, der gewerblich betrieben wird, unterliegt der Einkommensteuer. Ein zentrales Kriterium zur Unterscheidung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist die sogenannte 3-Objekt-Grenze. Nach dieser Annahme geht das Finanzamt davon aus, dass ein Eigentümer, der innerhalb von 5 Jahren mehr als 3 Immobilien erwirbt oder baut und verkauft, als gewerblich handelnd gilt. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Eigentümer eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Wenn jedoch eine Immobilie

länger als 5 Jahre selbst genutzt wurde, wird keine Gewinnerzielungsabsicht vermutet.

Unter den Begriff der Immobilien fallen in diesem Zusammenhang nicht nur vollständige Grundstücke, sondern auch Grundstücksteile, Eigentumswohnungen, Miteigentumsanteile sowie – unter bestimmten Voraussetzungen – Anteile an Grundstücksgesellschaften. Objekte, die länger als 10 Jahre im Besitz des Eigentümers sind, werden für die Berechnung der 3-Objekt-Grenze nicht berücksichtigt.

Eheleute dürfen in der Regel ihre Immobiliengeschäfte nicht zusammenfassen, sodass jeder Ehegatte bis zu drei Objekte verkaufen kann, ohne dass dies als gewerblicher Grundstückshandel gewertet wird. Wenn jedoch ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wird, unterliegen die daraus resultierenden Gewinne (Verkaufserlös abzüglich Buchwert und weiterer Betriebsausgaben) sowohl der Einkommensteuer als auch der Gewerbesteuer.

Erwerben Eheleute gemeinsam eine Wohnung, wird der gewerbliche Grundstückshandel für jeden Ehegatten separat geprüft. Wenn die Wohnung später verkauft wird, wird der Verkauf des jeweiligen Miteigentumsanteils als die Veräußerung eines Objekts betrachtet.

Um Unsicherheiten zu vermeiden, sollte vor dem Verkauf eine steuerliche Beratung in Anspruch genommen werden.

Da sich die Steuergesetzgebung ständig ändert, sollten Sie sich vor Abschluss eines Kaufvertrages über die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen bei einem Steuerberater oder Anwalt informieren.

FRAGEN UND ANTWORTEN

Wann und wo findet der Notartermin statt?

Die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt bei dem Notar, den die Verkäuferin bestimmt. Der Termin zur Beurkundung kann frühestens 14 Tage nach Erhalt der Kaufvertragsunterlagen stattfinden, um den Vorgaben des Verbraucherschutzgesetzes zu entsprechen.

Welche zusätzlichen Kosten entstehen beim Kauf?

Neben dem eigentlichen Kaufpreis der Wohnung fallen die üblichen Kaufnebenkosten an, wie Notargebühren, Grunderwerbsteuer sowie Gebühren für die Eintragung im Grundbuch.

Gibt es zusätzliche Serviceangebote?

Auf Wunsch können Sie von der Hausverwaltung zusätzliche Dienstleistungen wie ein Mietverwaltungs- und Vermietungsmanagement in Anspruch nehmen. Diese Leistungen sind nicht im Kaufpreis enthalten und müssen separat mit der Hausverwaltung vereinbart werden.

Was umfasst das Mietverwaltungs- und Vermietungsmanagement?

Sollten Sie als Vermieter oder Käufer daran interessiert sein, bieten diverse Hausverwaltungen die Verwaltung der Mietverhältnisse und die Neuvermietung an. Dazu gehören die Erstellung und Verwaltung der Mietverträge, die Wohnungsübergabe und die Suche nach neuen Mietern. Hierfür wird eine kostenpflichtige Vereinbarung geschlossen. Die Mietverwaltung regelt auch die Nebenkostenabrechnung, sodass Vermieter kein Risiko bei übermäßigem Verbrauch tragen. Eine Bonitätsprüfung der Mieter wird ebenfalls von der Verwaltung übernommen. Sollten Sie hieran interessiert sein, sprechen Sie gern die Verkäuferin darauf an.

Wird eine Mietgarantie angeboten?

Es wird eine Erstvermietung garantiert. Die Dauer dieser Erstvermietung sowie die darauffolgende Vermietbarkeit liegt außerhalb des Einflussbereiches der Verkäuferin.

Wie hoch sind die Mieteinnahmen voraussichtlich?

Die Höhe der Miete richtet sich nach den Marktbedingungen vor Ort und variiert je nach Wohnungsgröße, Lage im Gebäude und Ausrichtung. Für diese Auskunft steht Ihnen die Verkäuferin/Eigentümerin zur Verfügung.

Kann ich die Wohnung selbst vermieten?

Ja, als Eigentümer können Sie die Vermietung Ihrer Wohnung eigenständig organisieren.

Welche Nebenkosten können an den Mieter weitergegeben werden?

Zu den umlegbaren Nebenkosten gehören unter anderem Heizung und Warmwasser, Wasser/Abwasser/Niederschlag, Müllentsorgung, allgemeine Stromkosten, Versicherungen, Kabelanschluss, Hausmeisterdienste, Hausreinigung, Betriebskosten, Aufzugskosten und Wartung sowie die Grundsteuer.

Welche Nebenkosten verbleiben beim Eigentümer?

Nicht umlagefähig und somit vom Eigentümer zu tragen sind Kosten wie die Verwaltergebühr, Instandhaltungskosten sowie die Gebühren für eine eventuelle Mietverwaltung oder Vermietungsmanagement. Auch Beiträge zur Rücklagenbildung können anfallen.

Ist eine Selbstnutzung der Wohnung möglich?

Ja, eine Eigennutzung ist selbstverständlich möglich. Bitte kommunizieren Sie diesen Wunsch mit der Verkäuferin/Eigentümerin vor Vertragsabschluss.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Abschließende Hinweise

Alle Ausführungen und Details, die in der Baubeschreibung und Genehmigungsplanung nicht oder nur ungenau festgelegt sind, werden entsprechend der Werk- und Detailplanung der Architekten, der statischen Berechnung des Tragwerksplaners und den Planungen der Fachingenieure umgesetzt. Anstelle der beschriebenen Bauweise können auch gleichwertige Alternativen verwendet werden. Bei Formulierungen wie „bzw.“ und „oder“ in der Baubeschreibung liegt die Entscheidung über die genaue Ausführung beim Bauträger. Die Farbgestaltung erfolgt nach dem Farbkonzept des Architekten und in Absprache mit dem Bauträger.

Hinweis zur Prospekthaftung

Die im Exposé enthaltenen Bilder, insbesondere farbige Ansichten und perspektivische Darstellungen, sind als künstlerische Visualisierungen zu verstehen und nicht bindend. Die Möblierung in den Grundrissdarstellungen dient lediglich als Vorschlag. Farben und Materialien der Fassaden sowie der Innenräume können in der tatsächlichen Ausführung von den im Exposé gezeigten Darstellungen abweichen. Aufgrund der Komplexität des Projekts können nicht alle Details abschließend dargestellt werden, daher wird jedem Käufer empfohlen, vor

dem Erwerb alle erforderlichen Prüfungen und Informationspflichten wahrzunehmen, ggf. mit Unterstützung unabhängiger Experten. Jede Investition, insbesondere für Kapitalanleger, birgt Risiken, die individuell bewertet werden sollten.

Obwohl die Angaben im Exposé mit größter Sorgfalt zusammengestellt und überprüft wurden, können Irrtümer und Rechenfehler nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige Abweichungen bei den Flächenangaben in Quadratmetern sind möglich. Es gelten die Regelungen des individuellen Kaufvertrags, den jeder Käufer abschließt. Eine Haftung des Herausgebers dieses Exposés oder des beauftragten Vertriebs gegenüber den Käufern ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Niemand ist berechtigt, abweichende Informationen zu diesem Exposé zu geben.



www.bv-union.de



www.bv-union.de