Exposé

Siegfried-Berger-Straße 12

Merseburg

Merseburg 4

Immobilien im Sanierungsgebiet 6

- Werden spezielle Baumaßnahmen bei der Abschreibung im Sanierungsgebiet begünstigt? 8
- Steuervorteile für Immobilien im Sanierungsgebiet 9
- Sonder-AfA Neubau 9

Für mehr Sicherheit 10

Das Objekt & die Umgebung 12

- Visualisierungen 14
- Grundrisse Altbau 24
- Grundrisse Neubau 62
- Wohnungsübersicht 67

Chancen & Risiken 68

Impressum 72

Merseburg

Eine Stadt mitten in der wachsenden und prosperierenden Metropolenregion Halle-Leipzig gelegen, die vielen mit ihrer über 1000-jährigen Geschichte als „Mutter“ der mitteldeutschen Städte gilt. Diese viele Jahrhunderte währende Geschichte und Tradition kann man heute in der Innenstadt noch überall entdecken.

Wörtliches Zitat (Website der Stadt Merseburg): „Über der Saale und mit einem Überwältigenden Blick auf die Kreisstadt und die Aue thronen der gotische Dom, dessen Grundsteinlegung vor über 1000 Jahren erfolgte, und ein Renaissance-Schloss in einmaliger baulicher Geschlossenheit.“

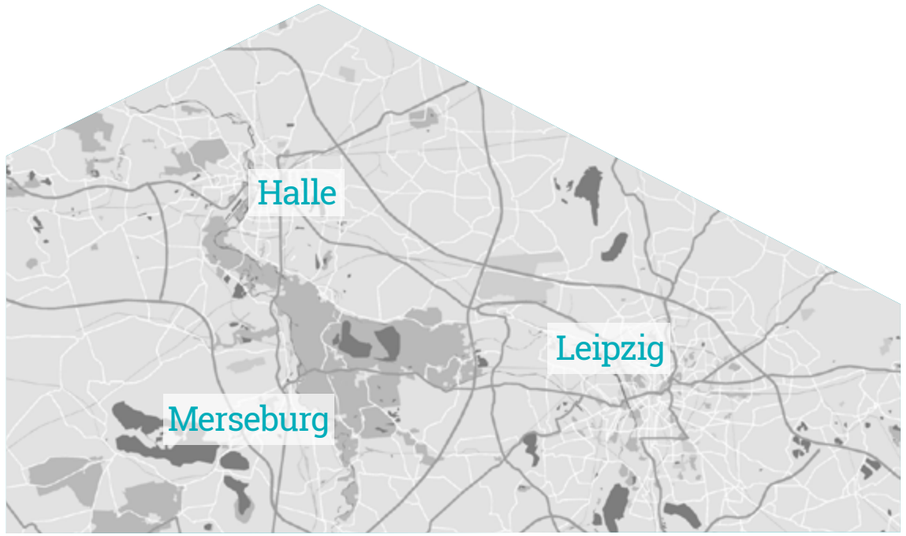
Wen die lebendige Kunstszene des mitteldeutschen Raumes und die wechselvolle Geschichte der Stadt Merseburg interessiert, besucht die Galerien und Museen. Sie führen in jahrhundertealte Gewölbe wie auch zu Ehrfurcht einflößenden Industriedenkmälern. Merseburg einst Herzogsresidenz, später beschauliche Beamten- und Regierungshauptstadt der preußischen Provinz Sachsen, im vorigen Jahrhundert innovatives Zentrum von Chemieindustrie und Technikentwicklung... Merseburg bezaubert jeden, der es besucht.

Die Dom- und Hochschulstadt Merseburg ist Kreisstadt des Landkreises Saalekreis und hat derzeit ca. 37.000 Einwohner, mit einer wachsenden Tendenz. Merseburg ist ein bedeutender Industriestandort und zusammen mit den benachbarten international bekannten Chemiekomplexen Leuna und Schkopau bilden sie einen wesentlichen und dynamischen Bestandteil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes.

Durch viele geförderte Investitionen von mittelständischen Unternehmen in den letzten 20 Jahren, konnte die einstmalige Abhängigkeit von der Chemieindustrie in einen breiten Branchenmix umgewandelt werden. Hier entstanden in den ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten Merseburgs ca. 4.000 neue Arbeitsplätze.

Als Bildungsstandort hat die 1954 gegründete Hochschule Merseburg ca. 3.000 Studierende. Die Hochschule kooperiert eng mit den vor Ort tätigen Firmen und ist für Ihren praktischen Ansatz bekannt. Derzeit wurde gerade wieder eine enge Kooperation mit einem lokalen Energieanbieter vereinbart. Die ausgebildeten Studenten haben also in der Region sehr gute Jobchancen.

Allgemein kann man beobachten, dass derzeit viele einst abgewanderte und gut ausgebildete Arbeitskräfte wieder zurück in Ihre alte mitteldeutsche Heimat streben. Die bekannten Metropolen Leipzig (30km) und Halle (20km) liegen nah bei Merseburg und sind verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Als mitten in dieser Metropolenregion gelegene Kreisstadt profitiert Merseburg auch von der sehr guten Entwicklung dieser nahen Großstädte.– Merseburg wächst und prosperiert.



Immobilien im Sanierungsgebiet

Als Sanierungsgebiet wird ein von der Gemeinde durch Beschluss in Form einer Sanierungssatzung förmlich festgelegtes Gebiet bezeichnet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Gemäß §136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Diese Missstände können unter anderem sein: schlechte Belichtungen, Belüftung in den Gebäuden, ungünstige Zugangsmöglichkeiten oder gefährliche bauliche Beschaffenheit.

Die Gründe

- Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird in einem Sanierungsgebiet durchgeführt, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.
- Dazu gehört die Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen sowie die Optimierung der baulichen Beschaffenheit.
- Der Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft wird durch städtebauliche Maßnahmen begleitet.
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind für das Allgemeinwohl erforderlich.

Einer der Vorteile hinter der Investition in Immobilienanlagen ist, dass diese in der Regel deutlich geringeren Schwankungen als z. B. der Aktienmarkt unterliegt. Für Kapitalanleger beträgt die Halte- oder auch Spekulationsfrist 10 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist, sind die erzielten Veräußerungsgewinne steuerfrei und unterliegen somit nicht der Kapitalertragssteuer.

Kürzere Fristen gelten für Eigennutzer. Eine Immobilie die ausschließlich selbst genutzt wird, kann jederzeit steuerfrei veräußert werden. Bei einer Immobilie, die zunächst vermietet und dann selbst genutzt wurde, muss die Eigennutzung im Jahr des Verkaufs sowie in den beiden vorangegangenen Jahren nachgewiesen werden, damit keine Steuer zu entrichten ist. Vor Ablauf der Abschreibungsmöglichkeiten ist jedoch ein Verkauf im Grunde wenig sinnvoll.

Immobilien im Sanierungsgebiet gelten als stabile und attraktive Kapitalanlagen!

Werden spezielle Baumaßnahmen bei der Abschreibung im Sanierungsgebiet begünstigt?

Die Baumaßnahmen müssen grundsätzlich nach Art sowie nach Umfang dazu dienen, das Gebäude zweckvoll zu nutzen. Da das Objekt in der Siegfried-Berger-Straße in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, müssen die Sanierungsmaßnahmen mit dem §177 des Baugesetzbuches (BauGB) übereinstimmen. Dies wird selbstverständlich in unserer Planung berücksichtigt.

Steuervorteile für Immobilien im Sanierungsgebiet

Als Käufer einer Immobilie im Sanierungsgebiet – unabhängig ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – profitieren Sie gemäß dem Einkommenssteuergesetz von erheblichen Steuervorteilen. Die exakte Höhe der steuerlichen Vorteile wird durch denjenigen Anteil des Kaufpreises der Immobilie errechnet, der für Sanierungsarbeiten anfällt. In einem Sanierungsgebiet befindliche Immobilien bieten die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Für Kapitalanleger gilt, dass sie die Möglichkeit haben, innerhalb von 12 Jahren 100% ihrer Aufwendungen abzuschreiben – acht Jahre lang können jeweils 9% und vier Jahre lang jeweils 7% der nach dem Kauf der Immobilie anfallenden Sanierungskosten gemäß §7h/i EstG steuerlich geltend gemacht werden. Auch Eigennutzer profitieren von erheblichen Steuervorteilen. Sie haben die Möglichkeit, über 10 Jahre jeweils 9% ihres Sanierungsaufwandes gemäß §10f EStG abzuschreiben.

Bei einer im Sanierungsgebiet gelegenen Immobilie besteht der Kaufpreis aus mindestens drei Teilen – hierzu zählen: der Grundstücksanteil, die Altbausubstanz und der Modernisierungsanteil. Eventuell kommt noch ein Stellplatz hinzu. Gemäß dem Einkommensteuergesetz ist der Grundstücksanteil nicht abschreibbar, da hier keine Abnutzung stattfindet. Die Abschreibungsmöglichkeiten für die Altbausubstanz orientieren sich an dem ursprünglichen Fertigstellungsdatum. Für den Modernisierungsanteil gilt: Ab dem Jahr der Fertigstellung haben Kapitalanleger gemäß §7h, 7i EStG die Möglichkeit, 8 Jahre lang 9% und 4 Jahre lang 7% der Sanierung-/ Instandsetzungskosten abzuschreiben. Aufgrund dessen stellt der Sanierungsanteil die attraktivste Position dar. Der §10fEStG gilt für Eigennutzer. Dieser beinhaltet, dass Eigennutzer ebenfalls erstmalig im Jahr der Fertigstellung, 10 Jahre lang 8% der Sanierungs- / Instandsetzungskosten abschreiben können.

Sonder-AfA Neubau

Fünf Wohnungen (WE 30, 31, 38, 39 und 40) unseres Objektes in der Siegfried-Berger-Str. 12 gelten als Neubau und können daher gemäß § 7b EStG als Sonderabschreibung über insgesamt 4 Jahre (ab Jahr der Herstellung), jährlich mit 5% abgeschrieben werden. Die Bemessungsgrundlage sind 2.000 €/qm der Wohnfläche gemäß DIN 277. Weitere Voraussetzung ist die Überlassung der Wohnung zu Wohnzwecken an Dritte (Zeitraum 10 Jahre). Für diese fünf genannten Wohnungen gelten also die Sonder-AfA Neubau und nicht die Altbau-AfA nach Sanierungsgebiet. Die „normale“ lineare Abschreibung über 2% auf die totalen Herstellungskosten kommt ab Übergabe der Neubauwohnung hinzu. Weitere Informationen sind aus dem § 7b EStG zu entnehmen.

Für mehr Sicherheit

Sanierung und Neubau nach Anforderungen der KfW

Unser Objekt in der Siegfried-Berger-Straße wird selbstverständlich nach den neuesten Standards modernisiert und gebaut. Die einzelnen Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfolgen energetisch sinnvoll und nach den Vorgaben eines in die Planung eingebundenen und von der KfW anerkannten Gebäudeenergieberaters. Somit erfüllt das Objekt die Anforderungen der KfW (Kreditanstalt für Widerаufbau), was Ihnen die Möglichkeit gibt, von den zahlreichen Fördermöglichkeiten der KfW, in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen, zu partizipieren. Dies erhöht nicht nur Ihre Rendite und den Wiederverkaufswert, sondern kommt mit den energetischen Maßnahmen und geringeren Emissionen auch noch der Umwelt zu Gute.

Dabei gilt es zu beachten: Unser Objekt besteht aus zwei Arten von Wohneinheiten. Zum einen haben wir 35 Wohnungen, die gemäß KfW-Programm 151,152 bzw. 430 im Ausbaustandard Altbau KfW 70 saniert werden und zum anderen fünf Neubauwohnungen, die gemäß KfW-Programm 153 oder 430 in Standard KfW 55 gebaut werden.

5x KfW-55 EffizienzHaus

KfW-55 Wohneinheiten: 30, 31, 38, 39 und 40

35x KfW-70 EffizienzHaus

KfW-70 Wohneinheiten: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36 und 37

Beaufsichtigung durch den TÜV Süd

Zur Erhöhung Ihrer Sicherheit und zur Qualitätsüberwachung, werden die gesamten Baumaßnahmen fachgerecht vom TÜV SÜD beaufsichtigt. Mit diesem Schritt wird sichergestellt, dass Baubeschreibung, Bauplanung und die Bauausführung übereinstimmen. Während der Bauphase werden in regelmäßigen Abständen Gutachten erstellt, ggf. entdeckte Mängel werden erfasst und der Bauträger ist zur Nachbesserung verpflichtet. So garantieren wir eine ordnungsgemäße und fachkundige Ausführung sämtlicher Baumaßnahmen und Sie können sich noch mehr auf die Übergabe Ihres neuen Eigenheimes oder Ihrer Kapitalanlage freuen.

Baubegleitendes Qualitätscontrolling

TÜV SÜD

Standard BC 7

Baubegleitendes Qualitätscontrolling

- baubegleitende Baustellenbegutachtungen zur Beurteilung der Bauqualität und des Leistungsstandes
- gutachterliche Betreuung der Abnahme (optional)

www.tuvsud.com/bt-bauwerke

Das Objekt & die Umgebung

Die Siegfried-Berger-Straße ist eine ruhig situierte, von sanierten Wohn- und Geschäftshäusern umgebene Straße in unmittelbarer Nähe des Altstadtkernes von Merseburg gelegen. Innerhalb weniger Minuten ist man fußläufig sowohl im Zentrum, das mit seinen Restaurants, Cafés und Geschäften zum Verweilen einlädt, als auch am Bahnhof und diversen Buslinien, die Richtung Halle, bzw. Leipzig abgehen.

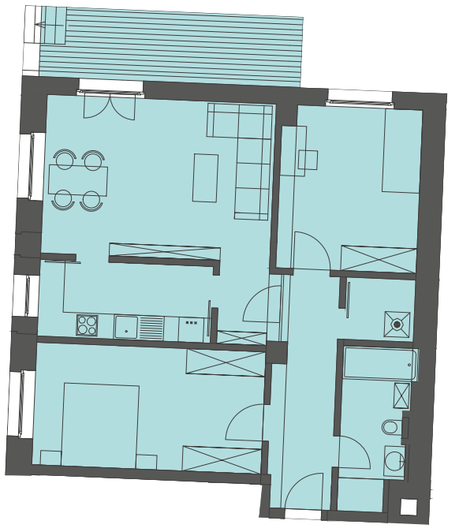
Zusätzlich wurde die Umgebung der Siegfried-Berger-Straße als förmlich ausgewiesenes Sanierungsgebiet eingestuft. Dadurch wurde im Lauf der letzten Jahre nahezu die komplette Infrastruktur aufgewertet und die allermeisten Gebäude saniert. Der Ablösebetrag, welcher für die nachweisliche baulich/strukturelle Aufwertung des Sanierungsgebietes fällig ist, wurde bereits seitens des Initiators an die Stadt Merseburg abgeführt.

Der Altbau Siegfried-Berger-Straße 12 wurde ehemals als Polizeidirektorium Merseburgs genutzt. Der Umbau zu Wohnungen erfolgt unter Einbeziehung aller relevanten (z. B. energetischer) baulichen Anforderungen. Eine KfW-Förderung ist möglich.

430
G 20311
A6467
R8 851

Freehand Drawing

LOVE



WE 01

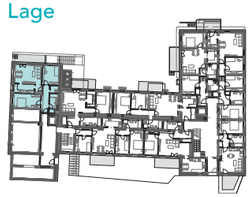
Details

Räume	3
Wohnfläche	81,05 m²
Geschoss	EG

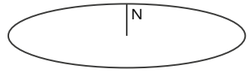
Wohnflächen

Flur	7,95 m²
Bad	5,90 m²
Abstellen / WM	2,40 m²
Schlafen	16,10 m²
Kochen	7,60 m²
Wohnen / Essen	23,40 m²
Zimmer	13,10 m²
Terrasse	9,20 m²
davon WF	4,60 m²

Lage



Ausrichtung



WE 02

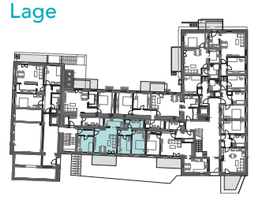
Details

Räume	4
Wohnfläche	84,40 m²
Geschoss	EG

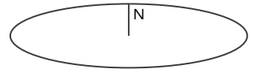
Wohnflächen

Flur 1	4,70 m²
Bad	6,50 m²
Flur 2	3,00 m²
Schlafen	13,70 m²
Kochen	7,40 m²
Wohnen / Essen	23,10 m²
Zimmer 1	10,70 m²
Zimmer 2	10,30 m²
Terrasse	10,00 m²
davon WF	5,00 m²

Lage



Ausrichtung



WE 03

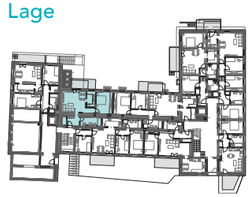
Details

Räume	2
Wohnfläche	63,90 m²
Geschoss	EG

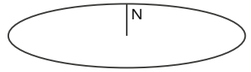
Wohnflächen

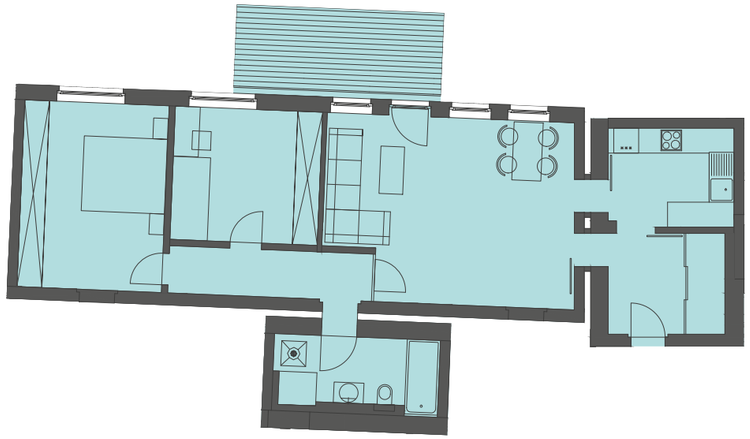
Flur	4,70 m²
Bad	6,50 m²
Abstellen	1,40 m²
Schlafen	15,20 m²
Kochen	6,00 m²
Wohnen / Essen	24,00 m²
Terrasse	10,00 m²
davon WF	5,00 m²

Lage



Ausrichtung





WE 04

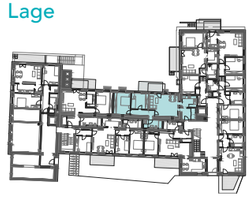
Details

Räume	3
Wohnfläche	82,40 m²
Geschoss	EG

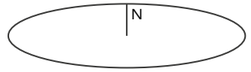
Wohnflächen

Flur 1	4,20 m²
Kochen	7,10 m²
Abstellen	2,00 m²
Wohnen / Essen	25,10 m²
Flur 2	5,60 m²
Zimmer	11,35 m²
Schlafen	15,55 m²
Bad	6,50 m²
Terrasse	10,00 m²
davon WF	5,00 m²

Lage



Ausrichtung



WE 05

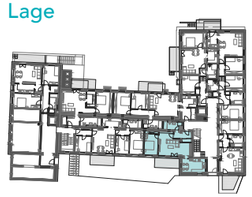
Details

Räume	2
Wohnfläche	70,40 m²
Geschoss	EG

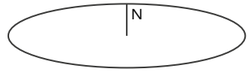
Wohnflächen

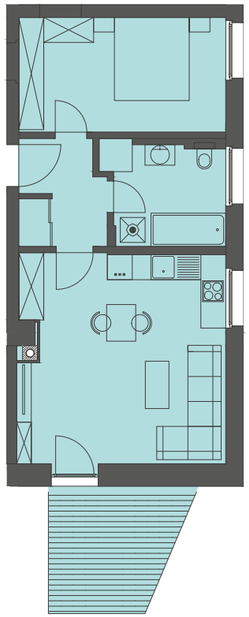
Flur	4,70 m²
Bad	6,50 m²
Abstellen	1,20 m²
Schlafen	13,70 m²
Kochen	13,60 m²
Wohnen	25,70 m²
Terrasse	10,00 m²
davon WF	5,00 m²

Lage



Ausrichtung





WE 06

Details

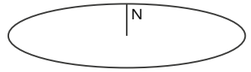
Räume	2
Wohnfläche	54,21 m²
Geschoss	EG

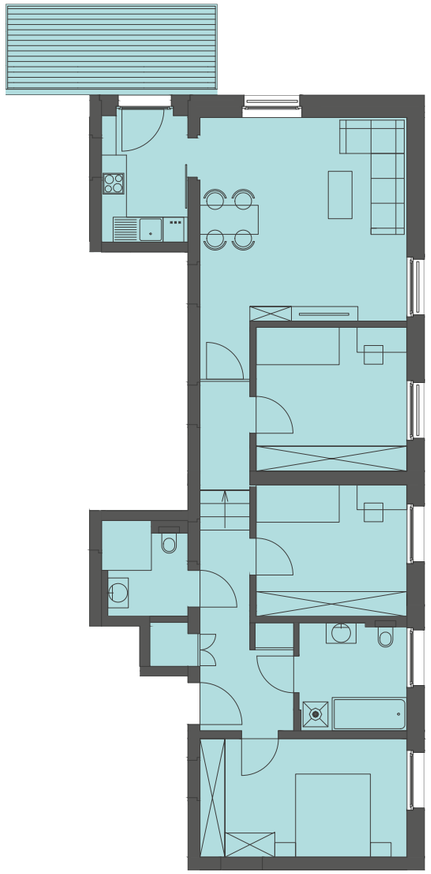
Wohnflächen

Flur	4,05 m²
Bad	6,75 m²
Abstellen	0,80 m²
Schlafen	13,55 m²
Wohnen / Kochen	24,76 m²
Terrasse	8,60 m²
davon WF	4,30 m²

Lage

Ausrichtung





WE 07

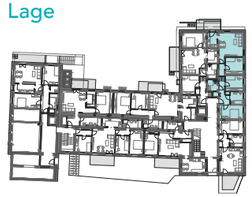
Details

Räume	4
Wohnfläche	99,10 m²
Geschoss	EG

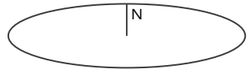
Wohnflächen

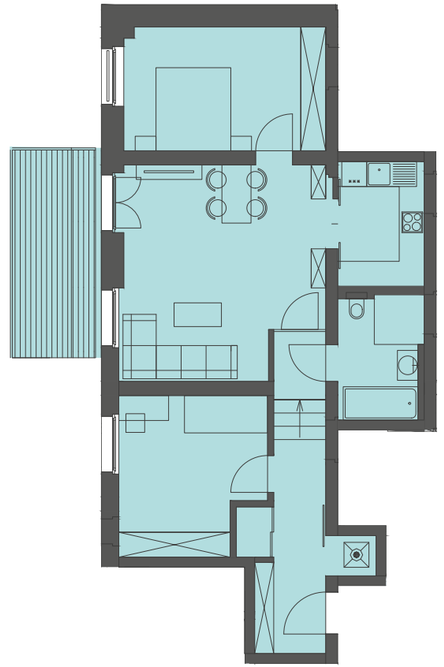
Flur	11,80 m²
Garderobe	0,50 m²
Abstellen	0,90 m²
WC / Dusche	4,30 m²
Bad	6,50 m²
Schlafen	14,10 m²
Zimmer 1	11,40 m²
Zimmer 2	12,50 m²
Wohnen / Essen	25,90 m²
Kochen	6,20 m²
Terrasse	10,00 m²
davon WF	5,00 m²

Lage



Ausrichtung





WE 08

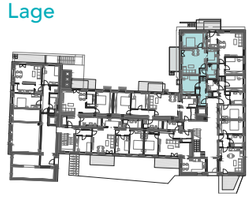
Details

Räume	3
Wohnfläche	80,20 m²
Geschoss	EG

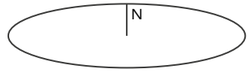
Wohnflächen

Flur	10,30 m²
WM	1,10 m²
Abstellen	1,00 m²
Zimmer	12,60 m²
Bad	5,90 m²
Wohnen / Essen	23,80 m²
Kochen	6,20 m²
Schlafen	14,30 m²
Terrasse	10,00 m²
davon WF	5,00 m²

Lage



Ausrichtung



WE 09

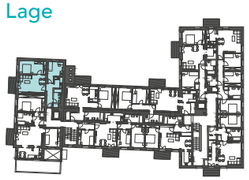
Details

Räume	3
Wohnfläche	70,15 m²
Geschoss	1. OG

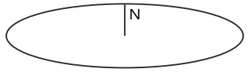
Wohnflächen

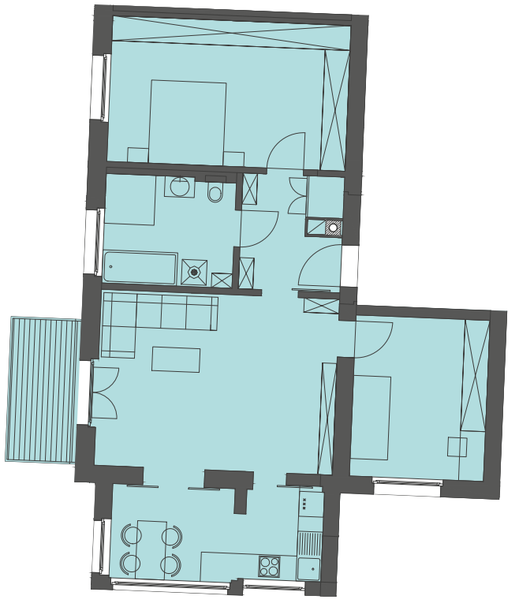
Flur	6,20 m²
Bad	6,15 m²
Kochen	4,30 m²
Zimmer	11,50 m²
Schlafen	16,00 m²
Wohnen / Essen	23,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 10

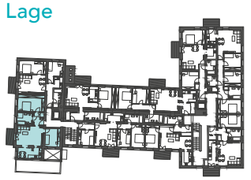
Details

Räume	3
Wohnfläche	85,05 m²
Geschoss	1. OG

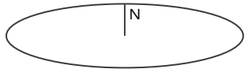
Wohnflächen

Flur	5,40 m²
Abstellen	0,85 m²
Bad	8,10 m²
Kochen	11,20 m²
Zimmer	12,40 m²
Schlafen	20,10 m²
Wohnen	24,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung



WE 11

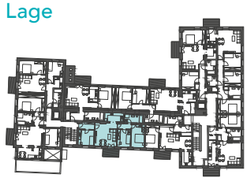
Details

Räume	4
Wohnfläche	83,50 m²
Geschoss	1. OG

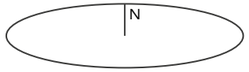
Wohnflächen

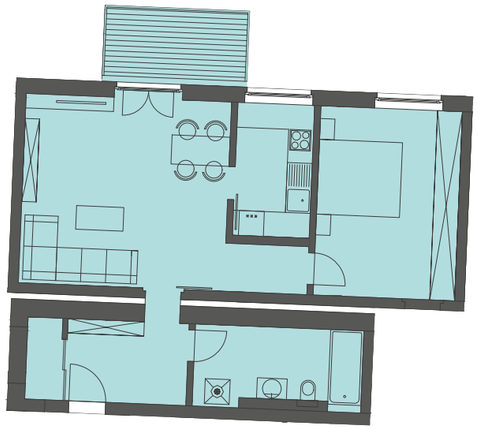
Flur 1	4,80 m²
Bad	7,10 m²
Flur 2	3,00 m²
Schlafen	13,70 m²
Kochen	7,80 m²
Wohnen / Essen	23,10 m²
Zimmer 1	10,90 m²
Zimmer 2	10,30 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 12

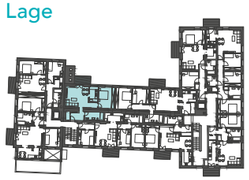
Details

Räume	2
Wohnfläche	63,20 m²
Geschoss	1. OG

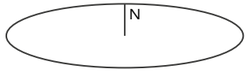
Wohnflächen

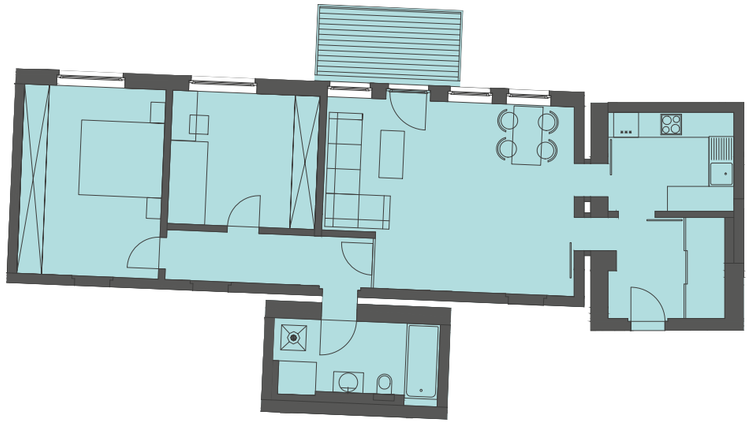
Flur	5,60 m²
Bad	7,40 m²
Abstellen	1,50 m²
Schlafen	15,40 m²
Kochen	6,00 m²
Wohnen / Essen	24,50 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 13

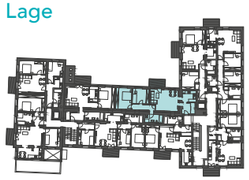
Details

Räume	3
Wohnfläche	81,50 m²
Geschoss	1. OG

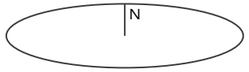
Wohnflächen

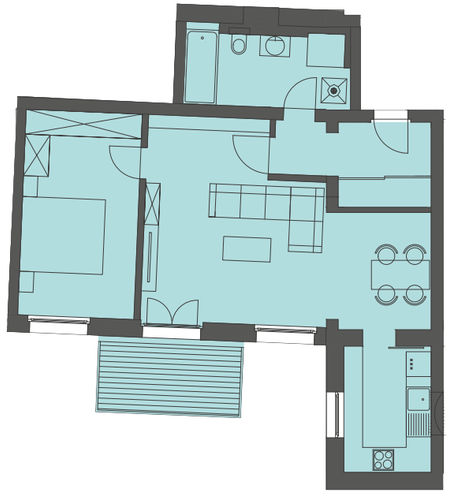
Flur 1	4,20 m²
Kochen	7,10 m²
Abstellen	2,00 m²
Wohnen / Essen	25,50 m²
Flur 2	5,90 m²
Zimmer	11,35 m²
Schlafen	15,55 m²
Bad	7,10 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 14

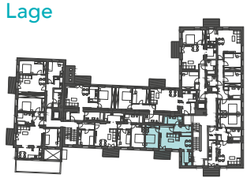
Details

Räume	2
Wohnfläche	62,30 m²
Geschoss	1. OG

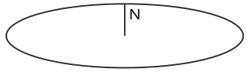
Wohnflächen

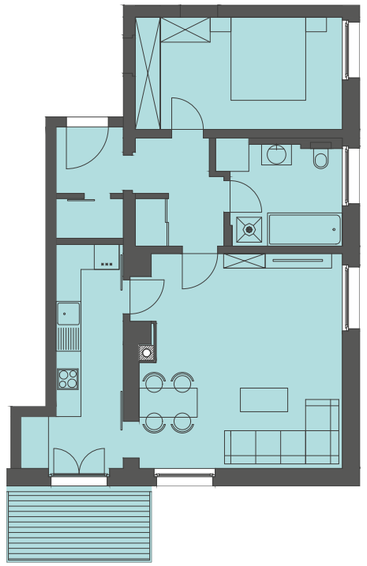
Flur	4,70 m²
Bad	7,10 m²
Abstellen	1,30 m²
Schlafen	13,70 m²
Kochen	6,30 m²
Wohnen / Essen	26,40 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 15

Details

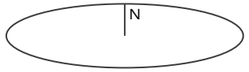
Räume	2
Wohnfläche	66,55 m²
Geschoss	1. OG

Wohnflächen

Flur	6,90 m²
Bad	6,80 m²
Abstellen	1,40 m²
Garderobe	0,80 m²
Schlafen	13,40 m²
Wohnen / Essen	24,95 m²
Kochen	9,50 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage

Ausrichtung



WE 16

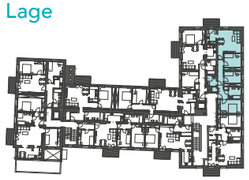
Details

Räume	4
Wohnfläche	97,40 m²
Geschoss	1. OG

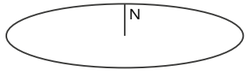
Wohnflächen

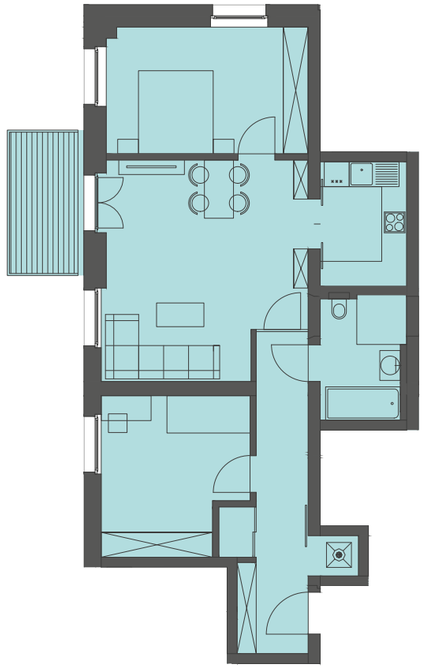
Flur	11,80 m²
Garderobe	0,50 m²
Abstellen	0,90 m²
WC / Dusche	4,30 m²
Bad	6,50 m²
Schlafen	14,40 m²
Zimmer 1	11,30 m²
Zimmer 2	12,80 m²
Wohnen / Essen	25,90 m²
Kochen	6,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 17

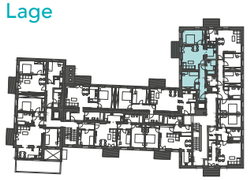
Details

Räume	3
Wohnfläche	78,90 m²
Geschoss	1. OG

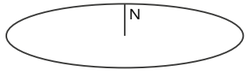
Wohnflächen

Flur	10,30 m²
WM	1,10 m²
Abstellen	1,00 m²
Zimmer	12,60 m²
Bad	5,90 m²
Wohnen / Essen	24,30 m²
Kochen	6,20 m²
Schlafen	14,70 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung



WE 18

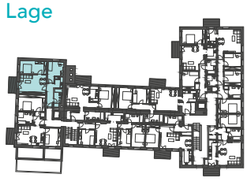
Details

Räume	3
Wohnfläche	71,35 m²
Geschoss	2. OG

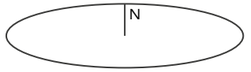
Wohnflächen

Flur	6,80 m²
Bad	6,15 m²
Kochen	4,30 m²
Zimmer	12,10 m²
Schlafen	16,00 m²
Wohnen / Essen	23,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung



WE 19

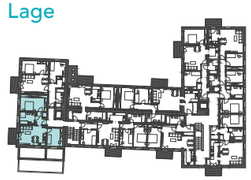
Details

Räume	3
Wohnfläche	74,35 m²
Geschoss	2. OG

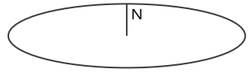
Wohnflächen

Flur	5,40 m²
Abstellen	0,85 m²
Bad	8,10 m²
Zimmer	12,90 m²
Schlafen	20,10 m²
Wohnen / Kochen	24,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung



WE 20

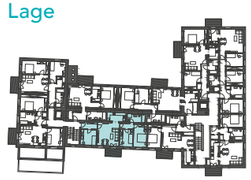
Details

Räume	4
Wohnfläche	83,50 m²
Geschoss	2. OG

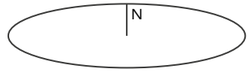
Wohnflächen

Flur 1	4,80 m²
Bad	7,10 m²
Flur 2	3,00 m²
Schlafen	13,70 m²
Kochen	7,80 m²
Wohnen / Essen	23,10 m²
Zimmer 1	10,90 m²
Zimmer 2	10,30 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung



WE 21

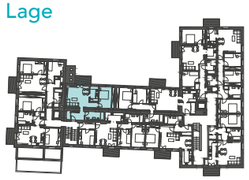
Details

Räume	2
Wohnfläche	62,80 m²
Geschoss	2. OG

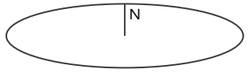
Wohnflächen

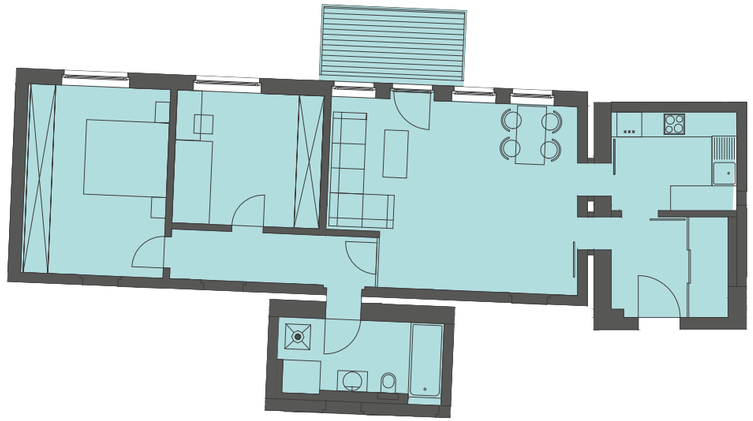
Flur	5,60 m²
Bad	7,40 m²
Abstellen	1,50 m²
Schlafen	15,00 m²
Kochen	6,00 m²
Wohnen / Essen	24,50 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 22

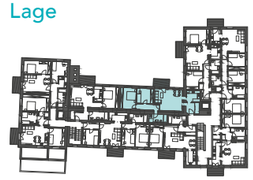
Details

Räume	3
Wohnfläche	81,50 m²
Geschoss	2. OG

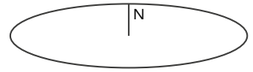
Wohnflächen

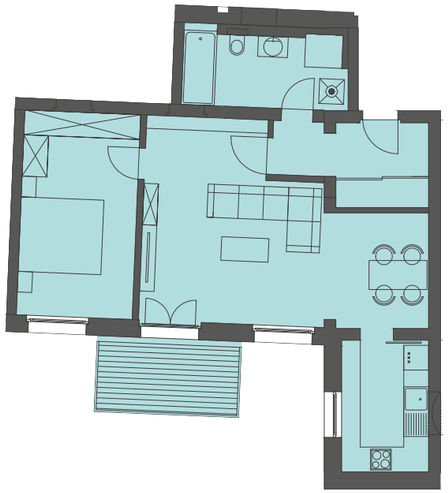
Flur 1	4,20 m²
Kochen	7,10 m²
Abstellen	2,00 m²
Wohnen / Essen	25,50 m²
Flur 2	5,90 m²
Zimmer	11,35 m²
Schlafen	15,55 m²
Bad	7,10 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 23

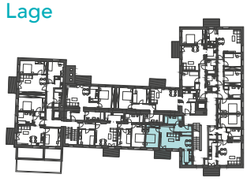
Details

Räume	2
Wohnfläche	62,50 m²
Geschoss	2. OG

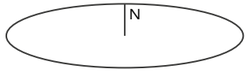
Wohnflächen

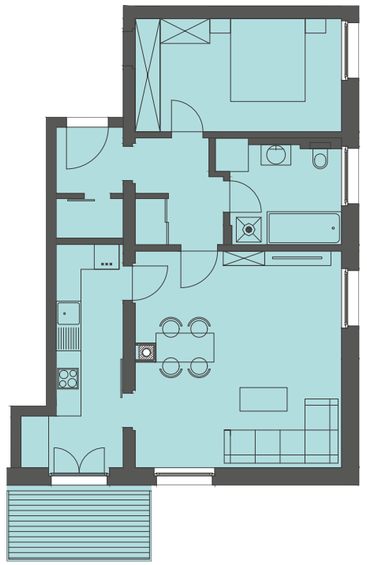
Flur	4,70 m²
Bad	7,10 m²
Abstellen	1,30 m²
Schlafen	13,70 m²
Kochen	6,50 m²
Wohnen / Essen	26,40 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 24

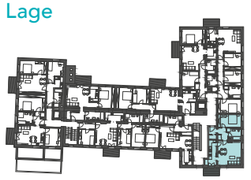
Details

Räume	2
Wohnfläche	67,30 m²
Geschoss	2. OG

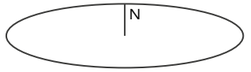
Wohnflächen

Flur	6,90 m²
Bad	6,80 m²
Abstellen	1,40 m²
Garderobe	0,80 m²
Schlafen	13,40 m²
Wohnen / Essen	25,70 m²
Kochen	9,50 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung



WE 25

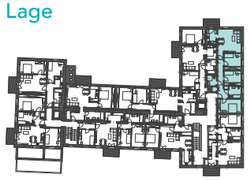
Details

Räume	4
Wohnfläche	97,60 m²
Geschoss	2. OG

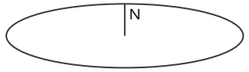
Wohnflächen

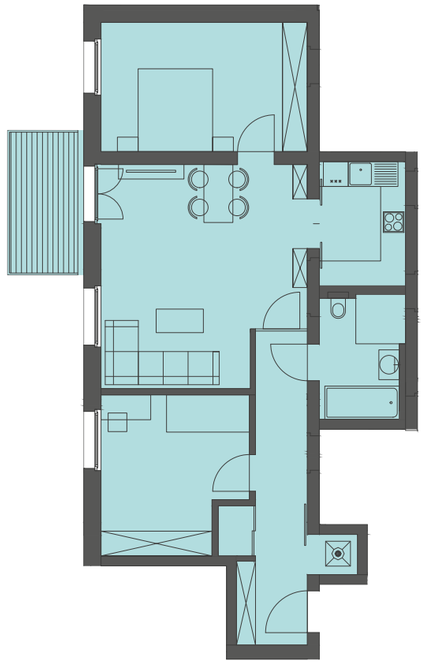
Flur	11,80 m²
Garderobe	0,50 m²
Abstellen	0,90 m²
WC / Dusche	4,30 m²
Bad	6,50 m²
Schlafen	14,60 m²
Zimmer 1	11,30 m²
Zimmer 2	12,50 m²
Wohnen / Essen	26,20 m²
Kochen	6,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 26

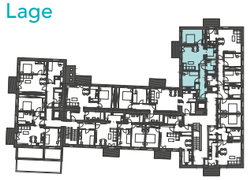
Details

Räume	3
Wohnfläche	79,80 m²
Geschoss	2. OG

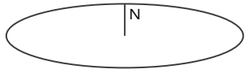
Wohnflächen

Flur	10,10 m²
WM	1,10 m²
Abstellen	1,00 m²
Zimmer	12,60 m²
Bad	5,90 m²
Wohnen / Essen	24,70 m²
Kochen	6,20 m²
Schlafen	15,40 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung



WE 27

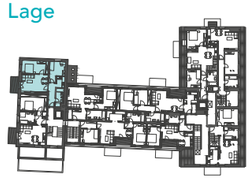
Details

Räume	3
Wohnfläche	71,35 m²
Geschoss	3. OG

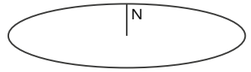
Wohnflächen

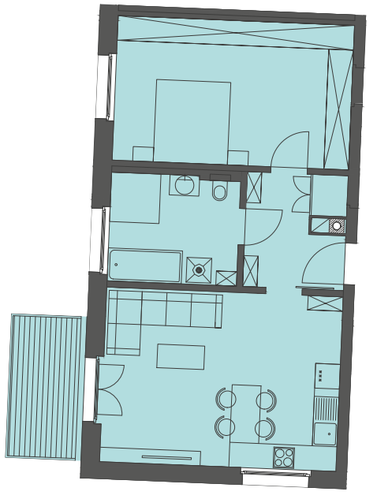
Flur	6,80 m²
Bad	6,15 m²
Kochen	4,30 m²
Zimmer	12,10 m²
Schlafen	16,00 m²
Wohnen / Essen	23,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 28

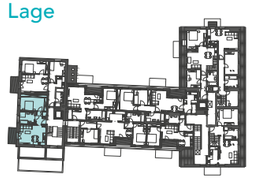
Details

Räume	2
Wohnfläche	61,45 m²
Geschoss	3. OG

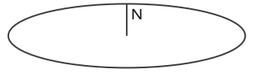
Wohnflächen

Flur	5,40 m²
Abstellen	0,85 m²
Bad	8,10 m²
Schlafen	20,10 m²
Wohnen / Kochen	24,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung



WE 29

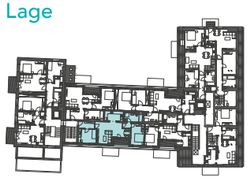
Details

Räume	3
Wohnfläche	75,45 m²
Geschoss	3. OG

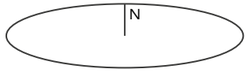
Wohnflächen

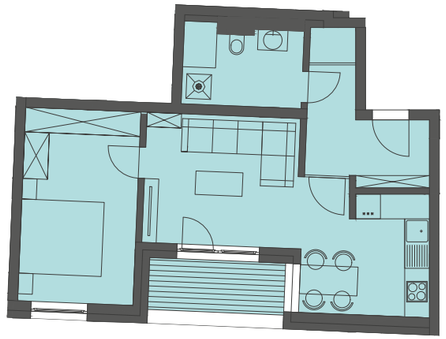
Flur 1	5,10 m²
Bad	7,40 m²
Flur 2	1,95 m²
Schlafen	13,00 m²
Kochen	8,45 m²
Wohnen / Essen	26,10 m²
Zimmer	11,40 m²
Loggia	4,10 m²
davon WF	2,05 m²

Lage



Ausrichtung





WE 32

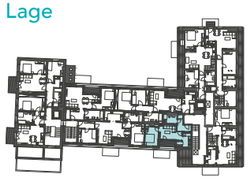
Details

Räume	2
Wohnfläche	48,60 m²
Geschoss	3. OG

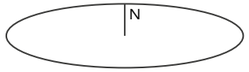
Wohnflächen

Flur	5,95 m²
Bad	5,35 m²
Abstellen	0,90 m²
Schlafen	13,00 m²
Wohnen / Kochen	21,35 m²
Loggia	4,10 m²
davon WF	2,05 m²

Lage



Ausrichtung



WE 33

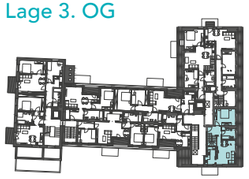
Details gesamt

Räume	4
Wohnfläche	99,57 m²
Geschoss	3.-4. OG
Typ	Maisonette

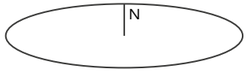
Wohnflächen 3. OG

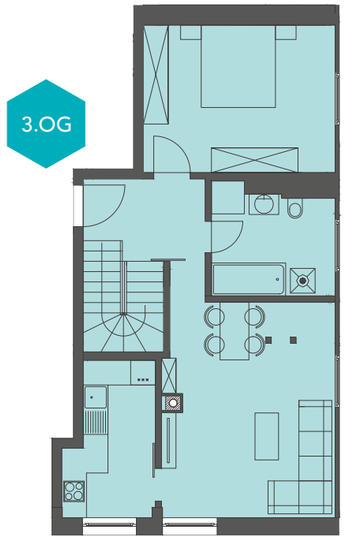
Flur	5,35 m²
Bad	7,45 m²
davon WF	6,60 m²
Abstellen	3,90 m²
davon WF	1,80 m²
Schlafen	16,50 m²
davon WF	14,90 m²
Wohnen / Essen	22,15 m²
davon WF	20,05 m²
Kochen	7,47 m²

Lage 3. OG

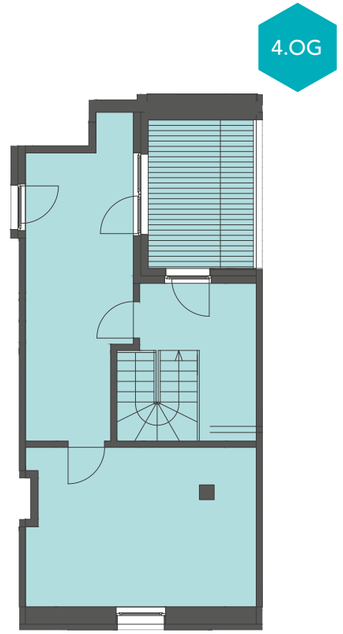


Ausrichtung





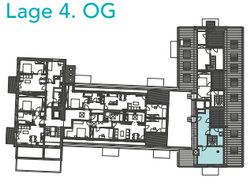
weiter im nächsten Geschoss



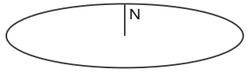
Wohnflächen 4. OG

Galerie	7,60 m²
davon WF	5,80 m²
Zimmer 1	17,70 m²
davon WF	15,20 m²
Zimmer 2	21,00 m²
davon WF	17,90 m²
Dachterrasse	9,00 m²
davon WF	4,50 m²

Lage 4. OG



Ausrichtung



WE 34

Details gesamt

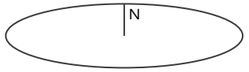
Räume	3,5
Wohnfläche	89,55 m²
Geschoss	3.-4. OG
Typ	Maisonette

Wohnflächen 3. OG

Flur	10,15 m²
Garderobe davon WF	3,60 m² 1,70 m²
Abstellen	0,90 m²
Arbeiten davon WF	8,80 m² 7,35 m²
Bad davon WF	7,66 m² 7,05 m²
Zimmer davon WF	14,40 m² 12,80 m²
Wohnen / Kochen davon WF	27,50 m² 25,60 m²
Rettungsbalkon davon WF	2,00 m² 1,00 m²

Lage 3. OG

Ausrichtung

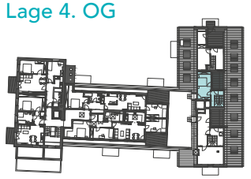


weiter im nächsten Geschoss

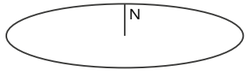
Wohnflächen 4. OG

Galerie davon WF	4,10 m² 3,70 m²
Schlafen davon WF	17,30 m² 15,30 m²
Dachterrasse davon WF	8,00 m² 4,00 m²

Lage 4. OG



Ausrichtung



WE 35

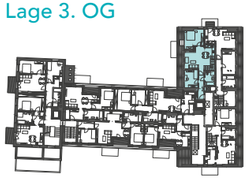
Details gesamt

Räume	3,5
Wohnfläche	93,84 m²
Geschoss	3.-4. OG
Typ	Maisonette

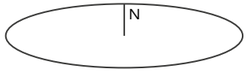
Wohnflächen 3. OG

Flur	7,42 m²
WM	1,00 m²
Bad	5,77 m²
Arbeiten	11,20 m²
davon WF	9,65 m²
Wohnen / Kochen	32,40 m²
davon WF	29,10 m²
Schlafen	15,70 m²
davon WF	13,90 m²

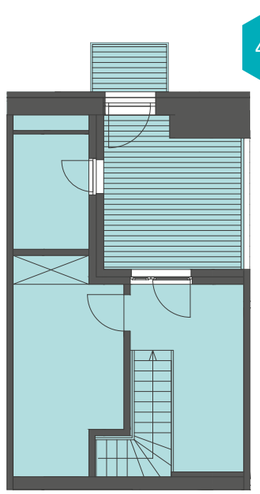
Lage 3. OG



Ausrichtung



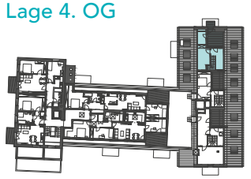
weiter im nächsten Geschoss



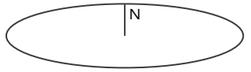
Wohnflächen 4. OG

Galerie	9,30 m²
davon WF	7,40 m²
Rettungsbalkon	2,00 m²
davon WF	1,00 m²
Zimmer	12,50 m²
davon WF	10,40 m²
Abstellen Dacht.	5,00 m²
davon WF	2,50 m²
Dachterrasse	11,40 m²
davon WF	5,70 m²

Lage 4. OG



Ausrichtung



WE 36

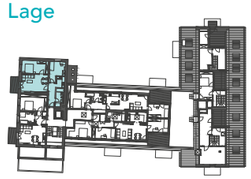
Details

Räume	3
Wohnfläche	71,35 m²
Geschoss	4. OG

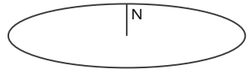
Wohnflächen

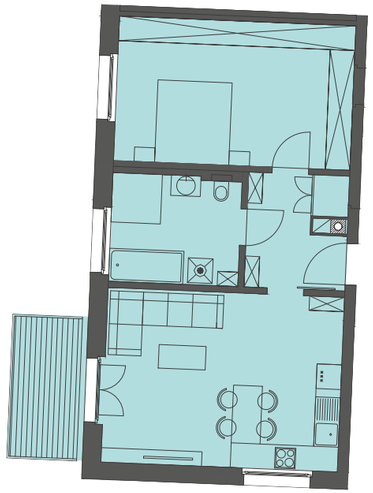
Flur	6,80 m²
Bad	6,15 m²
Kochen	4,30 m²
Zimmer	12,10 m²
Schlafen	16,00 m²
Wohnen / Essen	23,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 37

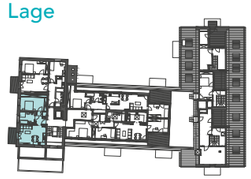
Details

Räume	2
Wohnfläche	61,45 m²
Geschoss	4. OG

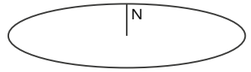
Wohnflächen

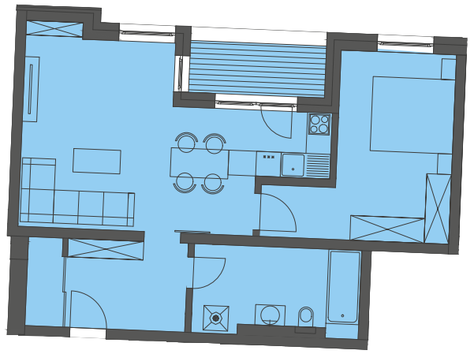
Flur	5,40 m²
Abstellen	0,85 m²
Bad	8,10 m²
Schlafen	20,10 m²
Wohnen / Kochen	24,20 m²
Balkon	5,60 m²
davon WF	2,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 30

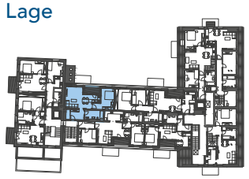
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	86,18 m²
Wohnfläche vermietbare Fläche	59,15 m²
Geschoss	3. OG

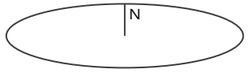
Wohnflächen

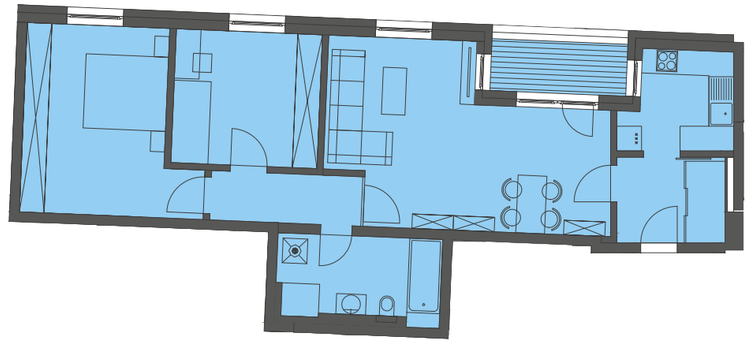
Flur	6,20 m²
Bad	8,15 m²
Abstellen	1,70 m²
Schlafen	14,95 m²
Wohnen / Kochen	26,10 m²
Loggia davon WF	4,10 m² 2,05 m²

Lage



Ausrichtung





WE 31

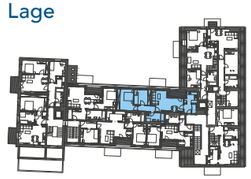
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	117,37 m²
Wohnfläche vermietbare Fläche	78,30 m²
Geschoss	3. OG

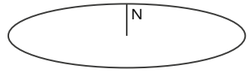
Wohnflächen

Flur 1	3,25 m²
Kochen	6,00 m²
Abstellen	1,65 m²
Wohnen / Essen	25,20 m²
Flur 2	4,35 m²
Zimmer	11,40 m²
Schlafen	16,80 m²
Bad	7,60 m²
Loggia davon WF	4,10 m² 2,05 m²

Lage



Ausrichtung



WE 38

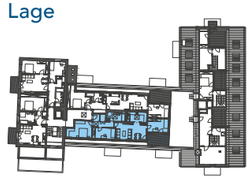
Details

Räume	4
Fläche gemäß DIN 277	107,22 m²
Wohnfläche vermietbare Fläche	95,15 m²
Geschoss	4. OG

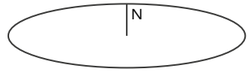
Wohnflächen

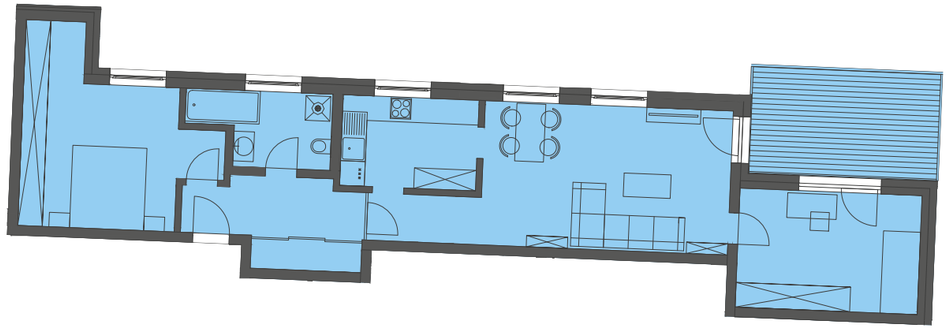
Flur	7,37 m²
Abstellen	1,50 m²
Bad	7,52 m²
Kochen	8,92 m²
Schlafen	16,49 m²
Zimmer 1	11,20 m²
Wohnen / Essen	23,73 m²
Zimmer 2	12,62 m²
Dachterrasse davon WF	11,60 m² 5,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 39

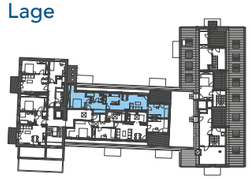
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	90,91 m²
Wohnfläche vermietbare Fläche	78,84 m²
Geschoss	4. OG

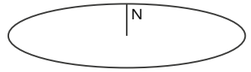
Wohnflächen

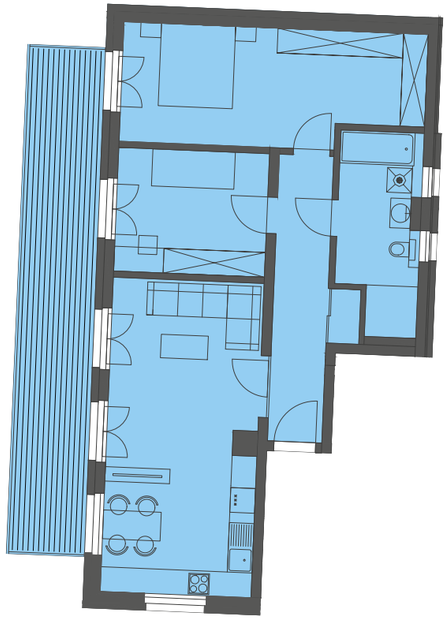
Flur	5,75 m²
Abstellen	1,70 m²
Bad	5,28 m²
Schlafen	16,44 m²
Kochen	7,21 m²
Wohnen / Essen	24,04 m²
Zimmer	12,62 m²
Dachterrasse davon WF	11,60 m² 5,80 m²

Lage



Ausrichtung





WE 40

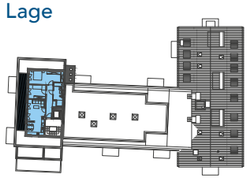
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	98,43 m²
Wohnfläche vermietbare Fläche	87,87 m²
Geschoss	5. OG

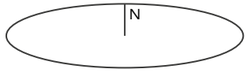
Wohnflächen

Flur	9,06 m²
Abstellen	0,90 m²
Bad	8,75 m²
Schlafen	19,88 m²
Zimmer	10,92 m²
Wohnen / Kochen	27,36 m²
Dachterrasse davon WF	22,00 m² 11,00 m²

Lage



Ausrichtung



Typ	WE	Räume	Etage	Wohnfläche innen	Terrassen & Balkone *1	Wohnfläche gesamt *2	Fläche nach DIN 277
●	**1**	3-Raum Wohnung	EG	76,45 m²	9,20 m²	**81,05 m²**	-
●	**2**	4-Raum Wohnung	EG	79,40 m²	10,00 m²	**84,40 m²**	-
●	**3**	2-Raum Wohnung	EG	58,90 m²	10,00 m²	**63,90 m²**	-
●	**4**	3-Raum Wohnung	EG	77,40 m²	10,00 m²	**82,40 m²**	-
●	**5**	2-Raum Wohnung	EG	65,40 m²	10,00 m²	**70,40 m²**	-
●	**6**	2-Raum Wohnung	EG	49,91 m²	8,60 m²	**54,21 m²**	-
●	**7**	4-Raum Wohnung	EG	94,10 m²	10,00 m²	**99,10 m²**	-
●	**8**	3-Raum Wohnung	EG	75,20m²	10,00 m²	**80,20 m²**	-
●	**9**	3-Raum Wohnung	1. OG	67,35 m²	5,60 m²	**70,15 m²**	-
●	**10**	3-Raum Wohnung	1. OG	82,25 m²	5,60 m²	**85,05 m²**	-
●	**11**	4-Raum Wohnung	1. OG	80,70 m²	5,60 m²	**83,50 m²**	-
●	**12**	2-Raum Wohnung	1. OG	60,40 m²	5,60 m²	**63,20 m²**	-
●	**13**	3-Raum Wohnung	1. OG	78,70 m²	5,60 m²	**81,50 m²**	-
●	**14**	2-Raum Wohnung	1. OG	59,50 m²	5,60 m²	**62,30 m²**	-
●	**15**	2-Raum Wohnung	1. OG	63,75 m²	5,60 m²	**66,55 m²**	-
●	**16**	4-Raum Wohnung	1. OG	94,60 m²	5,60 m²	**97,40 m²**	-
●	**17**	3-Raum Wohnung	1. OG	76,10 m²	5,60 m²	**78,90 m²**	-
●	**18**	3-Raum Wohnung	2. OG	68,55 m²	5,60 m²	**71,35 m²**	-
●	**19**	3-Raum Wohnung	2. OG	71,55 m²	5,60 m²	**74,35 m²**	-
●	**20**	4-Raum Wohnung	2. OG	80,70 m²	5,60 m²	**83,50 m²**	-
●	**21**	2-Raum Wohnung	2. OG	60,00 m²	5,60 m²	**62,80 m²**	-
●	**22**	3-Raum Wohnung	2. OG	78,70 m²	5,60 m²	**81,50 m²**	-
●	**23**	2-Raum Wohnung	2. OG	59,70 m²	5,60 m²	**62,50 m²**	-
●	**24**	2-Raum Wohnung	2. OG	64,50 m²	5,60 m²	**67,30 m²**	-
●	**25**	4-Raum Wohnung	2. OG	94,80 m²	5,60 m²	**97,60 m²**	-
●	**26**	3-Raum Wohnung	2. OG	77,00 m²	5,60 m²	**79,80 m²**	-
●	**27**	3-Raum Wohnung	3. OG	68,55 m²	5,60 m²	**71,35 m²**	-
●	**28**	2-Raum Wohnung	3. OG	58,65 m²	5,60 m²	**61,45 m²**	-
●	**29**	3-Raum Wohnung	3. OG	73,40 m²	4,10 m²	**75,45 m²**	-
●	**30**	2-Raum Wohnung	3. OG	57,10 m²	4,10 m²	**59,15 m²**	86,18 m²
●	**31**	3-Raum Wohnung	3. OG	76,25 m²	4,10 m²	**78,30 m²**	117,37 m²
●	**32**	2-Raum Wohnung	3. OG	46,55 m²	4,10 m²	**48,60 m²**	-
●	**33**	4-Raum Maisonette	3.-4. OG	95,07 m²	9,00 m²	**99,57 m²**	-
●	**34**	3,5-Raum Maisonette	3.-4. OG	84,55 m²	10,00 m²	**89,55 m²**	-
●	**35**	3,5-Raum Maisonette	3.-4. OG	84,64 m²	18,40 m²	**93,84 m²**	-
●	**36**	3-Raum Wohnung	4. OG	68,55 m²	5,60 m²	**71,35 m²**	-
●	**37**	2-Raum Wohnung	4. OG	58,65 m²	5,60 m²	**61,45 m²**	-
●	**38**	4-Raum Wohnung	4. OG	89,35 m²	11,60 m²	**95,15 m²**	107,22 m²
●	**39**	3-Raum Wohnung	4. OG	73,04 m²	11,60 m²	**78,84 m²**	90,91 m²
●	**40**	3-Raum Wohnung	5. OG	76,87 m²	22,00 m²	**87,87 m²**	98,43 m²

***1) Netto-Flächen *2) Terrassen/Balkone zu 50% in Wohnfläche einberechnet ●) Altbau-Wohnung ●) Neubau-Wohnung**

Chancen & Risiken

Chancen

Der Erwerber von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt sondern an Dritte vermietet wird. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Herstellungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen bereits in der Kaufphase Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen. Der Erwerber ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommenssteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung. Ob die Zinsen in der Ankaufsphase als Sonderausgabe abgeschrieben werden können, entscheidet das zuständige Wohnsitzfinanzamt des Erwerbers. Im Zweifel sind diese Kosten sodann mit der jährlich anzusetzenden linearen Abschreibung abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilie-Kapitalanlage nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens.

Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und der Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA (Steuervorteil) stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Jahr des Erwerbs und in Folge Jahren kann die lineare AfA aus der Altbausubstanz nach § 7 Abs.4 EStG anteilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Altbausubstanz sowie der Differenz zwischen „ Denkmal AfA Grundlage“ und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück entfallende Teilkaufpreis kann nicht abgeschrieben werden. Die AfA ist ab dem Jahr des Erwerbs bis Restwert Null anzusetzen bzw. abzuschreiben. Bei Objekten, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen oder als denkmalgeschützt klassifiziert wurden, können die von den zuständigen Ämtern festzulegenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zur linearen AfA abgeschrieben werden. Diese Abschreibung kann ebenfalls erst im Jahr nach der Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Vor dem Kauf sollte der Erwerber mit einem Berater der steuerlichen Berufe über die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten Rücksprache halten. Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen bieten erfahrungsgemäß einen guten Inflationsschutz. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein.

Risiken

Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben auszugsweise die bestehenden Risiken. Eine Darstellung sämtlicher Risiken ist nicht möglich, da zahllose individuelle Gegebenheiten, wie beispielweise Scheidung oder Arbeitslosigkeit, Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg des Immobilienerwerbs haben können. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf verallgemeinerbare Risiken. Im Extremfall können diese auch kumuliert auftreten.

A. Veräußerbarkeit

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Da eine Immobilie den allgemeinen marktwirtschaftlichen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, ist ein Verkauf nur möglich, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht. Aufgrund von konjunkturellen Schwankungen, der Umfeldentwicklung oder sonstigen Faktoren besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nicht zu dem erhofften Kaufpreis veräußert werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkaufspreis unter dem Erwerbspreis liegt.

B. Mietausfall

Vermietet der Erwerber die Immobilie, so trägt er als Vermieter das Vermietungsrisiko. Dieses besteht zum einen darin, dass die erworbene Immobilie ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann. Zum anderen kann es aufgrund mangelnder Zahlungsfähigkeit oder -willigkeit des Mieters zu Mietausfällen kommen.

C. Verwaltung

Das Gemeinschaftseigentums sowie das Sonder- und Teileigentum einer Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet mit über die Werthaltigkeit einer Immobilie. Eine nachlässige Verwaltung der Immobilie kann zu Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Die Verwaltung verursacht Kosten.

D. Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung

Die Nebenkosten der Immobilie (z.B. Heizung und Warmwasser) werden einmal jährlich durch die WEG-Verwaltung gegenüber dem Eigentümer abgerechnet. Auf diese Kosten leistet der Eigentümer monatliche Vorauszahlungen (sog. Wohn- oder Hausgeld). Sofern die Immobilie vermietet wird, sind diese Nebenkosten zu einem Großteil vom Mieter zu tragen. Über diese gesetzlich umlagefähigen Kosten und die monatlichen Vorauszahlungen des Mieters muss jährlich abgerechnet werden. Nicht umlagefähig sind indes die Kosten der Instandhaltung oder Verwaltungskosten. Zudem wird von der Wohnungs- bzw. Teileigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage gebildet, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu beauftragen. Die Instandhaltungsrücklage ist nicht umlagefähig. Inwieweit die Rücklage den tatsächlichen Finanzbedarf deckt,

kann nicht vorhergesagt werden. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen bzw. der Finanzbedarf höher als erwartet, kann es zu Mehrheitsbeschlüssen in der Eigentümerversammlung über Rücklageerhöhungen oder Sonderumlagen kommen.

E. Steuern

Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die Steuersätze können sich in Zukunft gegenüber den vorgenommenen Annahmen ändern. So kann z.B. die angenommene Aufteilung des Kaufpreises auf die Kategorien Anteil Grund und Boden, Anteil Altbausubstanz und Anteil Sanierung durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung abgeändert werden, was sich steuerlich negativ auswirken kann.

F. Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie und der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) erfolgt in der Regel aus Eigen- und Fremdkapital. Wenn der Erwerber den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen ganz oder teilweise fremdfinanziert, haftet er für den ordnungsgemäßen Kapitaldienst, d.h. für die fristgerechten Zahlung der Darlehenszinsen sowie die Tilgung des Darlehens. Diese Verpflichtung besteht unabhängig vom Vermietungsstand der Immobilie, der persönlichen Liquidität oder sonstigen Faktoren. Ist eine Anschlussfinanzierung vorgesehen, ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher sein kann als der anfänglich vereinbarte Zinssatz. Dies kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

G. Insolvenz

Trotz der gesetzlichen Vorgaben zur Zahlungsabwicklung kann eine Insolvenz des Bauträgers zu Mehrkosten und einer zeitlichen Verzögerung der Fertigstellung kommen.

H. Sanierungsgebiet

Aufgrund der Lage der Immobilie im Sanierungsgebiet können behördliche Auflagen oder besondere Genehmigungsvoraussetzungen bestehen, die die Vermietbarkeit, Veräußerbarkeit, Belastung, Umgestaltung oder Nutzbarkeit der Immobilie einschränken

Vertriebskosten

Die Kosten für Vertriebsprovision, Konzeption und Marketing tragen der Bauträger und die Vertriebsgesellschaft. Sämtliche dafür anfallenden Vergütungen sind im Kaufpreis enthalten. Der Vertrieb erhält eine Innenprovision aus dem Kaufpreis. Im Kaufpreis ist auch der Unternehmensgewinn des Verkäufers/Bauträgers enthalten. Der Verkäufer kann aus diesem Gewinnanteil auch weitere Provisionen an Dritte auszahlen.

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt
CC Capital Colnvest GmbH

Name und Sitz der Gesellschaft
CC Capital Colnvest GmbH
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

Kontaktdaten
Tel.: +49 (0)30 - 700 159 838
Fax: +49 (0)30 - 700 159 510
E-Mail: info@capital.ceo

Geschäftsführer
Davor Marsenic

Rechtliches
Alle Darstellungen unverbindlich. Planungsänderungen vorbehalten.
Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen und Darstellungen im notariellen Kaufvertrag, der Teilungserklärung und der Baubeschreibung

Bildnachweise
- Naturdenkmal Platanen am Merseburger Dom (Seite 4): Von M_H.DE - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Merseburg,Naturdenkmal_Platanen_am_Dom.jpg
- Karte Halle-Merseburg-Leipzig (Seite 5): Von Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL., http://maps.stamen.com
- Restaurierte Gebäudefassade, Wohnhaus in Berlin (Seite 6): Von hanohiki (123rf) https://de.123rf.com/lizenzfreie-bilder/78007262.html?sti=nfhjxhw3pkywia3au4
- Frühling im Merseburger Schloßpark (Seite 8): Von Jwaller - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:MerseburgSchloßgartenFrühling.jpg
- Glückliche Familie zu Hause (Seite 10): Von piksel (123rf) https://de.123rf.com/lizenzfreie-bilder/40349571.html?sti=lzeyd8fvt7x5wkt4m4
- Saale in Merseburg mit Neumarktbrücke, Dom und Schloß (Seite 8 und): Von Jwaller https://commons.wikimedia.org/wiki/File:MerseburgDomschloßsaale.JPG
- Merseburger Rabenkäfig (Seite 71): Von Hejkal - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Merseburger_Rabenkäfig.jpg

CC
CAPITAL