



---

EXPOSÉ

EDELMANNSTR. 38

39218 SCHÖNEBECK (ELBE)

# IMPRESSUM

**Verantwortlich für den Inhalt**

LAZO Facility Management GmbH

**Name und Sitz der Gesellschaft**

LAZO Facility Management GmbH

Joachimsthaler Str. 30

10719 Berlin

**Kontaktdaten**

Tel.: +49 (0)1525 - 96 26 832

E-Mail: [stamenkovic@lfm.berlin](mailto:stamenkovic@lfm.berlin)

**Geschäftsführer**

Filip Stamenkovic

Der Geschäftsführer bestätigt, dass die Angaben dieser Unternehmensbroschüre richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.



## SCHÖNEBECK (ELBE)

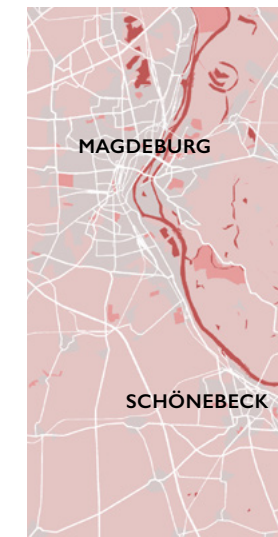
Die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt östlich der Magdeburger Börde an der Elbe, etwa 15 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg und die gute Verkehrsanbindung der Stadt an Straße, Schiene und Wasserstraße machen Schönebeck (Elbe) mit seinen 32.000 Einwohnern zu einem idealen Wohn- und Gewerbestandort.

Schönebeck (Elbe) und der Stadtteil Bad Salzelmen, Deutschlands ältesten Soleheilbad, sind über die Stadtgrenzen hinaus als Wohnstadt im Grünen beliebt und bieten den Bewohnern und dem Umland ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturangebot. Die Elbauen und das Naherholungsgebiet erhöhen zusätzlich die Lebensqualität der Stadt. Auch die Infrastruktur kann sich sehen lassen. Sämtliche Schulformen, eine ausreichende Versorgung mit Kinderspielplätzen und gute Einkaufsmöglichkeiten machen das Leben hier wertvoll.

Neben dem vollständigen Angebot in allen Schulzweigen sorgen mehrere private Bildungsträger für eine qualifizierte berufliche Ausbildung in den Bereichen Metall-, Elektro-, Bau- und Holztechnik, Wirtschaft und Verwaltung sowie Binnenschifffahrt. Die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg bedeutet auch eine enge Anbindung an das Universitäts- und Fachhochschulnetz. Sämtliche Ansprüche an infrastrukturelle Voraussetzungen wie Strom, Wasser, Gas und Entsorgung werden in Schönebeck (Elbe) erfüllt. Die Stadtwerke Schönebeck bieten Wasser, Strom und Gas durch moderne Organisationsstrukturen zu attraktiven Konditionen an.

Schönebeck (Elbe) befindet sich unmittelbar an der A14 Dresden- Leipzig-Halle-Magdeburg. Die Ost-Westachse A2 Berlin-Hannover-Ruhrgebiet ist über das Magdeburger Kreuz auf kurzem Weg schnell erreichbar. Mit dem Wasserstraßenkreuz Magdeburg (Mittellandkanal/Elbe-Havel-Kanal) ist der Schönebecker Elbhafen direkt verbunden und besitzt modernste Umschlagtechnik. Die Verbindung zum Schienennetz der Deutschen Bahn hat aktuell eine Kapazität von 400.000 Tonnen p.a. Über ein Schnellbahnsystem wird in kürzester Zeit der Bahnknotenpunkt Magdeburg erreicht. Direkte Eisenbahnverbindungen führen nach Halle und Leipzig. Nationale wie internationale Destinationen sind von Schönebeck (Elbe) aus kein Problem; mit Halle-Leipzig, Berlin und Hannover liegen gleich 3 Großflughäfen in gut erreichbarer Nähe. Der Flugplatz Magdeburg und der Sportflugplatz Zackmünde sind für Individualflüge nutzbar.

Das Umland von Schönebeck hat seinen ganz eigenen Charme. Entlang der Elbe sind es die ursprünglichen Elbauen, östlich der Elbe ausgedehnte Waldgebiete, gegen Westen und Norden die Bördelandschaft mit ihren unendlichen Feldern. Der Harz ist nicht fern und vor den Toren liegt die Landeshauptstadt Magdeburg mit Flaniermeilen, Museen, Theater, Kabarett, Spielbank, Rennwiesen, Elbauenpark und vielen weiteren kulturellen Angeboten. Direkt in Schönebeck (Elbe) sorgen Konzertreihen, Operettensommer, die weit über die Stadtgrenzen beachtete Kammerphilharmonie Schönebeck und eine ganze Zahl traditioneller Feste für beste Unterhaltung. Das Kreismuseum und die Angebote des Soleparks mit dem Kunsthof und dem Solequell in Bad Salzelmen geben Einblick in die Geschichte der Salzgewinnung und laden zum Erholen ein. Tradition und Brauchtum haben ihren festen Platz im kulturellen Leben der Stadt.



Im bundesweiten Vergleich sind die Mieten in Schönebeck bezahlbar. Und das trotz hervorragender Lage mitten im Grünen und am Fluss, unmittelbar vor den Toren der Landeshauptstadt Magdeburg. Ob Innenstadtlage, dörfliches Wohnen, Wohnen entlang der Elbe, Wohnen in ehemaligen Salzschuppen oder Wohnen im Stile historischer Bäderarchitektur in den romantischen Straßen in Bad Salzelmen, für jeden Geschmack lässt sich das Richtige finden. Wohnungswirtschaftlich wird die Ansiedlung von Intel bei Magdeburg die Nachfrage nach Wohnraum im Speckgürtel von Magdeburg, zu dem Schönebeck unmittelbar gehört, stark erhöhen. Intel allein wird ca. 17.000.000.000 EUR in den Bau seiner Gigafactories investieren. Es werden dadurch min. 10.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Diverse an Intel angegliederte Zulieferer, Forschungseinrichtungen im IT-Bereich und die Magdeburger Universität werden weitere Mitarbeiter in den Magdeburger Großraum anziehen. Der mittelfristige Zuzug in die Region wird enorm sein und hierfür muss weiterer attraktiver Wohnraum geschaffen werden.



# MAGDEBURG

EXPOSÉ: EDELMANNSTR. 38 - 39218 SCHÖNEBECK (ELBE)

Die Landeshauptstadt Magdeburg des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist die größte Elbstadt zwischen Dresden und Hamburg und liegt inmitten der Kulturlandschaft Elbaue. Im Jahr 1882 wurde Magdeburg mit über 100.000 Einwohnern (aktuell ca. 230.000 Einwohner) zur Großstadt. Nächstgelegene größere Städte sind unter anderem die Partnerstadt Braunschweig im Westen (ca. 75 km) sowie Berlin (ca. 155 km) und Potsdam (ca. 105 km) im Osten. Der Ballungsraum Leipzig-Halle liegt etwa 80 km Richtung Süden, die Autostadt Wolfsburg etwa 65 km nordwestlich.

Mit über 50 Prozent Grünfläche zählt die Stadt Magdeburg zu den grünsten Großstädten Deutschlands. Dafür sorgt nicht zuletzt der beliebte Rotehornpark. Auf einer 200 Hektar großen Insel mitten auf der Elbe gelegen, ist er Magdeburgs größter Stadtpark und zugleich beliebtes Ausflugsziel für Jung und Alt.

Als bedeutender Standort für Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung setzt die Ottostadt auf zukunftsorientierte sowie innovative Zusammenarbeit, insbesondere mit internationalen Partnern. Neben branchenübergreifenden Netzwerken, qualifizierten Fachkräften und bestens entwickelten Gewerbeflächen verfügt Magdeburg über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt am Schnittpunkt wichtiger Transportwege (Autobahnkreuz, Eisenbahnknoten, Wasserstraßenkreuz) und bietet damit eine optimale Grundlage.

Seinen Besuchern präsentiert sich die Ottostadt als Ort der Kultur und Geschichte, der Kreativität, des traditionsreichen Sports sowie der vielfältigen Freizeitaktivitäten. Der Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina und das Kunstmuseum Kloster Unser Lieben Frauen zählen in Magdeburg zu den Sehenswürdigkeiten mit dem größten Bekanntheitsgrad.

Mit dem ältesten gotischen Dom in Deutschland, dem riesigen Wasserstraßenkreuz und dem letzten Bauwerk Hundertwassers gehört Magdeburg zu den interessantesten Städten in Deutschland. Magdeburg ist heute außerdem ein wichtiger Verwaltungssitz für diverse Einrichtungen, Institutionen, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.

## Interessante Orte

### Grüne Zitadelle

Friedensreich Hundertwassers Entwurf einer „Oase für Menschlichkeit und für die Natur in einem Meer von rationalen Häusern“ beeindruckt nicht nur von außen. Nehmen Sie an einer Führung teil und bewundern Sie so auch das faszinierende Innenleben.

### Technikmuseum

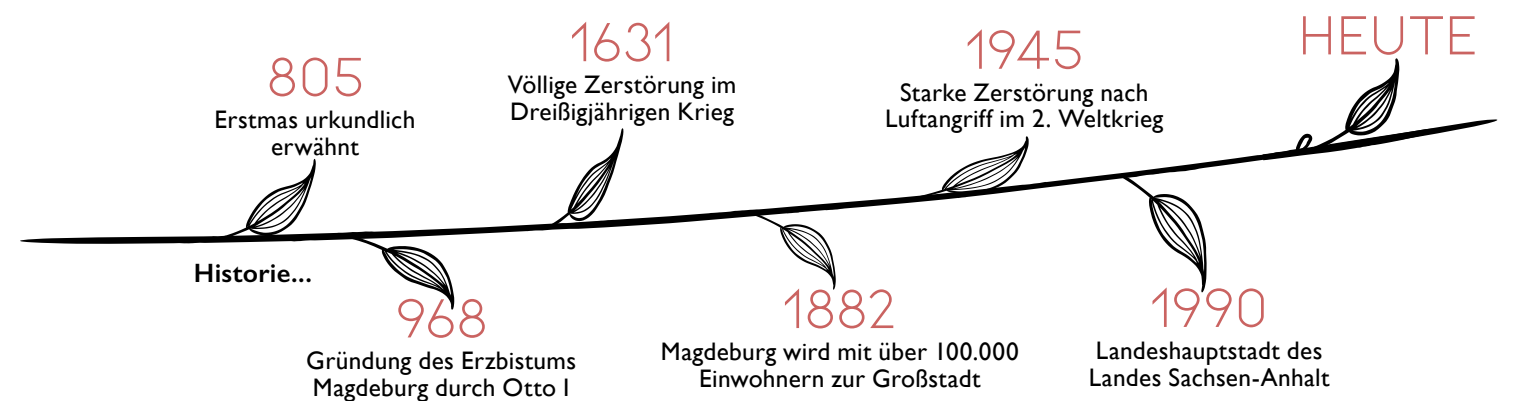
Auf 2000 Quadratmetern Fläche können Besucher die erste Magdeburger Straßenbahn von 1899 bewundern oder etwa das Flugzeug, mit dem Hans Grade 1908 den ersten deutschen Motorflug auf dem Cracauer Anger unternommen hat. Regelmäßige Führungen bieten allerlei Wissenswertes über die Elbstadt.

### Universitätsklinikum

Im Universitätsklinikum Magdeburg sind rund 4.100 Mitarbeiter (inklusive Medizinische Fakultät) in über 20 Instituten und 25 Kliniken tätig. Es ist mit etwa 1.100 Planbetten das größte Krankenhaus Magdeburgs und im nördlichen Sachsen-Anhalt.

### Die Elbe

Die Elbe ist Deutschlands zweitlängster Fluss und zählt zu den bedeutendsten Strömen Europas. Sie ist umgeben von diversen Restaurants, Strandbars, Biergärten sowie Spaziermöglichkeiten.



EXPOSÉ: EDELMANNSTR. 38 - 39218 SCHÖNEBECK (ELBE)

MAGDEBURG



## FLÄCHENDENKMAL

Das Ziel des Denkmalschutzes als Teil des öffentlichen Baunebenrechts ist es, Baudenkmäler dauerhaft zu erhalten bzw. wiederaufzubauen und dabei nichts zu verfälschen oder zu zerstören. Die rechtliche Definition und die Rahmenbedingungen für die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien legt das Denkmalrecht fest.

Gemeinsam mit unseren Partnern hat für uns oberste Priorität, diese historischen und geschichtsträchtigen Gebäude, wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Hierbei sind wir immer bestrebt, möglichst viele Details zu erhalten und rekonstruieren, um den zukünftigen Bewohnern eine besondere Lebensqualität zu bieten.

### Förderung der Denkmalimmobilie

Seit April 2012 ist die Förderung der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Bankengruppe einfacher geworden. So können mehr Baudenkmalbesitzer von den zinsgünstigen Darlehen profitieren. Gefördert werden sowohl die Komplettsanierung auf KfW-Effizienzhaus-Denkmal-Standard, wie auch Einzelmaßnahmen an denkmalgeschützten Wohnimmobilien.

In der Einkommensteuererklärung können Erhaltungsmaßnahmen am Baudenkmal beschrieben werden, ebenso wie Arbeiten, die das Gebäude erst bewohn- und benutzbar machen. Selbstnutzer können von den denkmalrelevanten Kosten zehn Jahre lang neun Prozent jährlich geltend machen. Bei vermieteten Objekten kann der Sanierungsaufwand über zwölf Jahre verteilt abgeschrieben werden, davon acht Jahre mit jeweils neun Prozent und vier weitere Jahre mit jeweils sieben Prozent. Dies bedeutet in Abhängigkeit von der persönlichen Einkommenssituation, erhebliche Einsparmöglichkeiten bei dem zu versteuernden Einkommen.

## ” DENKMALIMMOBILIEN GELTEN ALS STABILE UND ATTRAKTIVE KAPITALANLAGEN!

### Mit Denkmalimmobilien Steuern sparen - kurz und knapp

Denkmalimmobilien sind nicht nur ein Teil der Geschichte und schön anzusehen, Sie bieten auch noch erhebliche Steuervorteile. Immobilien die dem Denkmalschutz unterliegen 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 geltend zu machen – das sind also 90% des gesamten Sanierungsaufwandes die gemäß §10f EStG abgeschrieben werden können.

### Modernisieren lohnt sich dank Denkmalabschreibung

Bei einer denkmalgeschützten Immobilie besteht der Kaufpreis aus mindestens drei Teilen – hierzu zählen: der Grundstücksanteil, die Altbausubstanz und der Modernisierungsanteil. Eventuell kommt noch ein Stellplatz hinzu. Gemäß des Einkommensteuergesetzes ist der Grundstücksanteil nicht abschreibbar, da hier keine Abnutzung stattfindet.

Die Abschreibungsmöglichkeiten für die Altbausubstanz orientieren sich an dem ursprünglichen Fertigstellungsdatum. Für Gebäude die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt wurden, gilt gemäß §7 Abs. 4 EStG der jährliche Abschreibungssatz von 2% der Anschaffungskosten. Bei Objekten, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden, können jährlich 2,5 % der Anschaffungskosten abgeschrieben werden. 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 Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten abzuschreiben. Aufgrund dessen stellt der Modernisierungsanteil die attraktivste Position dar. Der §10f EStG gilt für Eigennutzer. Dieser beinhaltet, dass Eigennutzer, ebenfalls erstmalig im Jahr der Fertigstellung, 10 Jahre lang 8% der Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten abschreiben können.

**Steuervorteile durch Denkmalabschreibung**

Als Käufer einer Denkmalimmobilie – unabhängig ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – profitieren Sie gemäß des Einkommenssteuergesetzes (EStG) von enormen Steuervorteilen. Die exakte Höhe der steuerlichen Vorteile, wird durch denjenigen Anteil des Kaufpreises der Immobilie errechnet, der für Sanierungsarbeiten anfällt.

**Die gesetzlichen Grundlagen der Denkmalabschreibung**

Für die Denkmalabschreibung gelten die im Einkommenssteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland geregelten Gesetzesgrundlagen. Die Höhe und die Dauer der möglichen Abschreibung für Kapitalanleger sind in den §7h-i und im §10f diejenigen für Eigennutzer festgeschrieben.

**Welche Gebäude fallen unter die Regelung?**

Als Voraussetzung gilt, dass das Gebäude oder der Gebäudeteil, nach den Vorschriften des Bundeslandes als Baudenkmal oder als Teil einer Gruppe von Gebäuden bzw. als Gesamtanlage geschützt sein. Des Weiteren muss vor Beginn der Baumaßnahmen das jeweilige Gebäude als Ensemble oder Baudenkmal anerkannt sein. Ergänzend kommt hinzu, dass es den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen muss.

**Werden spezielle Baumaßnahmen bei der Denkmalabschreibung begünstigt?**

Die Baumaßnahmen müssen grundsätzlich nach Art, als auch nach Umfang, dazu dienen, das Gebäude zweckvoll zu nutzen und/oder es als ein Baudenkmal zu erhalten. Mit der Formulierung „sinnvolle Nutzung“ sind solche Baumaßnahmen gemeint, die dazu dienen, dass die Erhaltung der Gebäudesubstanz dauerhaft sichergestellt wird und eine Assimilation des Gebäudes an moderne Wohnbedürfnisse erfolgt. Es ist sinnvoll dafür, sich mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.



## DAS OBJEKT & DIE UMGEBUNG

Das in der Edelmanstraße 38 gelegene Objekt in Schönebeck (Elbe) verspricht ruhiges und modernes Wohnen im erweiterten Stadtkern. Dieses wird nach den Maßgaben des Denkmalschutzes vom Initiator saniert, wobei der Charme des Gebäudes natürlich erhalten bleibt. Der städtebauliche Denkmalschutz dient dem Schutz von historischen Stadtkernen als Flächendenkmal, damit diese als wichtiges kulturelles Erbe dauerhaft erhalten bleiben und dabei nicht verfälscht oder beeinträchtigt werden.

Unser Objekt erstreckt sich über drei Stockwerke: Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss und bietet sechs Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 39,49 m<sup>2</sup> und 77,68 m<sup>2</sup>.

Innerhalb weniger Minuten ist man fußläufig im Zentrum, das mit schicken Restaurants, Cafés und Geschäften zum Verweilen einlädt sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bietet. Diverse Schulen und Kitas befinden sich in direkter Nachbarschaft, das älteste Soleheilbad Deutschlands und die Sportstätten des größten Sportvereins der Stadt (2.000 Mitglieder) sind auch nur gut einen Kilometer entfernt. Ein entspannter Spaziergang zur Elbe oder zum historischen Rathaus ist mit 1,5-2 km Luftlinie ebenfalls gegeben.











## WOHNUNG 01

### Details

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Räume      | I                    |
| Wohnfläche | 39,49 m <sup>2</sup> |
| Geschoss   | EG                   |

### Flächen je Raum

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Bad                 | 5,45 m <sup>2</sup>  |
| Diele               | 4,55 m <sup>2</sup>  |
| Kochen              | 7,37 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen und Schlafen | 17,34 m <sup>2</sup> |
| Terrasse            | 9,55 m <sup>2</sup>  |
| davon Wohnfläche    | 4,78 m <sup>2</sup>  |

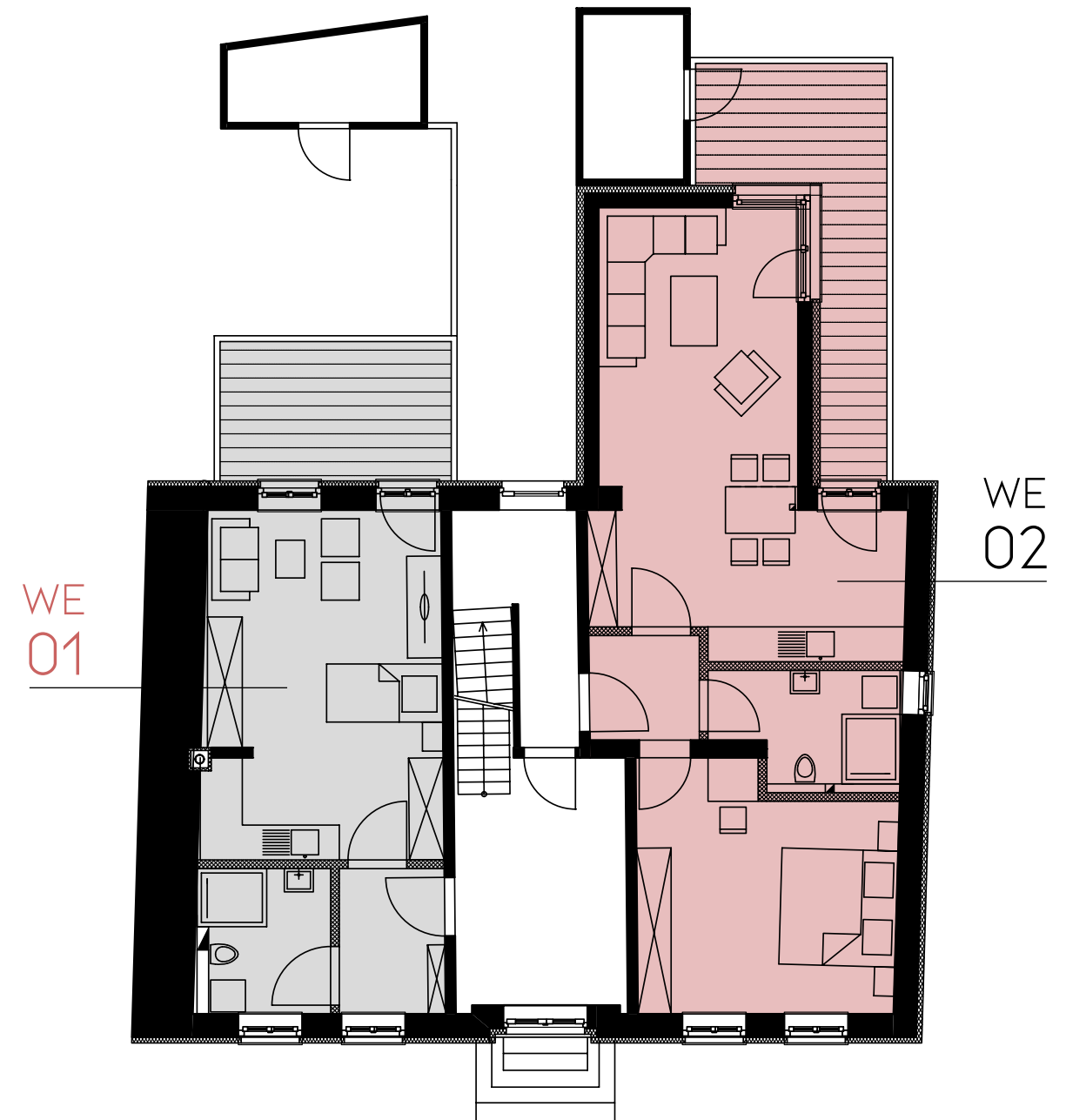
## WOHNUNG 02

### Details

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Räume      | 2                    |
| Wohnfläche | 64,22 m <sup>2</sup> |
| Geschoss   | EG                   |

### Flächen je Raum

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bad              | 5,69 m <sup>2</sup>  |
| Diele            | 3,41 m <sup>2</sup>  |
| Kochen           | 13,07 m <sup>2</sup> |
| Schlafen         | 17,94 m <sup>2</sup> |
| Wohnen           | 17,73 m <sup>2</sup> |
| Terrasse         | 12,77 m <sup>2</sup> |
| davon Wohnfläche | 6,38 m <sup>2</sup>  |



## WOHNUNG 03

## Details

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Räume      | 2                    |
| Wohnfläche | 52,87 m <sup>2</sup> |
| Geschoss   | I. OG                |

## Flächen je Raum

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bad              | 5,87 m <sup>2</sup>  |
| Flur             | 4,73 m <sup>2</sup>  |
| Kochen           | 7,43 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen         | 13,35 m <sup>2</sup> |
| Wohnen           | 18,44 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | 6,09 m <sup>2</sup>  |
| davon Wohnfläche | 3,04 m <sup>2</sup>  |

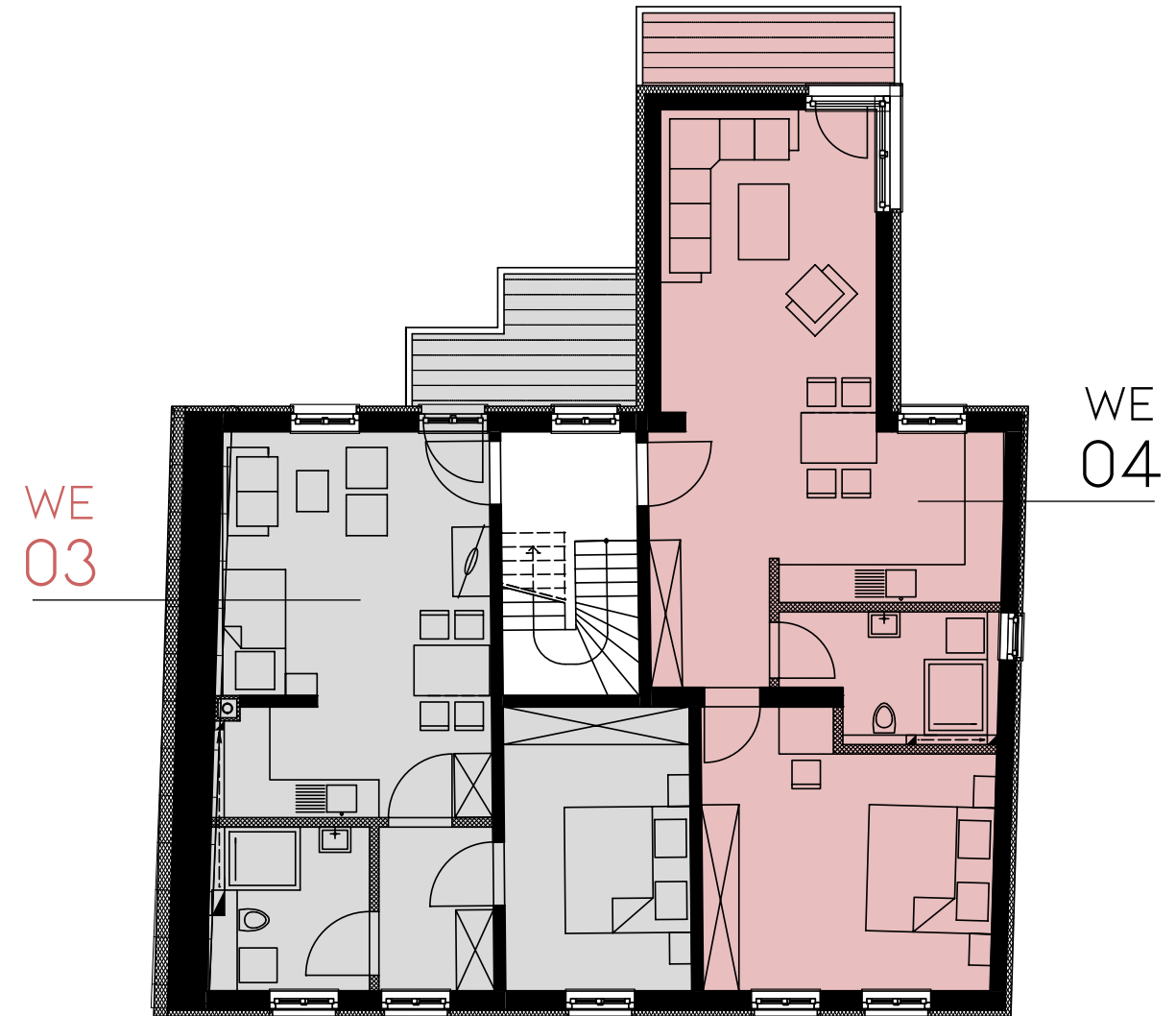
## WOHNUNG 04

## Details

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Räume      | 2                    |
| Wohnfläche | 62,50 m <sup>2</sup> |
| Geschoss   | I. OG                |

## Flächen je Raum

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Bad              | 6,07 m <sup>2</sup>  |
| Diele            | 7,76 m <sup>2</sup>  |
| Kochen           | 9,97 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen         | 18,98 m <sup>2</sup> |
| Wohnen           | 17,43 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | 4,59 m <sup>2</sup>  |
| davon Wohnfläche | 2,30 m <sup>2</sup>  |



# WOHNUNG 05

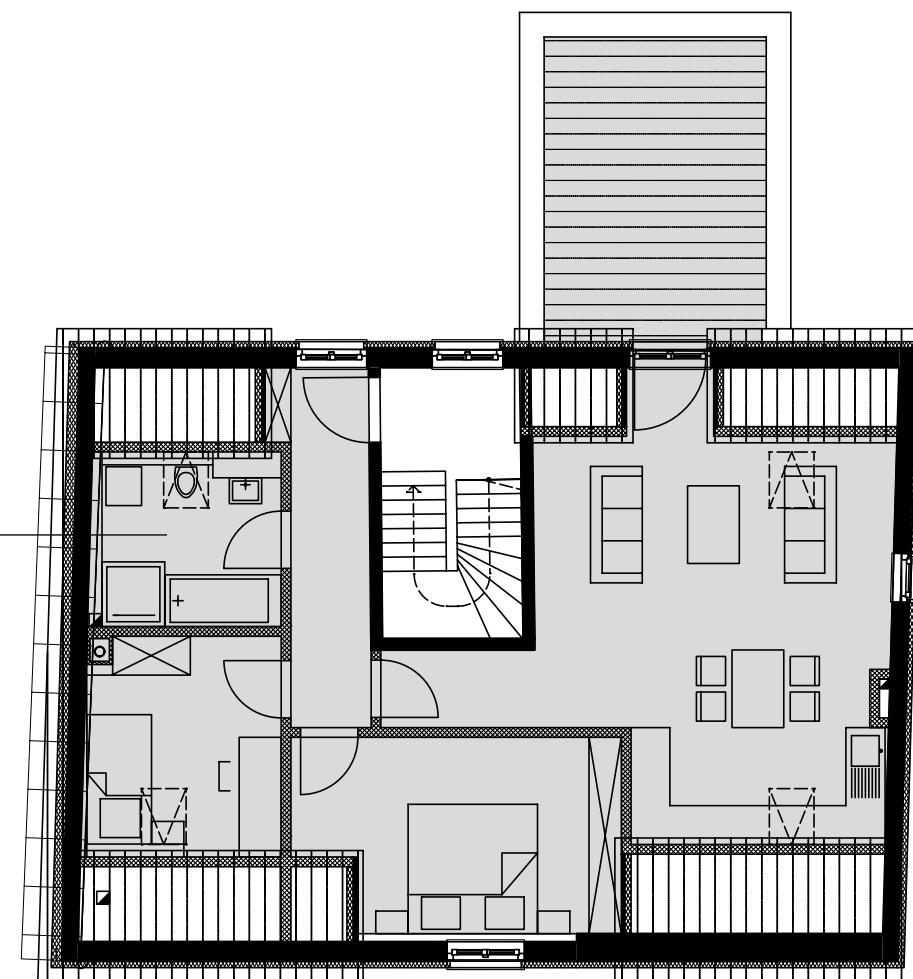
## Details

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Räume      | 3                    |
| Wohnfläche | 77,68 m <sup>2</sup> |
| Geschoss   | DG                   |

## Flächen je Raum

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Bad               | 7,98 m <sup>2</sup>  |
| davon Wohnfläche  | 6,88 m <sup>2</sup>  |
| Diele             | 7,28 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer            | 10,25 m <sup>2</sup> |
| davon Wohnfläche  | 8,91 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen          | 14,30 m <sup>2</sup> |
| davon Wohnfläche  | 13,93 m <sup>2</sup> |
| Wohnen und Kochen | 36,17 m <sup>2</sup> |
| davon Wohnfläche  | 32,59 m <sup>2</sup> |
| Dachterrasse      | 16,17 m <sup>2</sup> |
| davon Wohnfläche  | 8,09 m <sup>2</sup>  |

WE  
05



# 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 Ankaufphase 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 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. Teileigentümergeinschaft 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.

#### 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.

#### RECHTLICHES

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

#### BILDNACHWEISE

- Seite 04: Stadt Schönebeck, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons
- Seite 06: Olivier Cleynen, CC BY 4.0, via Wikimedia Commons
- Seite 08: Radibor, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons

#### TÜV SÜD

Unser Projekt in der Edelmanstraße 38, 39218 Schönebeck (Elbe), wird durch den TÜV SÜD begleitet und abgenommen.

