

ETAGENWOHNUNG KAUF

# 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Rhein-Main-Gebiet

---

Breslauerstr. 2, 65232 Taunusstein

# EXPOSÉ

# IMPRESSIONEN

---



## ECKDATEN

Straße:	Breslauerstr.2	Baujahr:	1972/2018
Ort:	65232 Taunusstein	Denkmal:	nein
Objektart:	Eigentumswohnung	Balkon:	ja
Etage:	4. Etage/Whg19	KFZ-Stellplatz:	Tiefgarage
Zimmeranzahl:	4	Keller:	Ja
Wohnfläche:	102,32 m <sup>2</sup>	Energieausweisdatum:	06.02.2019
Vermietet:	ja	Energiekennwert:	108 kWh
Nettomonatsmiete (Soll):	€ 990	Energieträger:	Erdgas
Nettojahresmiete (Soll):	€ 11.880		
Besonderheit	Sollmiete ab 8/2022		

## KAUFPREIS

**345.000 € inkl. TG-Stellplatz  
plus 5.000 € Einbauküche**

## BESCHREIBUNG

- 4-Zimmer-Wohnung
- in sehr guter Lage am Rande des Rhein-Main-Gebiets
- Tiefgaragenstellplatz
- die aktuellen Mieter ziehen bis zum August 2022 aus. Ab unterschriebenen Notarvertrag wird die aktuelle Miete bis August/2022 bis zur Sollmiete aufgefüllt

## AUFTEILUNG

Wohnzimmer, Schlafzimmer; 2 Kinderzimmer/Gästezimmer/Büro, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum, Balkon

## MAKROLAGE

---

Die hier angebotene Eigentumswohnung liegt in sehr guter Lage (rote Markierung), am Rande des Rhein-Main-Gebiets in Taunusstein. Die Stadt hat 30.000 Einwohner verteilt auf 10 Stadtteile. Taunusstein ist ein ruhiger und grüner Wohnort.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Wiesbaden 13 km, Mainz 24 km, Frankfurt Flughafen 39 km, Frankfurt 50 km, Darmstadt 58 km, Die Rhein-Main-Region ist von Taunusstein gut zu erreichen. Insgesamt gibt es in der Rhein-Main-Region 839 Autobahnkilometer, 14 Fernbahnhöfe und 7 Binnenhäfen. Außerdem befinden sich hier dutzende Rechenzentren und der weltweit größte Internetknotenpunkt.. Seit Jahrzehnten ist dieser Lebensbereich ein wichtiger Motor für die deutsche Wirtschaft. Jeder zwölfte Euro aus Deutschlands Bruttowertschöpfung wird hier verdient. Wer hier wohnt oder arbeitet, der hat beste Aussichten auf dem Arbeitsmarkt: In der Region gibt es rund 400.000 Unternehmen mit mehr als 2,2 Millionen Beschäftigten.

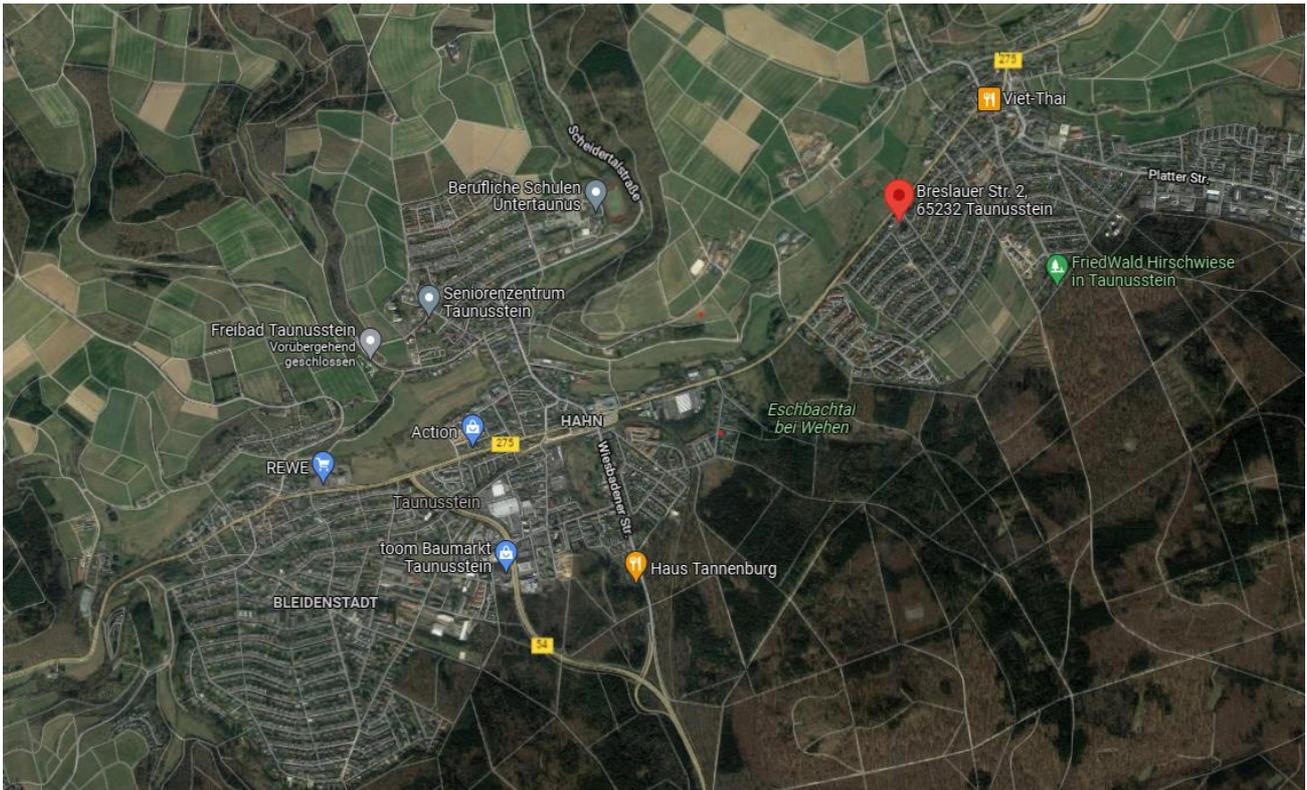
Ein weiterer Pluspunkt: Kurze Wege führen ins Grün, wie den Taunus. Rund 270.000 Hektar Wald- und Erholungsflächen stehen für Sport- und Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Zahlreiche renommierte Museen, Einrichtungen und Festivals in der Region sorgen für ein hochwertiges Kulturangebot.

---

## MIKROLAGE

---

Die helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung (rote Markierung) liegt im drittgrößten Taunussteiner Stadtteil Wehen. Wehen hat gut 7100 Einwohner und ist bekannt durch den Fußballverein SV Wehen Wiesbaden, der bereits in der 2. Fußball Bundesliga gespielt hat.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Die Eigentumswohnung ist 2 Kilometer vom Stadtteil Hahn entfernt. Hier ist die Verwaltung von Taunusstein und hier befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch Baumärkte. Taunusstein hat drei Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium und eine internationale Schule mit Realschule und Gymnasium.

Auch wenn es mit der Brita GmbH, Feinkost Dittmann, dem Institut Fresenius und Omicron NanoTechnology einige große Arbeitgeber gibt, sind die meisten Menschen außerhalb von Taunusstein, im Rhein-Main-Gebiet beschäftigt.

Es gibt zur Zeit Überlegungen, Taunusstein an das Rhein-Main S-Bahn Netz anzuschließen, was Taunusstein als Wohnort noch attraktiver machen würde. .

Diese Eigentumswohnung ist unbestritten ein sehr gutes Investment in die Zukunft. Die Region verspricht weiteres Wachstumspotential für die nächsten Jahrzehnte.

---

# IMPRESSIONEN

---



# IMPRESSIONEN

---



## IMPRESSIONEN

---



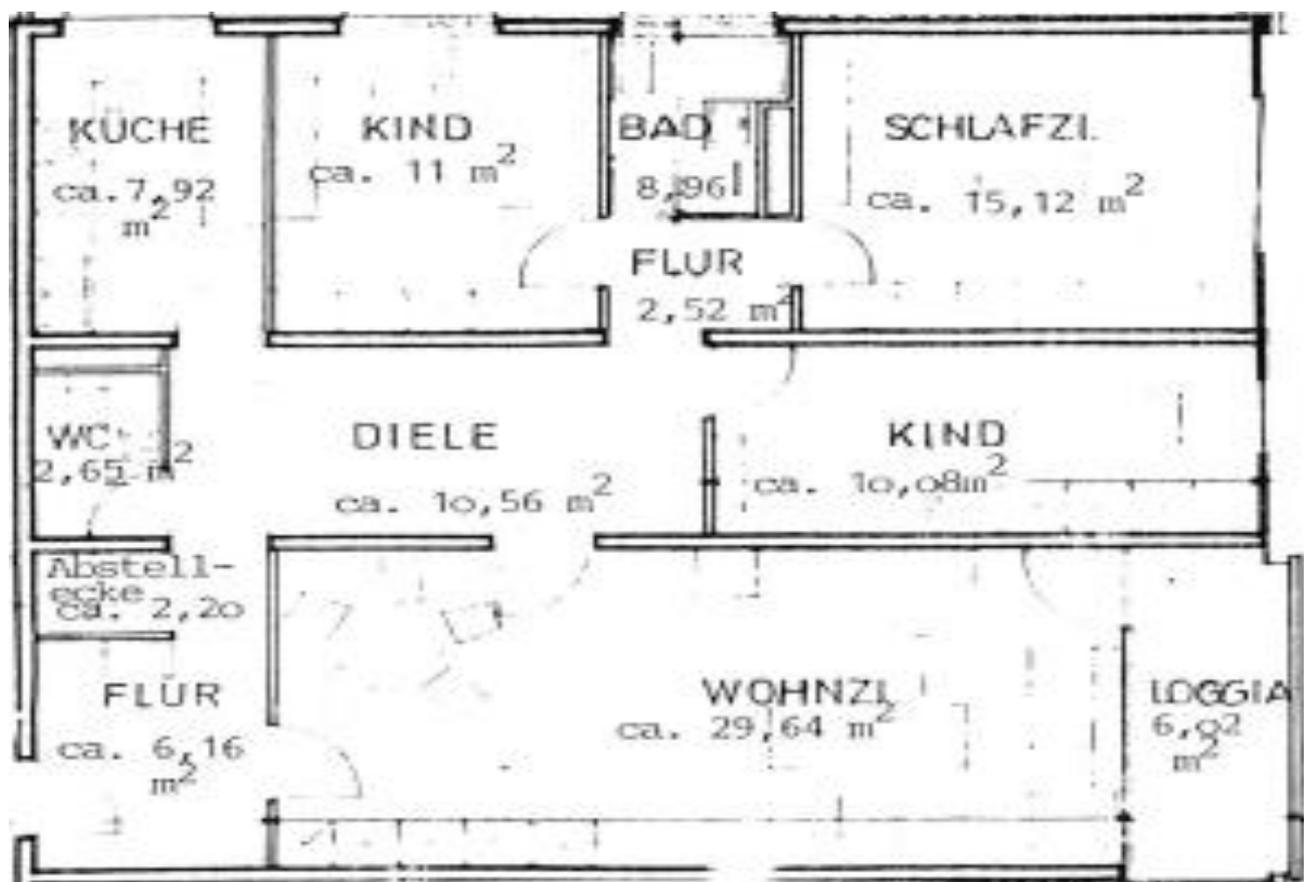
# IMPRESSIONEN

---



## Grundriss

---



# CHANCEN UND RISIKEN

---

## A. Einleitung

Eine Immobilie ist ein attraktives langfristiges Investment mit einer überlegten Relation von Rendite und Risiko. Eine europaweite historische Analyse der Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen machte deutlich, dass diese pro Jahr den höchsten Anlage-erfolg verzeichnen. Die Immobilie setzt sich von anderen Anlageformen dadurch positiv ab, dass sie die Eigenschaften der festverzinslichen Anlage und der Investition in Aktien vereint. Dementsprechend hat sich in Deutschland das Investment in Immobilien, insbesondere im Hinblick auf die unsicheren Renten und die schwankenden Börsen, als Teil eines ausgewogenen Portfolios bei zahlreichen Anlegern durchgesetzt. Der private Haushaltssektor in Deutschland verfügt im Jahr 2017 über ein Reinvermögen von rund 12.570 Milliarden Euro brutto. (Quelle: [crp-infotec.de/deutschland-privatvermoegenvermoegensberg](http://crp-infotec.de/deutschland-privatvermoegenvermoegensberg) 2018)

Die gegenwärtig problematische Situation im Zusammenhang mit der Eurokrise und den daraus nicht genau absehbaren Folgen für Währung und Geldwert deuten auf einen guten Investitionszeitpunkt hin. Immobilien sind sachwertgesicherte Kapitalanlagen und unterliegen im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen grundsätzlich nur geringen Wertschwankungen. Mit dem Erwerb einer Immobilie schützt der Investor sein Vermögen gegen die anhaltende Inflation. Nicht ohne Grund investieren erfahrene und auf Sicherheit bedachte Anleger in diesen Bereich. Denn das Eigentum genießt besonderen Schutz und ist grundsätzlich nicht entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie in der Geldpolitik derzeit zu befürchten steht, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten.

Selbstverständlich birgt das Investment in Immobilien - wie bei jeder anderen Art der Kapitalanlage - neben den Chancen und Vorteilen auch Risiken. Diese können sich in der Sphäre des Veräußerers und des Erwerbers realisieren. Es werden nachfolgend generelle Risiken beschrieben, zu deren Wahrscheinlichkeit Feststellungen naturgemäß nicht getroffen werden können.

## B. Allgemeines

Die Investition in eine Immobilie enthält immer neben den Chancen auf Gewinn und Vermögenszuwachs auch wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse sind zum Beispiel abhängig von der Vermietungssituation, von dem Zinssatz der Finanzierung, insbesondere nach Auslauf der Zinsbindungszeiten. Beispielhaft seien noch spezifische Risiken einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie benannt:

Durch Lärm oder Immissionsbelästigungen können sich Entwertungen der Immobilien-investitionen ergeben. Die Anschlussvermietung bei auslaufenden Mietverträgen könnte möglicherweise nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen, was zu negativen

wirtschaftlichen Auswirkungen führen kann. Mieterhöhungen können sich nicht am Markt durchsetzen lassen, weil z.B. die Mietnebenkosten angestiegen sind.

### 1. Werthaltigkeit

Immobilien zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie durch ihre Wertbeständigkeit und ihr Wertsteigerungspotenzial eine solide Säule der Geldanlage bilden. Die Wertsteigerung lässt sich grundsätzlich nur mittel bis langfristig realisieren. Neben attraktiven Kaufkonditionen und einer vielleicht positiven Erwartung zur Wertentwicklung sind Nebenkosten gerade in Deutschland nicht zu vernachlässigen - das sind mindestens 7% vom Kaufpreis (zuzüglich Maklerkosten). Dieser „Aufpreis“ muss durch die Wertentwicklung eines Objekts erwirtschaftet werden. Grundsätzlich ist natürlich eine Veräußerung der Immobilie zu jedem Zeitpunkt möglich, jedoch kann es insbesondere bei einem kurzfristigen Weiterverkauf dazu kommen, dass der Verkaufserlös die Kosten des Erwerbs der Immobilie nicht abdeckt.

## CHANCEN UND RISIKEN

---

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bei einer Finanzierung der Immobilie die Bank für eine vorzeitige Ablösung des Finanzierungsdarlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen wird, welche die der Bank entgangenen Zinsen für die ursprünglich vereinbarte Laufzeit abdeckt.

Die Investitionsentscheidungen sind also weit zukunftsorientiert. Merkmale des Wohnungsmarktes sind eine hohe Kapitalbindung als auch eine lange Nutzungsdauer. Durch die damit einhergehenden ungewissen künftigen Entwicklungen, beinhaltet diese Kapitalanlage zwangsläufig auch spekulative Elemente. Daher kann für die zukünftige Wertsteigerung keine Garantie übernommen werden. Selbstverständlich erfolgt die Auswahl der Objekte immer unter dem Aspekt einer zukünftigen zu realisierenden Werterhöhung. Somit bestehen gute Chancen einer Wertsteigerung während der gesamten „Haltedauer“ der Immobilie. Die verzeichnete Wertsteigerung kann durch die Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Der tatsächlich erzielbare Erlös aus dem Verkauf einer Immobilie ist von zahlreichen Gegebenheiten des Marktes abhängig. Unter anderem sind der Standort, dessen weitere Entwicklung (Arbeitslosenquote, Firmen-ansiedlung, Zuwanderung aus der Stadt bzw. Abwanderung aus der Stadt und dem Stadtteil), die Eigenschaften des Objektes selbst, das Angebot und die Nachfrage am Wohnungsmarkt und letztendlich die Höhe der Mieteinnahmen Parameter, die über den Vermögenszuwachs entscheiden. Bei einer wider Erwarten nachteiligen Entwicklung der Situation auf dem Immobilienmarkt kann eine Veräußerung zu einer Vermögens-einbuße führen. Diese Möglichkeit besteht vor allem dann, wenn der Verkauf kurzfristig erfolgen muss. Es sollte stets beachtet werden, dass ein Investment in Immobilien eine langfristige Kapitalanlage darstellt, die sich gewöhnlich erst nach zehn Jahren trägt. Verwirklichen sich jedoch die dieser Kapitalanlage anhaftenden Risiken, ist ein Wertverlust bis hin zum Totalverlust des eingesetzten und/oder finanzierten Kapitals möglich.

### 2. Nutzung der Immobilie

Das Nutzungskonzept der angebotenen Immobilien eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

### 3. Vertragliche Grundlagen

Der Notarvertrag bildet den rechtlichen Rahmen, in dem die Erwerber den Erwerbsvorgang durchführen. In diesem Vertrag werden klare Leistungs- und Verantwortungsbereiche der Vertragspartner festgelegt. Auf Wunsch kann der Notarvertrag 14 Tage vor der Beurkundung eingesehen und vom Käufer überprüft werden. Der Notarvertrag wird jedoch auch während der Beurkundung verlesen und bei Bedarf erläutert.

### 4. Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten

Im Kaufpreis bereits enthalten sind die erforderlichen Dienstleistungs- und Funktions-trägergebühren (Konzeption, Vertrieb, Marketing). Darin nicht enthalten sind die üblicherweise anfallenden Erwerbsnebenkosten wie Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer, die vom Erwerber zu tragen sind, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart worden.

### C. Altbauwohnungen

Altbau-Objekte besitzen ebenfalls ihren Reiz. Extras wie hohe Stuckdecken oder alte massive Parkettböden versprühen nostalgischen Charme und vermitteln das Gefühl besonderer Behaglichkeit. Zudem liegt der Standort solcher Wohnungen oftmals im Bereich der Innen- / Altstädte und damit in bevorzugter Wohnlage. Die Objekte können aus den unterschiedlichsten Bau- und Stilepochen stammen und in Konstruktion und Grundriss sehr unterschiedlich sein. Nach dem Gesetz gilt ein Eigenheim dann als gebrauchte Immobilie, wenn es erst nach Ablauf des zweiten auf das Fertigstellungsjahr folgenden Jahres angeschafft wurde.

## CHANCEN UND RISIKEN

---

### D. Erhaltungsaufwendungen, Instandhaltungsrücklagen, Nebenkosten und Abrechnung

Gerade im langfristigen Bereich muss bei allen Immobilien (Neubauten und gebrauchte Objekte) mit zusätzlichen Investitionen wie Erhaltungsaufwendungen, Modernisierungen etc. gerechnet werden.

Obwohl bei einem Neubauobjekt in der Regel fünf Jahre Gewährleistungsansprüche bestehen, ist es grundsätzlich denkbar, dass solche Ansprüche aufgrund mangelnder Leistungsfähigkeit des ausführenden Handwerkers nicht realisiert werden können. Es besteht daher auch zu Anfang der Investition durchaus die Möglichkeit, dass weitere Kosten auf die Eigentümergemeinschaft und/oder den einzelnen Käufer zukommen. Entscheidend für die Höhe der Einzelbelastung ist insbesondere auch die Höhe der gebildeten Reparaturrücklagen (sog. „Instandhaltungsrücklagen“). Immobilien sind regelmäßig instand zu setzen. Aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen könnten sich negative Abweichungen von den geplanten Renditen ergeben.

Bei den Instandhaltungsrücklagen ist zu unterscheiden zwischen den obligatorischen Rücklagen (Pflichtrücklagen) und den fakultativen Rücklagen (freiwillige Rücklagen). Pflichtrücklagen als Instandhaltungsrücklagen müssen von jeder Wohnungseigentümer-gemeinschaft für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc.) in ausreichender Höhe gebildet werden, so dass es in keinem Fall zu einem finanziellen Engpass der Gemeinschaft für unbedingt durchzuführende Arbeiten kommt. Insoweit sollte vor Erwerb die Höhe der vorhandenen Rücklagen erfragt werden. Sollte es zu dem Ausfall eines Miteigentümers hinsichtlich der Einzahlung der Rücklage- und Verwalterkosten kommen, so hat die Eigentümer-gemeinschaft den Ausfall zunächst zu tragen. Falls ein Mit-eigentümer zahlungsunfähig wird, obliegt es ebenfalls der Eigentümergemeinschaft, die Kosten für eine eventuelle Rechtsverfolgung und oder durchzuführende Zwangsvoll-streckungsmaßnahmen zu tragen. Je nach Teilungserklärung der Wohnungseigentümer-gemeinschaft ist der Erwerber einer Eigentumswohnung verpflichtet, die Verpflichtungen der Voreigentümer für nicht eingezahlte Rücklagen zu übernehmen.

Freiwillige Rücklagen dienen nicht dem Erhalt des Gemeinschaftseigentums, sondern stellen vielmehr sicher, dass ausreichend finanzielle Mittel zum Erhalt der Eigentums-wohnung (Sondereigentum) vorhanden sind. Diese Rücklagen müssen nicht gebildet werden, sind jedoch dringend zu empfehlen – Mängel der Wohnung berechtigen den Mieter zur Minderung!

Schließlich „lebt“ eine Wohnungseigentümergemeinschaft von den regelmäßigen Haus-geldzahlungen der Wohnungseigentümer. Die Eigentümer zahlen monatliche Hausgeld-raten zur Deckung sämtlicher Betriebskosten. Die Höhe der Raten ergibt sich aus dem von dem Verwalter erstellten Wirtschaftsplan, den er auf Grundlage des Bedarfs der Gemeinschaft aus den vergangenen Jahren erstellt. Am Jahresende errechnet der Haus-verwalter dann den tatsächlichen Verbrauch der Gemeinschaft, fordert zu wenig gezahlte Hausgelder nach oder zahlt zu viel gezahlte Beträge zurück.

Da über monatliche Vorauszahlungen des Mieters nach Maßgabe vereinbarter Abschlags-zahlungen oder Hausgeldzahlungen des Eigentümers gemäß Wirtschaftsplan in der Regel nur einmal jährlich abgerechnet wird, kann es zu Schwankungen des Liquiditätsstroms kommen, z.B. durch Unterdeckungen, Nachzahlungen oder Erstattungen. Die Planung einer Bewirtschaftung von Immobilieneigentum sollte deswegen nie ohne persönliche Liquiditätsreserven erfolgen.

# CHANCEN UND RISIKEN

---

## G. Finanzierung – Chancen und Risiken

### 1. Allgemeines

Die Realisierung eines Immobilienkaufs erfordert eine Kalkulation im Hinblick auf die finanziellen Mittel des Erwerbers. Dabei sind mehrere Faktoren dieser Berechnung zu Grunde zu legen: der Kaufpreis, die üblicherweise anfallenden Erwerbsnebenkosten, die sich im Wesentlichen in Notar-, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer und Maklercourtage unterteilen, und gegebenenfalls nötig werdende Zwischenfinanzierungskosten. Bei entsprechender Bonität kann der daraus resultierende Gesamtpreis unter Anrechnung des vorgesehenen Eigenkapitals (zuzüglich Disagio) durch Fremdmittel finanziert werden.

Für eine Bonitätsprüfung ist es erforderlich, dass dem finanzierenden Kreditinstitut ausführliche Unterlagen gemäß den Bestimmungen des § 18 Kreditwesengesetz (KWG) zur Verfügung gestellt werden. Hierzu zählt auch die Vorlage einer wahrheitsgetreuen Selbstauskunft, die die Einkommens- und Vermögenssituation des Erwerbers beinhaltet.

Die dargestellten Verhältnisse müssen anhand geeigneter Unterlagen nachgewiesen werden. Bei der Inanspruchnahme von Drittmitteln in Form eines durch ein Kreditinstitut gewährtes Darlehen ist ferner zu beachten, dass ein Darlehen grundsätzlich nur zeitlich befristet vergeben wird und der Darlehensnehmer gegenüber der Bank persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung haftet. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Finanzierung, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung ergeben kann, insbesondere im Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitalersatz die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei einem Mietausfall wiederum weiter erhöht, aus eigenen Mitteln decken. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes. Darüber hinausgehend kann nach Aufzehrung des eingesetzten Eigenkapitals der Wert der Immobilie sich derart verschlechtern, dass ein Finanzierungsdarlehen nicht mehr durch die Immobilie vollständig abgesichert ist. Insofern kann es auch zu einer Kumulation der genannten Chancen und Risiken kommen.

Zudem werden die Beleihungsgrundsätze der Kreditinstitute bei der einzelnen Kreditentscheidung nicht ausschließlich auf die Werthaltigkeit des jeweiligen Objektes gestützt. Vielmehr interessiert die kreditgebende Bank die persönliche Bonität des Erwerbers und gegebenenfalls Zusatzsicherheiten. In Höhe des Darlehens wird die erworbene Immobilie mit Grundpfandrechten belegt. Die Absicherung der Finanzierung durch Grundpfandrechte kann zur Zwangsverwertung durch die finanzierende Bank führen, falls der Erwerber seinen Verpflichtungen nicht rechtzeitig oder gar nicht nachkommt. Daher sollte die Finanzierung dem vorher genau analysierten persönlichen wirtschaftlichen Verhältnissen des Erwerbers angepasst werden. Eheleute, die im gesetzlichen Güterstand leben, müssen sich in der Praxis gemeinsam verpflichten und unterwerfen. Ist eine Gütertrennung zwischen den Eheleuten vereinbart, behält sich die finanzierende Bank in der Regel bezüglich der Verpflichtungen des Ehegatten die Entscheidung vor. Die Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung nach Ablauf des Darlehens kann sich ergeben. Insoweit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Zinsniveau steigt oder sinkt. Den Erwerber und Investor treffen diesbezüglich die unternehmerischen Risiken und Chancen.

## CHANCEN UND RISIKEN

---

Letztlich ist im Rahmen der Finanzierung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es ferner in Abhängigkeit zum Eigenkapital zu einer „Überfinanzierung“ der Immobilie kommen kann. Dem Käufer muss bewusst sein, dass der Darlehensstand grundsätzlich auch höher sein kann als der momentane Wert der Immobilie. Es ist beispielsweise nicht auszuschließen, dass bei Vernachlässigung des Objektes eine Verschlechterung des Zustandes eintritt mit der Folge einer schlechteren Vermietungsmöglichkeit. Dies kann zu einer nachträglichen negativen Bewertung des Objektes durch die Bank führen, die zur Absicherung des eigenen Risikos Eigenkapital nachfordert. Insoweit ist ein Bonitätsverlust beim Käufer denkbar. Hier besteht insbesondere im Rahmen einer Tilgungsaussetzung die Gefahr, dass bei Verkauf der Immobilie Verluste erwirtschaftet werden könnten. Ein solches Szenario ist vor allem bei einer Vollfinanzierung, insbesondere bei einem Kapitalanleger, denkbar.

### 2. Finanzierungsbetreuung

Zur Finanzierung der Immobilie erteilt der Erwerber einen gesonderten Finanzierungsbetreuungsauftrag an einen Finanzierungsberater seiner Wahl. Der Finanzierungsberater übernimmt im Rahmen des Betreuungsauftrags für den Erwerber die umfassende Bearbeitung der Finanzierung. Dabei bereitet der Finanzierungsberater den individuellen Darlehensantrag vor, beschafft im Auftrag des Erwerbers die notwendigen Kreditunterlagen und Bonitätsnachweise und unterstützt den Erwerber bei der dinglichen Besicherung der Finanzierungsmittel.

Die Finanzierungsbetreuung umfasst die Beratung und Betreuung des Erwerbers bei der Aufnahme der Endfinanzierung. Dabei wählt der Berater geeignete Finanzierungen und unterbreitet dem Erwerber entsprechende Finanzierungsvorschläge. Hinweis: Bestandteile dieses Projekts sind die Teilungserklärung und der Kaufvertrag. Beides kann zur Einsicht angefordert werden. Ferner ist, laut gesetzlicher Regelung, nach dem Erwerb der Wohnung eine Instandhaltungsrücklage zuzüglich anfallender umlagefähiger und nichtumlagefähiger Nebenkosten sowie eine anteilige Verwaltervergütung an die jeweilige Hausverwaltung zu bezahlen. Diese Kosten sind grundsätzlich hinreichend kalkuliert. Spätere Änderungen können sich aber durch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft ergeben.

### 3. Kosten der Finanzierung

Finanziert der Erwerber den Kauf durch Fremdmittel, ergibt sich seine monatliche Belastung aus den Zins- und Tilgungsaufwendungen. Sollten tilgungsersetzende Lebensversicherungen zum Einsatz kommen, müssen die Zinsen während der Darlehensfestschreibungszeit vollumfänglich aus dem Darlehensnominalbetrag entrichtet werden. Daher empfehlen wir jedem Erwerber sich im Hinblick auf die Vor- und Nachteile einer Finanzierung mittels tilgungsersetzender Lebensversicherungen durch einen Steuerberater individuell beraten zu lassen.

Zu beachten ist ferner, dass sich die Berechnungsgrundlage nach Ablauf der Zinsfestschreibungszeit verbessern oder auch verschlechtern kann. Insoweit sind die dann herrschenden Zinskonditionen entscheidend. Nach Ablauf der Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das noch nicht abgelöste Finanzierungsdarlehen neu festlegen.

## CHANCEN UND RISIKEN

---

Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Finanzierung, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung ergeben kann.

Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmittel) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht allerdings der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe der Bruttofremdmittel) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Erwerbers bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht nur das Nettodarlehen vom Erwerber zu verzinsen und zu tilgen ist.

### H. Steuerliche Aspekte

Die steuerlichen Auswirkungen einer Immobilie als Kapitalanlage sind von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Erwerbers abhängig. Dabei können sich positive steuerliche Effekte nur dann auswirken, wenn das Einkommen für Jahre, in denen steuerliche Verluste entstehen, entsprechend hoch ist und dadurch die hohen Steuerlasten durch Verluste aus Vermietung und Verpachtung vermindert werden. Diesen Aspekt sollte jeder Erwerber berücksichtigen. Für die steuerliche Anerkennung von negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung durch die Finanzverwaltung ist neben anderen Erfordernissen auch die Überschusserzielungsabsicht des einzelnen Erwerbers zum Zeitpunkt der Investition Voraussetzung. Die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegt jedoch der jeweils geltenden Rechtslage.

#### 1. Erwerb

Der Kauf einer Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer in Höhe von zurzeit 6,5 % des Kaufpreises. Diese Steuer fällt einmalig an und erhöht anteilig die Gebäudeabschreibungsgrundlage. Entsprechendes gilt für Erwerbsnebenkosten wie Aufwendungen für Notar, für das Gericht und Maklerhonorare. Kosten, die nicht mit dem Erwerb des Grundstücks im Zusammenhang stehen, können als Werbungskosten geltend gemacht werden und mindern das zu versteuernde Einkommen. Hierzu zählen insbesondere Kosten der Finanzierung.

#### 2. Schuldzinsen

Die wegen Finanzierung der Vermietungsimmobilie bestehenden Schuldzinsen sind vollumfänglich steuerlich anrechnungsfähig. Die Berücksichtigung der Begünstigungen hinsichtlich der Gebäudeabschreibung und des Schuldzinsenabzuges können bei der Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte oder bei Steuervorauszahlungen bereits im ersten Jahr nach der Fertigstellung berücksichtigt werden.

#### 3. Abschreibungen

Die lineare Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich jährlich 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt wurden, erhöht sich der Abschreibungssatz auf 2,5%. Der Wert des Grundstücks ist von der Berechnungsgrundlage in Abzug zu bringen. Er wird anhand der Bodenrichtwert-Tabelle der jeweiligen Gemeinde ermittelt. Die Bemessungsgrundlage der Abschreibung setzt allein das zuständige Finanzamt fest. Insoweit kann über die Höhe des abschreibungsfähigen Gebäudeteils im Vorhinein keine verlässliche Aussage getroffen werden.

## CHANCEN UND RISIKEN

---

### 4. Baudenkmäler

Bei einer Kapitalanlage in Baudenkmäler gemäß § 7 i EStG ergeben sich weitere steuerlich interessante Überlegungen. Eine erhöhte Abschreibung kann für den Teil der Anschaffungskosten, die auf die Sanierung des Baudenkmals entfällt, in Anspruch genommen werden. Die Abschreibung beträgt im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden 7 Jahren jährlich 9%, in den darauf folgenden 4 Jahren jährlich 7%. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Möglichkeit der erhöhten Abschreibung nur für Baumaßnahmen besteht, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden sind.

### 5. Baudenkmäler und Eigennutzung

Nutzt der Erwerber eine denkmalgeschützte Immobilie zu eigenen Wohnzwecken, können durch das Denkmalamt genehmigte Sanierungskosten als Sonderausgaben steuerlich abgezogen werden. Dabei wird der Sonderausgabenabzug im Jahr des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme und in den 9 folgenden Kalenderjahren mit jeweils 9% gewährt. Zu beachten ist hierbei, dass die Steuervergünstigung nur einmal beansprucht werden kann.

### 6. Veräußerung bzw. Übertragung

Bei der Veräußerung einer Immobilie gilt zurzeit die zehnjährige Spekulationsfrist. Nach Ablauf dieser zehnjährigen Frist sind die Veräußerungsgewinne steuerfrei, sofern die Immobilie zum Privatvermögen des Verkäufers gehört. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass bei der Veräußerung von mehreren Objekten die Steuerfreiheit abgesprochen werden kann. Wir empfehlen in diesem Fall, vorab Rücksprache mit einem Vertreter der steuerberatenden Berufe zu halten. Gegebenenfalls muss der Veräußerungs-erlös zuzüglich der Abschreibung während der Besitzdauer versteuert werden. Grundsätzlich richten sich die steuerlichen Vorteile für den einzelnen Investor nach dessen individuellen Voraussetzung. Daher lassen sich verbindlich steuerliche Konsequenzen nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Erwerbers ableiten. Der Eintritt der vorliegend erläuterten Steuervorteile steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung. Eine Haftung für den Eintritt von steuerlichen Vergünstigungen und Befreiungen kann nicht übernommen werden.

## Besonderheiten

### 1. Dauernutzungsverträge

Bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung, die ursprünglich im Eigentum einer Genossenschaft oder eines Bauvereins o.ä. stand, ist die besondere Ausgestaltung der Mietverträge zu beachten. Diese sind als Dauernutzungsverträge geschlossen worden mit der Folge, dass das ordentliche Kündigungsrecht der Genossenschaft/ des Bauvereins nur dann bestehen soll, wenn wichtige, berechnete Interessen der Genossenschaft/ des Bauvereins eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Daher ist der Mieter in einem solchen Fall besser gestellt als nach der gesetzlichen Regelung. Diese Kündigungsbeschränkung geht auf den Käufer über. Auf Eigenbedarf kann die Kündigung insoweit nur dann gestützt werden, wenn die dafür geltend gemachten Gründe ausnahmsweise die verschärften Voraussetzungen eines wichtigen, berechtigten Interesses erfüllen, das die Beendigung des Mietverhältnisses notwendig macht. Gegebenenfalls muss eine gerichtliche Klärung herbeigeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass selbstverständlich im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Mieter der einseitig zu Gunsten des Mieters bestehende Kündigungsschutz dem gesetzlichen Kündigungsrecht angepasst werden kann.

## CHANCEN UND RISIKEN

---

### **2. Haftungs- und Angabenvorbehalte**

Die Angaben in diesem Informationsblatt entsprechen dem gegenwärtigen Kenntnisstand sowie den zurzeit geltenden gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen. Die Angaben sind mit größter Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl können sich Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zu Grunde liegenden Sachverhalts ergeben. Die in diesem Informationsblatt gemachten Angaben sollen lediglich dem Interessenten eine allgemeine Information über den Immobilienerwerb ermöglichen. Eine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung durch dieses Dokument und die NSI Netfonds Structured Investments GmbH wird nicht erbracht. Die rechtlichen und steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Kaufinteressenten erarbeiten. Zur Analyse des steuerlichen, rechtlichen und insbesondere der wirtschaftlichen Auswirkungen der Investitionsentscheidung wird daher unbedingt empfohlen, dass der Kaufinteressent den Rat einer mit seinen persönlichen Verhältnissen vertrauten Person einholt und sich darüber hinaus von kompetenten Fachleuten (Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt) eingehend beraten lässt.

Mit diesen Beratern werden in der Regel auch später anstehende Entscheidungen, wie z.B. eine Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder eine Veräußerung der Immobilie und die sich daraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen, besprochen. Von den getätigten Informationen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.

Für Zusicherungen oder Angaben von Dritten wird eine Haftung nicht übernommen.

Mit der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertragsangebotes bzw. Kaufvertrages erklärt sich der Käufer ausschließlich mit dieser Regelung einverstanden. Die an diesem Konzept beteiligten Personen haften nicht für die Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Der Verkäufer haftet für Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Zusicherungen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, kann nicht übernommen werden. Schadensersatzansprüche, soweit überhaupt gegeben, im Zusammenhang mit diesem Dokument verjähren mit Ablauf von 6 Monaten nach Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum.