

Immobilienkauf

Der Kauf einer Immobilie ist nur rechtswirksam, wenn der Kaufvertrag von einem Notar beurkundet wird. Das vorliegende Objekt wird in Form von Eigentumswohnungen oder Teileigentum verkauft, die in sich abgeschlossen und frei veräußerbar sind. Im Kaufvertrag werden der Kaufgegenstand, der Kaufpreis und die Zahlungsmodalitäten geregelt.

Die im Rahmen des Immobilienerwerbs entstehenden Erwerbsnebenkosten sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen. Hierzu gehören in der Regel die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbuchkosten, evtl. Maklercourtage sowie Finanzierungskosten.

Wohnungseigentum

Das Wohnungs-/Teileigentum findet seine Grundlage im Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Im Zusammenhang mit der Teilungserklärung wird die Gemeinschaftsordnung aufgestellt, welche die erforderlichen Regelungen über das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum zur ausschließlichen Nutzung trifft und ferner Verhältnisse der Eigentümer untereinander regelt. So wird sichergestellt, dass Sie für Ihre, durch die Teilungserklärung gebildeten Miteigentumsanteile ein eigenes Grundbuchblatt, auf dem auch Ihr Sondereigentum eingetragen wird, erhalten. Damit verbunden sind sämtliche Vorteile der Grundbucheintragung, insbesondere eine Haftungsbeschränkung auf Ihren Miteigentumsanteil.

Verwaltung und Instandhaltung

Um die Erwerber weitgehend von allen Aufgaben der Verwaltung des Objektes freizuhalten, werden diese von einer Verwaltungsgesellschaft übernommen. Im Verwaltervertrag wird die Hausverwaltung beauftragt und verpflichtet, die Verwaltung des Objektes im Sinne des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) durchzuführen. Es wird empfohlen, zur Erhaltung und Pflege der Immobilie eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die dazu erforderlichen Beträge werden vom Verwalter auf einem gesonderten Konto gesammelt. Über die endgültige Höhe der Instandhaltungsrücklage beschließt immer die Eigentümergemeinschaft. Der Käufer tritt in den bestehenden Verwaltervertrag ein und erklärt sich mit der Bestellung des Verwalters einverstanden. Er erteilt diesem Verwalter Vollmacht.

Rechtliche Sicherheit

Das Erfordernis der notariellen Mitwirkung bedeutet für Sie größtmögliche Rechtssicherheit, objektive Aufklärung und Beratung, da der Notar verpflichtet ist, beide Seiten neutral zu beraten. Somit haben Sie die Gewissheit, dass alle Ihrem Schutz dienenden Bestimmungen beachtet werden.

Grundbuch

Die Grundbucheintragung bietet Klarheit hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und Belastungen der Immobilie. Der Inhalt des Grundbuches genießt Gutglaubenschutz (§ 892 BGB). Im Grundbuch sind eventuelle Rechte und Belastungen eingetragen.

Vorkaufsrecht des Mieters

Wenn ein Mietwohnhaus in Teileigentum (Eigentumswohnungen) aufgeteilt wird, steht einem Mieter, der während dieser Phase einen gültigen Mietvertrag besitzt, ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 577 BGB zu. Dieses Vorkaufsrecht eröffnet einem Mieter die Möglichkeit, innerhalb von zwei Monaten in einen abgeschlossenen Kaufvertrag zu gleichen Bedingungen einzutreten. In der Regel ist dies mit dem Mieter besprochen und bei dem Verkauf der Wohnung eindeutig, dass dieser Mieter sein Vorkaufsrecht nicht wahrnimmt.

Allgemeine Informationen

Nach der derzeitigen Gesetzeslage kann ein Erwerber beim Kauf von Immobilien unter Umständen neben einem Wertzuwachs erhebliche steuerliche Vorteile erlangen. Grundsätzlich sollte jedoch die Entscheidung zum Kauf einer Immobilie ungeachtet einer eventuellen Steuerersparnis erfolgen. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Erwerbsmaßnahme entstehen dem Anleger Werbungskosten, die als negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit den übrigen positiven Einkünften verrechnet werden können und damit eventuell das steuerpflichtige Einkommen vermindern.

Werbungskosten/Abschreibungen

Der finanzielle Gesamtaufwand bei Erwerb einer Eigentumswohnung teilt sich wie folgt auf und wird steuerlich folgendermaßen behandelt:

Anschaffungskosten des Grundstücks

Der auf Grund und Boden entfallende Anteil des Kaufpreises kann steuerlich nicht abgeschrieben werden.

Anschaffungskosten des Alt-Gebäudes

Der um den Anteil von Grund und Boden reduzierte Kaufpreis ergibt die Gebäudesubstanz. Sie kann linear jährlich mit 2 %, ggf. 2,5 % für den Altbau abgeschrieben werden. Die Aufteilung von Grund- und Boden-Anteil zu Gebäudesubstanz-Anteil erfolgt durch das zuständige Finanzamt.

Zu den Anschaffungskosten des Gebäudes gehören als sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Ferner können Baumaßnahmen, die die Wohnung auf einen höheren Standard bringen, zu den Anschaffungskosten zählen, wenn sich dadurch der Umfang und die Qualität der zentralen Ausstattungsmerkmale wie Heizung, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie Fenster wesentlich erhöht. Andernfalls stellen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten sofort abzugsfähige Werbungskosten dar.

In jedem Falle wird empfohlen, im Falle geplanter Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie im Falle einer beabsichtigten Eigennutzung der Wohnung die individuelle Steuersituation vor Abschluss eines Kaufvertrages mit dem zuständigen Steuerberater zu besprechen.

Chancen und Risiken

Jede Investition enthält neben der Chance auf Gewinn oder Vermögenszuwachs auch Risiken.

Die Kaufentscheidung sollte nach Abwägung der Vor- und Nachteile der Anlageform im Allgemeinen sowie nach genauer Prüfung des vorliegenden Angebotes im Speziellen erfolgen. Die hier vorgenommene Zusammenfassung der Chancen und Risiken berücksichtigt nur die aus der Sicht des Prospektherausgebers wichtigsten Faktoren.

Die in der Folge aufgezählten Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das vorliegende Angebot wurde mit Sorgfalt erstellt und vorbereitet. Es kann jedoch keine Garantie für den Eintritt der wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele gegeben werden, die mit dem Angebot in Verbindung stehen.

Aus der Sicht des einzelnen Kaufinteressenten können sich Chancen und Risiken ergeben, die durch seine persönliche Situation bedingt und somit vom Prospektherausgeber nicht zu erfassen sind.

Wie bei jeder Immobilienanlage besteht auch hier die Möglichkeit, dass nicht vorhersehbare Entwicklungen das zu erwartende Ergebnis positiv wie negativ beeinflussen können.

Immobilien bedürfen grundsätzlich der Pflege und Erhaltung. Ihre Werthaltigkeit ist unmittelbar von der Qualität der Errichtung und der laufenden Betreuung abhängig. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Herausgabe dieses Prospektes gültigen Steuergesetze bzw. Verwaltungsanordnungen, die Verwaltungs- und Rechtsprechungspraxis in unveränderter Form weiter gelten.

Zukünftig abweichende Auslegungen z.B. durch Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden.

Für den Eintritt steuerlicher Vergünstigungen kann keine Haftung übernommen werden. Der erzielbare Verkaufserlös hängt von den jeweiligen Gegebenheiten des Marktes ab. Eine Veräußerung kann zu einem Vermögenszuwachs oder, vor allem bei kurzfristiger Veräußerung, zu einer Vermögenseinbuße führen.

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch aus steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden.

Der Prospektherausgeber überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber.

Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt die Bildung einer Instandhaltungsrücklage vor, um für eventuelle größere Reparaturen gerüstet zu sein. Dabei ist später nicht auszuschließen, dass die Kosten der Reparaturen höher sind als die Instandhaltungsrücklage. Die übersteigenden Kosten sind auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen. Dadurch können zusätzliche Aufwendungen entstehen, über deren Höhe heute naturgemäß noch keine Angaben möglich sind.

Auch wenn in der Vergangenheit Eigentumswohnungen Wertzuwachs erfahren haben, der teilweise erheblich über den allgemeinen Preissteigerungsraten liegt, unterliegt der Immobilienmarkt doch ständigen, teilweise überraschenden Schwankungen, die unter anderem auch stark von den Konjunkturzyklen beeinflusst werden können. Es ist daher auch möglich, dass Eigentümer bei Verkauf Ihrer Eigentumswohnung einen Verlust erleiden können.

Grundsätzlich birgt jede Immobilieninvestition das Risiko, dass im Falle der Nichtvermietung, bei Auslaufen von Mietverträgen oder bei Insolvenzen von Mietern erforderliche Anschlussvermietungen nicht umgehend und/oder nur zu ungünstigeren Bedingungen erfolgen können.

Häufig verlangt eine Nachvermietung auch zusätzliche Investitionen des Vermieters. Jedenfalls ist zu beachten, dass die nicht umlagefähigen Nebenkosten und die Instandhaltungsrücklage steigen können und damit das Renditeergebnis sowie die Wirtschaftlichkeit beeinflussen.

Es gibt jedoch auch erhebliche Chancen bei Immobilienanlagen wie bei kaum einer anderen Kapitalanlageform.

[Allgemeine Wertsteigerung](#)

[Schutz bei Inflation](#)

[Beleihung von Grundwerten](#)

[Vermögensaufbau bei langfristiger Rendite](#)

[Immobilie als so genannte dritte Säule der Altersvorsorge](#)

[Vermietungsmöglichkeit](#)

[Gesetzliche Grundlagen zur Mieterhöhung](#)

[Steuerliche Anrechenbarkeit der Verluste](#)

[Wiederverkaufsmöglichkeit](#)

[Selbstnutzung](#)

Mit den dargestellten Qualitätsmerkmalen dieser Objekte sind Sie auf der sicheren Seite. Durch exzellente Standorte wie Berlin, gute Bauqualität und einer dadurch sehr guten Vermietbarkeit bei Bedarf liegen unserem Ermessen nach die Chancen einer Immobilieninvestition weit über den Risiken.

Haftungsvorbehalt

[Angabenvorbehalte und allgemeine Hinweise](#)

Dieses Exposé dient nur der Information, es stellt keine Vertragsgrundlage dar. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich sind allein der notarielle Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung.

Die abgebildeten Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht, eventuell eingezeichnete Beispiel-Möblierungen und Ausstattungsgegenstände in den Küchen, Bädern und Wohnräumen sind nicht Bestandteil des Angebotes.

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden mit größter Sorgfalt zusammengefasst, insbesondere hat der Prospektherausgeber versucht, alle möglichen Chancen und Risiken, die mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung verbunden sind, im Rahmen der Prospektangaben darzulegen. Sie entsprechen den allgemeinen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Erkenntnissen zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektes.

Durch neue Gesetzes- und Verwaltungsvorschriften bedingte Änderungen bleiben vorbehalten. Insbesondere können künftige Änderungen der Verwaltungsausübung, Rechtsprechung und Gesetzgebung die erwarteten steuerlichen Folgen beeinflussen. Eine Gewähr für das Eintreten eventueller steuerlicher Ziele kann deshalb nicht übernommen werden. Fragen Sie in diesen Fällen Ihren Steuerberater.

Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen. Von diesem Prospekt abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Prospektherausgebers.

Personen, die mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasst sind, sind nicht Erfüllungsgehilfen des Prospektherausgebers. Diese Personen oder sonstige Dritte sind nicht befugt, von diesem Prospektinhalt abweichende Angaben, Auskünfte oder Zusagen zu erteilen.

Haftung

Die in diesem Prospekt aufgeführten Angaben wurden mit größter Sorgfalt und Genauigkeit zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe hin überprüft (August 2008).

Eine Haftung für den Eintritt der Kosten-, Vermögens- und Steuerprognosen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird nicht übernommen.

Maßgeblich ist allein dieser Prospekt. Der Prospektherausgeber erteilt keine Rechts- oder Steuerberatung. Eine Haftung oder Gewähr wird daher ausgeschlossen. Der Prospektherausgeber haftet weder für die maßstabsgerechte Darstellung der Pläne noch für die Stimmigkeit der abgebildeten Ansichten.

Wirksam und gültig sind nur schriftliche Auskünfte oder Angaben des Verkäufers sowie sämtliche Angaben und Vereinbarungen in der notariellen Urkunde.

Eine Vermittlungsgesellschaft reicht lediglich Angaben (Prospekte, eventuell schriftliche Auskünfte) weiter. Daher ist eine Haftung der Vermittlungsgesellschaften und der von ihr eingesetzten Vermittler und Anlageberater ihnen gegenüber, soweit dies rechtlich zulässig ist, auch für eine etwaige Unterlassung von Angaben, ausgeschlossen.

Die Haftung aller (auch künftiger) Vertragspartner für unrichtige oder unvollständige Prospekt- und Dokumentationsangaben und für die Verletzung von eventuell bestehenden Aufklärungs- und Hinweispflichten Ihnen gegenüber ist beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Auf der Grundlage der vorstehenden Haftungsvorbehalte erhalten Sie diesen Prospekt. Sie erklären mit Ihrem Auftrag, dass Sie davon Kenntnis genommen haben und damit einverstanden sind.

Wenn Sie weitere Informationen und Unterlagen wünschen, wenden Sie sich bitte direkt an den Prospektherausgeber oder an Ihren Vertriebsbeauftragten oder Anlagevermittler.

Schlussbemerkung

Wenn es auch erfahrungsgemäß bei Investitionen nicht nur Chancen, sondern auch Risiken gibt, sollte sich der Anlageinteressent diese Risiken überschaubar machen. Auf bestimmte mit diesem Angebot verbundene Risiken wird an den betreffenden Stellen dieses Prospektes hingewiesen. Schon aus Platzgründen kann hier jedoch nicht auf alle komplizierten und komplexen steuerlichen Zusammenhänge im Einzelnen und so ausführlich eingegangen werden, wie es für eine Anlageentscheidung von Bedeutung sein könnte.

Anlageinteressenten, die nicht über ausreichende Kenntnisse und Erfahrung bei Kapitalanlagen dieser Art verfügen, sollten daher ihre Anlageentscheidung nicht ohne Einschaltung ihrer persönlichen fachkundigen Berater (Steuerberater / Wirtschaftsprüfer) treffen.

Im Übrigen versteht es sich von selbst, dass der Herausgeber dieses Prospektes und die eingeschalteten Vermittler hier nicht von sich aus auf alle den zukünftigen Erwerber interessierenden Punkte eingehen können.

Daher wird der Herausgeber des Prospektes auf schriftliche Anfrage von Anlageinteressenten zu Detailfragen näher Stellung nehmen.