

EXPOSÉ

INVESTMENT MEMORANDUM

Bernau bei Berlin

Wohnanlage An den Schäferpfühlen





Inhalt

Die FRD Group	4
Das Angebot	5
Immobilienmarkt	
Metropolregion Berlin	6
Bernau bei Berlin	8
Das Objekt	
Objektbeschreibung	
Wohnungspläne	13
Wohnungsspiegel	28
Vermögensanlage	30
Rechtliche Grundlagen	34
Risiken	36
Steuerliche Grundlagen	39
Haftungs- und Angabenvorbehalte	42



Die FRD Group In Deutschland Investieren

Als Bauträger und Projektierer entwickeln und vermarkten wir, die FRD-Group, Immobilienprojekte. Unser Fokus liegt in der Entwicklung von Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen. Geeignete Objekte werden von uns erworben, saniert und anschließend an Kapitalanleger oder Eigennutzer veräußert.

Mit Erfahrung, Engagement und Leidenschaft beraten wir bei immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen und liefern Ihnen Lösungen für Ihren individuellen Investment-Anspruch.

Die FRD Berlin Nord GmbH als Prospektherausgeberin wendet sich mit dem vorliegenden Angebot sowohl an Kapitalanleger als auch an Eigennutzer und bietet den Verkauf der näher bezeichneten Wohnungen im gebrauchten Zustand an. Dieses Angebot kommt nicht als Steuerstundungsmodell in Betracht.

Das Angebot

Prospektherausgeber / Anbieter	FRD Berlin Nord GmbH
Verkäufer	FRD Berlin Nord GmbH
Art des Objektes	Die Verkäuferin und Exposé-Herausgeberin bietet dieses um 1998 erbaute Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten zum Verkauf an.
Lage des Objektes	An den Schäferpfühlen 2, 4, 6, 13 und 33 in 15732 Eichwalde
Anzahl der Verkaufseinheiten	15 Wohnungen, 5 Stellplätze
Kaufpreiszahlung	Gemäß Kaufvertrag
Kaufpreise	Siehe separate Kaufpreisliste
Finanzierungsberechnung	Siehe separate Berechnungsbeispiele
Erwerbsnebenkosten	Ca. 8 % des Kaufpreises zzgl. Finanzierungskosten, die nicht im Angebot enthalten sind
Abschreibung	Bestandswohnungen 50 Jahre x 2 % AfA gem. §7 Abs. 4 EStG auf die Bausubstanz
Sonstige Aufwendungen	<ul style="list-style-type: none">• monatliche Instandhaltungsrücklage• Gebühr für die WEG-Verwaltung• Gebühr für die SEV-Verwaltung
Rechte aus dem Erwerb der Vermögensanlage	<ul style="list-style-type: none">• Der Käufer erwirbt Eigentum an einer Wohnung gemäß Wohnungseigentumsgesetz sowie den Anspruch auf Verwaltungsdienstleistungen entsprechend der Verwalterverträge.• Auf die sich aus der WEG-Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten wird im hinteren Teil des Prospektes Bezug genommen.

Für weitere Details werden auf die Kapitel „Steuerliche Verhältnisse“ und „Rechtliche Verhältnisse“ verwiesen.



Metropolregion Berlin im Wachstum

Bis 2030 wird die Bevölkerung der Stadt Berlin laut Prognose auf insgesamt 3,9 Millionen Einwohner angewachsen sein. Berlin wird damit erstmals seit den 40er Jahren des 20. Jahrhunderts wieder zu einer Vier-Millionen-Metropole werden. Die bislang größte Bevölkerungszahl wurde 1942 erfasst. Damals wohnten knapp 4,5 Millionen Menschen innerhalb der Berliner Stadtgrenzen. Ein Ende des Wachstums ist nicht abzusehen. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum kann aber nicht durch das Angebot der Stadt an Wohnungen gedeckt werden. Deshalb zieht es immer mehr Menschen ins Umland Berlins. Natur vor der Tür und per S-Bahn in die City ist für viele Menschen der neue Wohn- und Lebenstrend. Die Hauptstadt und das Umland bieten üppige Natur, eine offene Gesellschaft die viele junge Menschen und Familien aus dem In- und Ausland anzieht. Zahlreiche Unternehmensgründer haben in Berlin ihren Standort. Auch der nun eröffnete Flughafen BER wird sich positiv auf die Entwicklung der Stadt auswirken.

Auch bekannte internationale Unternehmen entdecken die Möglichkeiten der zukunftsorientierten Metropole Berlins. So hat sich u.a. auch der Elektroautohersteller Tesla für das Berliner Umland als Produktionsstandort entschieden. Weitere Unternehmen werden diesem Ruf folgen und die Standortfaktoren nutzen.



BERLIN

25 Minuten
in die City per
ÖPNV oder Pkw

BERNAU

FAKTEN

40.000 Einwohner
384 Einwohner/km²

Berlin Friedrichstraße
43 Minuten per Pkw
38 Minuten per ÖPNV

Berlin Hauptbahnhof
47 Minuten per Pkw
32 Minuten per ÖPNV

Berlin Zoologischer Garten
55 Minuten per Pkw
42 Minuten per ÖPNV

Berlin Kurfürstendamm
55 Minuten per Pkw
53 Minuten per ÖPNV

Flughafen Berlin-BER
44 Min. per Pkw
58 Minuten per ÖPNV

Autobahn A10
11 Minuten

Bernau bei Berlin im Landkreis Barnim Mitten in der Natur und mit einem Satz in Berlin



Die Stadt Bernau mit ca. 40.000 Einwohnern liegt etwa zehn Kilometer nordöstlich der Stadtgrenze von Berlin und ist ein Mittelzentrum im Landkreis Barnim im Bundesland Brandenburg. Das bis Ende des 19. Jahrhunderts schiffbare Flüsschen Panke entspringt im Stadtgebiet von Bernau und mündet in Berlin in die Spree. Bernau ist eine der elf Hauptstationen der Märkischen Eiszeitstraße.

Die Wohnanlage befindet im nördlichen Stadtteil „Rehberge“. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt „Bernau-Süd“ ist in ca. 2,5 km Entfernung erreichbar. Der S-Bahnhof Bernau bietet direkten Anschluss nach Berlin-Mitte. Es überwiegt wohngebietstypische Nutzung mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Bernau erleben: den Hungerturm bestaunen, am Kantorhaus vorbei spazieren, das Freilichtmuseum vor der Haustür und ein Wildtiergehege in Fahrradentfernung. Der Alltag hat in der ge-

wachsenen Stadt viel zu bieten: Bäcker, Friseur, Schwimmbad, Apotheke und was man sonst zum Leben braucht liegen gleich um die Ecke. Über 100 Vereine bieten Gemeinschaft und Sportangebote.

Bernau liegt nur 10 Kilometer entfernt in Berlin und verfügt über einen direkten S-Bahn-Anschluss. Somit ist man in nur 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof direkt im Herzen Berlin. Ein Grund warum Bernau für immer mehr Pendler interessant wird. Leben im Grünen und Arbeiten in der Metropole.



Gute Gründe zu wohnen und investieren:

- Sehr gute Verkehrsanbindung per Auto und öffentlichen Verkehrsmittel
- Familienfreundlicher und grüner Wohnort
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Gepflegte Wohnanlage aus den 90er Jahren
- Lage mit guter Anbindung nach Berlin (über ÖPNV) nach Berlin
- Hoher Freizeitwert durch Naturnähe, Seen und Sportangebote
- Gefragte Wohnungsgrundrisse
- Kein Instandhaltungsstau
- Eigene Parkplätze auf dem Grundstück
- Sehr gutes Kauf- und Mietpreisverhältnis
- Kaufpreis von 2.400 Euro pro qm
- Kein Mietendeckel in Brandenburg
- Immobilie mit langfristigen und zufriedenen Mietern

Wohnungsportfolio in 16321 Bernau bei Berlin An den Schäferpfühlen 2, 4, 6, 13 und 33



Bei diesem Wohnportfolio handelt es sich um eine in den Jahren 1997-2000 in massiver Bauweise errichtete 3-geschossige Wohnsiedlung mit mehreren Mehrfamilienhäusern in ruhiger Grünlage. Alle Gebäude sind unterkellert. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch Gaszentralheizungen. Die PKW-Stellplätze sind im Rahmen der Wohnungsmietverträge überlassen worden.

Wohnungseigentümergeinschaften: Die 15 Wohnungen verteilen sich auf 4 WEG Gemeinschaften. Die Verteilung des Wohnungsportfolios ebenfalls auf 4 WEGs.

Mietflächen:

15 Wohnungen mit 701,25 m² Wohnfläche und Wohnungsgrößen von 36 m² bis 74 m². Die Durchschnittsmiete der vermieteten Wohnungen beträgt 8,02€/m² nettokalt. Die meisten Wohnungen sind mit Balkon, modernen Badezimmern und Einbauküchen ausgestattet.

Der angebotene Verkaufsgegenstand umfasst folgende Wohneinheiten:

An den Schäferpfühlen 2

- 5 x 1 Zimmer

An den Schäferpfühlen 13

- 5 x 1 Zimmer

An den Schäferpfühlen 4 und 6

- 1 x 2 Zimmer
- 1 x 2,5 Zimmer
- 1 x 2 Zimmer
- 1 x 2,5 Zimmer

An den Schäferpfühlen 33

- 1 x 2 Zimmer

Bernau bei Berlin - An den Schäferpfählen





WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
2	2	EG ml	35,97	1 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse



HINWEIS: Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

Bernau bei Berlin - An den Schäferpfählen

WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
6	2	OG I	36,87	1 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone



WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
10	2	OG r	38,06	1 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone



HINWEIS: Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
12	2	DG ml	36,40	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon



WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
13	2	DG mr	47,29	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon



HINWEIS: Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
10	4	OG	60,90	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon



WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
12	4	DG I	54,62	2 Zimmer, Küche, Bad



HINWEIS: Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
4	6	OG I	60,90	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon



WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
5	6	OG r	73,97	3 Zimmer, Küche, Bad



HINWEIS: Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
2	13	EG I	35,97	1 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse



WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
9	13	OG mr	36,40	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon



HINWEIS: Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
12	13	DG ml	36,40	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon



WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
13	13	DG mr	45,64	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon



HINWEIS: Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
14	13	DG r	40,96	1 Zimmer, Küche, Bad



0 5m

WE-NR.	HAUS-NR.	LAGE	FLÄCHE/QM	AUFTEILUNG
2	33	EG I	60,90	2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse



HINWEIS: Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerbsentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein. Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblierungsideen. Die Funktionsfähigkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindestabständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie anhand von maßstabsgerechten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

WOHNUNGSSPIEGEL

WE-NR.	HAUS	LAGE	WOHNFLÄCHE	AUFTEILUNG
2	Haus 2	EG ml	35,97 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse
6	Haus 2	OG l	36,87 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone
10	Haus 2	OG r	38,06 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone
12	Haus 2	DG ml	36,40 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
13	Haus 2	DG mr	47,29 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
10	Haus 4	OG	60,90 m ²	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
12	Haus 4	DG l	54,62 m ²	2 Zimmer, Küche, Bad
4	Haus 6	OG l	60,90 m ²	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
5	Haus 6	OG r	73,97 m ²	3 Zimmer, Küche, Bad
2	Haus 13	EG l	35,97 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse
9	Haus 13	OG mr	36,40 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
12	Haus 13	DG ml	36,40 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
13	Haus 13	DG mr	45,64 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
14	Haus 13	DG r	40,96 m ²	1 Zimmer, Küche, Bad
2	Haus 33	EG l	60,90 m ²	2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse

ERLÄUTERUNGEN ZUM WOHNUNGSSPIEGEL

WE-NR

Die Nummer der Wohnungseinheit gemäß Teilungserklärung.

Lage

Die Angabe setzt sich zusammen aus dem Aufgang, dem Geschoss sowie der Lage im Geschoss. Die Lage der jeweiligen Einheit (z.B. links, mitte, rechts) ergibt sich aus der Sicht von der Straße des jeweiligen Aufganges und Geschosses.

Wohnfläche

Angabe der im Sondereigentum befindlichen Wohn- bzw. Nutzfläche einschließlich der nach WoFIV anzusetzenden Flächen von Balkonen.

Aufteilung

Kurzübersicht der Wohnungsaufteilung.

Netto Kaltmiete

Grundmiete ohne Betriebskosten

Hausgeld

Eine aufgrund eines Wirtschaftsplans von Wohnungseigentümern geschuldete Vorschusszahlung, die an die Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen ist.

Umlegbare Kosten

Welche tatsächlich entstandenen Aufwendungen als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, regelt die Betriebskostenverordnung. Grundsätzlich zählen nur Ausgaben dazu, die zu einer der 17 Positionen des Betriebskostenkatalogs (§ 2 BetrKV) gehören.

WOHNUNGSSPIEGEL

NETTO KALTMIETE*	HAUSGELD *	UMLEGBARE KOSTEN *	NICHTUMLEGBARE KOSTEN *	ERHALTUNGS-RÜCKLAGE *
leer	227,38 €	139,49 €	60,39 €	27,50 €
leer	170,64 €	81,84 €	60,87 €	27,92 €
376,79	241,90 €	150,43 €	62,29 €	29,18 €
293,02	207,15 €	118,36 €	60,87 €	27,92 €
326,30	236,07 €	130,38 €	69,86 €	35,83 €
515,00	312,82 €	200,52 €	69,13 €	43,17 €
leer	330,29 €	199,77 €	78,02 €	52,50 €
419,75	261,64 €	149,35 €	69,12 €	43,17 €
leer	291,27 €	188,09 €	64,68 €	38,50 €
263,50	264,52 €	147,76 €	74,88 €	41,88 €
leer	231,41 €	115,96 €	74,20 €	41,25 €
293,10	233,10 €	112,42 €	76,93 €	43,75 €
460,00	259,50 €	117,90 €	87,85 €	53,75 €
280,00	277,80 €	146,66 €	82,39 €	48,75 €
481,85	287,25 €	168,81 €	69,11 €	49,33 €

SEV-Gebühr je Wohneinheit = 25,00 EUR zzgl. ges. MwSt.

* Monatlich anfallend

Nicht umlegbare Kosten/Monat

Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, Verwaltungskosten, Versicherungskosten, Leerstandskosten und im Mietvertrag nicht detailliert aufgeführte sonstige Betriebskosten.

Erhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat über Ihren jährlichen Wirtschaftsplan eine laufende Instandhaltungsrücklage angesetzt welche jeder Eigentümer über seine Wohngeldzahlung monatlich leistet

ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENSANLAGE

Daten des Objektes

Der Endenergiebedarf liegt in einer für dieses Baujahr typischen Energieeffizienzklasse. Entsprechende Angaben sind in den Abschnitten „Objekt im Detail“ (Beschreibung der Wohnanlage) zu entnehmen.

Überblick

Mit einer Investition in eine Immobilie machen Sie einen sehr langfristigen und wohlüberlegten Schritt in Richtung einer soliden Sachwertinvestition. Bei diesem Schritt und dem Erwerb einer von uns konzipierten Anlageimmobilie möchten wir Sie begleiten und mit dafür sorgen, dass die von Ihnen in dieses Geschäft gesetzten Erwartungen erfüllt werden. Die Initiatoren verfügen über eine bis 2009 zurückreichende Erfahrung im Immobiliengeschäft. Dazu gehört die Entwicklung von eigennutzungsfähigen Investments genauso wie die Anlageklasse der Immobilie als vermietete Wohnung. Die Fokussierung auf die Metropolregion Berlin/Brandenburg ist durch den Sitz in der FRD Group selbsterklärend. Berlin und Umland ist unser Heimatmarkt. Die Fachleute aus unserem Netzwerk, seien es Handwerker, Architekten, Juristen, Notare und weitere Berater, sind seit langer Zeit Begleiter auf dem Weg zu immer mehr Transparenz und Einfachheit. Als Projektentwickler sind wir darauf bedacht, komplizierte Inhalte einfach und übersichtlich zu gestalten. In der tatsächlichen, rechtlichen Aufbereitung kommen wir leider nicht umhin, den einen oder anderen Fachterminus zu verwenden. Scheuen Sie sich bitte nicht, uns jederzeit anzusprechen.

PRÜFUNG DES KAUFGEGENSTANDES

Lage

Der Käufer verpflichtet sich, vor Abschluss eines Kaufvertrages zu prüfen, was genau Kaufgegenstand ist (inkl. dem genauen Zustand des Kaufgegenstandes) sowie in Erfahrung zu bringen, wie die genaue Lage der Immobilie (Makrolage und Mikrolage) ist. Voraussetzung für eine erfolgreiche und sinnvolle Anschaffung einer Immobilie ist eine ökonomisch gut entwickelte Umgebung.

Die vom Käufer zu machende Prüfung muss hier den aktuellen Zustand widerspiegeln. Der Käufer sollte ebenfalls bedenken, dass der Wert der Immobilie aufgrund von der jeweiligen Lage und damit verbundenen Nachfrage variiert. Die öffentlichen Verkehrsmittel sowie einige Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Meter entfernt. Schulen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Zustand der Liegenschaft

Der Käufer erwirbt in dem vorliegenden Fall eine Immobilie, die im Jahre 1998 erbaut wurde. Es können ggf. Abweichungen von den heutigen technischen Regelungen auftreten (z.B. Schallschutz, evtl. DIN-Soll-Normen, etc.). Es wird grundsätzlich angeraten, vor Kauf einer Immobilie einen Gutachter/Berater aufzusuchen, um

seinen Wissensstand über den tatsächlichen Zustand des Kaufobjektes zu festigen.

Durch den Erwerb der Immobilie wird der Käufer Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese unterliegt dem WEG-Recht. Durch eine Wohnungseigentumsverwaltung werden regelmäßige Versammlungen aller Wohnungseigentümer anberaumt, in denen Sonderumlagen und anfallende Kosten bezüglich der Immobilie, wie z. B. eine Treppenhausverschönerung, Dachreparaturen und ähnliches, erörtert und durch Beschlüsse festgesetzt werden.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft Mehrheitsentscheidungen getroffen werden, die ggf. ein Konfliktrisiko mit sich bringen.

Grundsätzlich ist dabei die Beschlussfassung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft mit den jeweils nach WEG-Recht erforderlichen Mehrheiten für die Eigentümer bindend, was sowohl die Verwaltung selbst als auch die Modernisierung, Instandhaltung und sonstige Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums an der Immobilie (wie beispielsweise Fassaden und deren Bestandteile, das Dach oder Gemeinschaftsanlagen und räume) insgesamt betrifft.

Die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt schließt dabei mit einer Verwaltungsgesellschaft einen Verwaltervertrag, die die Verwaltung übernimmt. In diesen Vertrag tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz / Nutzen und Lasten, spätestens jedoch mit der Grundbucheintragung als Eigentümer ein.

Gesetzlich geregelt sind die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters in den §§ 26 und 27 des WoEigG.

BAUBESCHREIBUNG WOHNANLAGE

An den Schäferpfühlen 2, 4, 6, 13, 15 und 33 in 16321 Bernau bei Berlin

Die nachstehenden Angaben entstammen aus den vorliegenden Bestandsplänen und den Mietverträgen. Diese können durch den Käufer vor Abschluss eines Kaufvertrages eingesehen werden. Die Eigenschaften der zu erwerbende Immobilien im Einzelnen ergeben sich letztlich aus dem Kaufvertrag.

Haus 2

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1997 erbautes mehrgeschossiges Wohngebäude mit 12 Einzimmerwohnungen. Das Gebäude weist ein Kellergeschoss mit Abstellräumen sowie Waschküche/Trockenraum auf. Die 1-Zimmer-Wohnungen bestehen aus einem Wohn-/Schlafzimmer mit Balkon beziehungsweise wenn im EG gelegen mit Terrasse, Flur, Küche und innenliegendes Badezimmer. Für die Beschreibungen zu Türen, Fußböden, Wände, Dachraum, Elektro-

versorgung, Lüftung und Heizung siehe Baubeschreibung zum Objekt An den Schäferpfühlen 33, Bernau.

Haus 4 und 6

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei 1997 erbaute und miteinander verbundene mehrgeschossige Wohngebäude mit 12 Wohnungen. Die Gebäude weisen ein Kellergeschoss mit Abstellräumen sowie Waschküche/ Trockenraum auf. Die im Haus 4 befindlichen 2-Zimmerwohnungen bestehen aus einem Wohn/-Esszimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche und Badezimmer. Die im Haus 6 befindliche 2-Zimmerwohnung besteht aus einem Wohn/-Esszimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche und Badezimmer. Die im Haus 6 befindliche 3-Zimmerwohnung besteht aus einem Wohn/-Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Küche und Badezimmer.

Haus 13

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1997 erbautes mehrgeschossiges Wohngebäude mit 14 Einzimmerwohnungen. Das Gebäude weist ein Kellergeschoss mit Abstellräumen sowie Waschküche/ Trockenraum auf. Die 1-Zimmer-Wohnungen bestehen aus einem Wohn-/Schlafzimmer mit Balkon beziehungsweise wenn im EG gelegen mit Terrasse, Flur, Küche und innenliegendes Badezimmer.

Haus 33

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1997 erbautes mehrgeschossiges Wohngebäude mit 6 Zweizimmerwohnungen. Das Gebäude weist ein Kellergeschoss mit Abstellräumen sowie Waschküche/ Trockenraum auf. Die Wohnung besteht aus einem Wohn/-Esszimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, Flur, Küche und Bad. Außerdem ist ein Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden. Das Badezimmer ist innenliegend.

Türen

Die Hauseingangstür ist eine Holz-Glastür mit offenerporiger Lasur soweit erforderlich, in fb- und fh-Ausführung. Wohnungseingangstüren sind als Holztüren in Stahlblechzargen mit umlaufender Dichtung konzipiert. Die Türen innerhalb der Wohnung bestehen aus Röhrenspantürblätter mit Futter und Bekleidung.

Fußböden

Im Keller glattgeriebener Zementestrich, im Treppenhaus strapazierfähiger Teppichbelag, in den Wohnungen schwimmender Estrich und Laminat-Bodenbelag. Bäder: Fliesenbelag im Mörtelbett auf Klebung. Küchen: Fliesenbelag im Mörtelbett auf Klebung.

Wände

Alle Wände in den Wohnungen wurden geputzt und erhielten bis auf Küchen und Bäder der Raufasertapete. Die Bäder erhielten Keramikfliesen. In den Küchen wurden im Bereich der Einbaumöbel Fliesenpaneele angebracht. Die Außenwandverkleidung erfolgte über verputzte Mineralwollplatten.

Dachraum

Wandschrägen und Decken im Dachraum erhielten eine Verkleidung aus Gipskartonplatten. Das Tragwerk des Daches erfolgte als Holzkonstruktion gemäß Statik und die Dachhaut verfügt über Zementplatten.

Elektroversorgung

Im Keller befindet sich ein Hausanschlussraum. Die Zähler für die Wohnungen wurden zentral in diesem Raum angeordnet. Die Installation ist entsprechend den gültigen VDE-Vorschriften ausgeführt worden.

Lüftung

Die innenliegenden Bäder weisen eine mechanische Entlüftung auf.

Heizung

Es besteht eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Der Heizraum liegt im Kellerbereich. Die Wohnungen verfügen jeweils über Fußbodenheizungen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume gestaltet. Im Außenbereich wurden 6 Stellplätze sowie 12 Fahrradabstellplätze erstellt.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die hier angebotene Investition erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst wird ein Kaufvertrag geschlossen, als Folge des Erwerbs tritt der Erwerber in die Teilungserklärung und den dann bereits geschlossenen WEG – Verwaltervertrag ein. Letzteres zieht den Abschluss eines Verwaltervertrages für das Sondereigentum nach sich. Diese Verträge werden im Folgenden erläutert.

Gewährleistungsausschluss

Gewährleistungsansprüche gegenüber der Verkäuferin sind ausgeschlossen, da es sich nicht um ein Neubauprojekt handelt. Es wird hierzu auf §§ 442, 444 BGB verwiesen.

§ 442 BGB Kenntnis des Käufers

(1) Die Rechte des Käufers wegen eines Mangels sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt. Ist dem Käufer ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann der Käufer Rechte wegen dieses Mangels nur geltend machen, wenn die Verkäuferin den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

(2) Ein im Grundbuch eingetragenes Recht hat die Verkäuferin zu beseitigen, auch wenn es der Käufer kennt.

§ 444 BGB Haftungsausschluss

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich die Verkäuferin nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

Der Käufer übernimmt die Wohnungseinheit, für die er sich entscheidet, in dem derzeitigen Zustand. Etwai-

ge Risiken, wie z. B. die Abweichung von Flächenangaben der Immobilie und des Grundstücks im Kaufvertrag, sind von dem Käufer als gegeben zu betrachten. Es handelt sich hier um Bestandseigentum. Berechnungen der zu vermietenden Flächen sind ggf. von vorherigen Eigentümern vorgenommen worden. Für die Richtigkeit dieser Angaben trägt die Verkäuferin keine Garantie.

Kaufvertrag

1. Vertragsschluss

Der Erwerber schließt mit der Gesellschaft (im folgenden Verkäuferin genannt) einen Kaufvertrag über eine bestehende Eigentumswohnung. Dieser kommt mit Beurkundung des Vertrages vor einem Notar zu Stande.

2. Grundbuchstand und Kaufobjekt

Die Verkäuferin ist eingetragen als Eigentümer der Wohnungen, Außenstellplätze und Kellerräume im Grundbuch des Amtsgericht Schöneberg von Berlin. Folgende Belastungen sind im Grundbuch verzeichnet Grundschild der Raiffeisenbank Region Fehring eGen, Fehring. Die Verkäuferin kann weitere Grundpfandrechte bestellen, der Anspruch des Käufers auf lastenfreies Eigentum bleibt unberührt. Daneben behält er sich vor, weitere, vom Käufer zu übernehmende Dienstbarkeiten zu bestellen, um die Versorgung des Objektes mit Energie, Wärme, Wasser, etc. sicherzustellen.

Kaufgegenständlich ist jeweils das Sondereigentum an einer im Objekt gelegenen Wohnung sowie das Teileigentum eines Kellerraumes nebst ideellem Miteigentumsanteil am Grundstück ggf. einschließlich der von der Verkäuferin zugewiesenen Sondernutzungsrechte. Diese Eigentums- und Nutzungsrechte sind, mit Abschluss des Kaufvertrages, abschließend zu definieren. Die Wohnfläche des Kauf-

objektes ist im Kaufvertrag bezeichnet und wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen / Mietverträge ermittelt. Abweichungen von der angegebenen Fläche führen zu keiner Änderungen des Kaufpreises.

3. Kaufpreis und Zahlungsverzug, Finanzierungsnachweis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich auf den Kaufgegenstand einschließlich aller vertraglich geschuldeten Arbeiten. Im Kaufpreis sind des Weiteren die Kosten von Marketing und Vertrieb enthalten. Da sich die Vertriebsprovision in jedem Einzelfall unterscheiden kann, muss deren konkrete Höhe bei Interesse bei der Verkäuferin nachgefragt werden. Im Vertrag erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden, Altbausubstanz und ggf. zugewiesene Sondernutzungsrechte. Diese Aufteilung beruht auf Erfahrungswerten der Verkäuferin, die Finanzverwaltung ist an diese Aufteilung nicht gebunden. Wenn eine andere Aufteilung erfolgt, kann der Erwerber daraus keine Rechte herleiten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind Grund- und Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten der Finanzierung einschließlich der Bestellung der Pfandrechte, Kosten der Finanzierungsvermittlung und eine Makleraußenprovision.

Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist die Absendung einer notariellen Bestätigung, wonach die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist, alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Vorkaufsverzichtserklärungen vorliegen und die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundbuchlasten, die nicht übernommen werden, gesichert ist.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, gerät er in Verzug und schuldet Verzugszinsen i.H.v. 5 % Punkten über

dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB.

Hinsichtlich der Kaufpreisfinanzierung erteilt die Verkäuferin dem Käufer Vollmacht zur Grundstücksbelastung, sofern sichergestellt ist, dass die finanzierten Mittel zur Kaufpreiszahlung verwendet werden.

Der Käufer verpflichtet sich vor Kaufvertragsabschluß eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes beizubringen.

4. Abnahme und Besitz-/ Nutzen-/Lastenübergang, Eigentumswechsel

Die Übergabe erfolgt entsprechend der Regelung im Kaufvertrag. Das vollständige Eigentum geht erst mit Umschreibung des Grundbuches auf den Käufer über. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises und der Grunderwerbssteuer.

5. Eintritt in Mietverhältnisse

Ist der Kaufgegenstand bei Vertragsabschluss vermietet, tritt der Erwerber mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch in diesen Mietvertrag ein. Im Innenverhältnis zur Verkäuferin geht das Mietverhältnis wirtschaftlich bereits zum Tag des Besitzübergangs über.

6. Vollmachten

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, auch nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung, im Hinblick auf eine Erweiterung der Wohnfläche, durch den Ausbau des Dachgeschosses und eines Gartenhauses zu ändern, sofern nachteilige Auswirkungen auf den Käufer bzw. dessen Sondereigentum nicht zu besorgen sind. Diese Vollmacht hat der Käufer an seine Rechtsnachfolger weiter zu geben. Näheres ist hierzu dem Kaufvertrag unter dem § "Vollmachten" zu entnehmen.

Ferner erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, um den

Vollzug des Vertrages sicherzustellen.

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Für das Vertragsobjekt besteht eine notarielle Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung. In die in der Urkunde enthaltenen Regelungen tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, spätestens mit der Eintragung im Grundbuch ein. In der Teilungserklärung wird der Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und Sondereigentums definiert und voneinander abgegrenzt.

Die Gemeinschaftsordnung regelt das Miteinander der Eigentümer. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die Verpflichtung des einzelnen Eigentümers zur anteiligen Tragung der Kosten und Lasten des Objektes niedergelegt (sog. Wohngeld), wobei für etwaige Rückstände im Falle des Verkaufes auch ein Erwerber zu haften hätte.

Wegen des geschuldeten Wohngeldes unterwirft sich der Erwerber bereits im Kaufvertrag der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Diese Verpflichtung hat er im Falle des Weiterverkaufs auch seinem Käufer aufzuerlegen.

Verwalterverträge

Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang tritt der Erwerber in den Verwaltungsvertrag für das Gemeinschaftseigentum ein. Dieser Vertrag wird dem Käufer auf Wunsch vor Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt.

WEG-Verwaltervertrag

Für die WEG ist die pecuro Immobilienverwaltungs GmbH zum WEG-Verwalter bestellt. Mit ihr wurde ein Verwaltervertrag geschlossen. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Vertrag, der Teilungserklärung und dem WEG-Recht. Er hat insbesondere die Aufgabe, Eigentümerversammlungen abzuhalten,

Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des Objektes einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel sicherzustellen. Der Verwalter erhält dafür eine mtl. Gebühr je Wohneinheit von 26,00 EUR zzgl. 19 % MwSt (inkl. zugehöriger etwaiger Stellplatz). Die Gebühr kann den entsprechenden Wirtschaftsplänen entnommen werden. Die Verwaltergebühren sind nicht auf den Mieter umlegbar. Dem Verwalter werden umfassende Vollmachten erteilt, seine Haftung ist in Höhe und Umfang beschränkt.

Sondereigentums-Verwaltungsvertrag (SEV)

Der Erwerber schließt einen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum mit der pecuro Immobilienverwaltungs GmbH ab und erteilt dieser umfassend Vollmacht. Während der Laufzeit übernimmt der Verwalter die Betreuung der Wohnung in Bezug auf bestehende Mietverhältnisse, d.h. er zieht die Mieten ein, rechnet mit dem Mieter die Betriebskosten ab, nimmt Mängel der Mieter auf und sorgt für deren Beseitigung. Die Gebühr für die SE-Verwaltung beträgt 25,00 EUR zzgl. 19 % MwSt. je Einheit (inkl. zugehöriger etwaiger Stellplatz) und Monat. Die Vollmacht des Verwalters ist im Innenverhältnis beschränkt, bei Vergabe von Reparaturaufträgen über den in den Verwalterverträgen genannten Beträgen ist vorab die Zustimmung des Eigentümers einzuholen.

WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

Wie jede Geldanlage ist auch der Immobilienerwerb mit Risiken verbunden. Im Nachfolgenden soll dem Investor ein Überblick über die zu beachtenden Risiken verschafft werden, wobei auch die ausführlichste Darstellung nie alle auftretenden Fallgestaltungen behandeln kann und die Beschreibung stets nur die derzeitige Situation widerspiegelt und Prognosen aufstellt. Viele der beschriebenen Risiken – insbesondere des trotz allem möglichen Totalverlustes – treten im Bereich der sachwertorientierten Immobilienanlagen selten auf, dennoch hält es die Verkäuferin für ihre Pflicht, den Investor möglichst umfassend und aus seiner Sicht vollständig aufzuklären. Die zu beschreibenden, den Wert der Anlage beeinflussenden Bereiche, sind der Markt, der Anleger, das gesetzliche und politische Umfeld und die Objektfaktoren. Nachfolgend werden diese daher einzeln und eingehend erläutert.

Immobilienmarkt

Preisentwicklung und Preisbildung

Wie jeder Markt ist auch der Immobilienmarkt Schwankungen unterworfen. Dabei hat sich gezeigt, dass – über mehrere Jahre betrachtet – die Immobilienpreise in der Regel kontinuierlich steigen. Bei entsprechend langfristiger Orientierung stellt die Immobilie demnach eine relativ sichere Anlage dar, bei der dazu erhebliches Wachstumspotential besteht. Dennoch besteht das Risiko, dass sich trotz derzeit guter Prognosen die Immobilienpreise seitwärts bzw. abwärts bewegen oder für die Immobilie beim Wiederverkauf ein geringerer Erlös als der Anschaffungspreis erzielt wird. Dies kann vor allem bei bestehendem Verkaufsdruck zu Verlusten führen. Daneben erhält der Kaufpreis die Kosten des Verkäufers für Projektierung, Marketing und Vertrieb, deren Höhe je

nach Projektfortschritt und Verkaufsstand variieren kann. Detaillierte Informationen hierzu stellt die Verkäuferin auf Nachfrage zur Verfügung.

Nachfrage

Der jeweils zu erzielende Verkaufspreis einer Immobilie hängt wesentlich von der Nachfrage nach Immobilien ab, die regional durchaus unterschiedlich sein kann. Da – von Schwankungen abgesehen – Eigentum ein begrenzt verfügbares Gut ist, ist die Nachfrage meist stabil. Dies verspricht eine positive Preisentwicklung. Durch Änderung der Anforderungen an den Wohnstandard oder den Wohnort oder durch ein Überangebot gleichartiger Immobilien kann es dennoch zu einem Rückgang der Nachfrage kommen, was sich nachteilig auf den zu erzielenden Verkaufserlös und die Rendite auswirken kann.

Anleger

Einkommen

Durch eine gezielte Kapitalanlage ist der Investor in der Lage, sein Einkommen nach Steuern positiv zu beeinflussen. Durch abschreibungsbedingte Steuersenkung kann das reale Einkommen sogar oft erheblich steigen. Der Anleger muss allerdings berücksichtigen, dass er auch bei sich ändernden Einkommensverhältnissen, z.B. durch Arbeitslosigkeit, Eintritt in das Rentenalter etc. in der Lage bleibt, die Lasten der Immobilie einschließlich der Finanzierungsraten, gegebenenfalls auch ohne dafür von einem Mieter Zahlung zu erhalten, zu tragen. Mit sinkendem Einkommen kann einhergehen, dass sich auch der steuerliche Vorteil, den der Erwerber mit dem Kauf zunächst realisierte, erheblich verringert.

Finanzierung

Der Immobilienerwerb wird häufig fremdfinanziert, was bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau besonders lohnend ist. Die anfallenden Zinsen und Gebühren können zudem in Teilen als Aufwand steuermindernd berücksichtigt werden. Sofern am Ende der Zinsbindung das aufgenommene Darlehen allerdings nicht vollständig zurückgeführt ist, muss eine Anschlussfinanzierung gefunden werden. Dies kann aufgrund geänderter Bonitätskriterien oder Bewertungsrichtlinien in Bezug auf die Immobilie schwierig sein. Zudem können zwischenzeitlich gestiegene Zinsen dazu führen, dass sich die monatliche Belastung des Erwerbers wesentlich erhöht.

Zeit und Interesse

Anders als bei einem Wertpapier handelt es sich bei der Immobilie um eine Anlageform, in die man neben Geld auch Zeit investieren muss, z.B. um Bauleistungen zu prüfen oder an Eigentümersammlungen teilzunehmen. Fehlt dem Investor diese Zeit, kann diese Vernachlässigung den Ertrag schmälern.

Das gesetzliche und politische Umfeld

Steuergesetzgebung

Die steuerlichen Rahmenbedingungen begünstigen derzeit den Immobilienerwerb. Es besteht allerdings keine Gewähr dafür, dass die Bedingungen sich nicht nachteilig ändern. Gerade bei sich ändernden politischen Machtverhältnissen sind Eingriffe in die Steuergesetzgebung keine Seltenheit, sondern relativ häufig. Es kann auch nicht vorhergesagt werden, ob sich die derzeitige Auslegung der Vorschriften durch die Finanzverwaltung ändert und die bei Erwerb der Immobilien aufge-

stellten Prognosen überdacht werden müssen. Es besteht außerdem das Risiko, dass die von der Verkäuferin ausgewiesenen Modernisierungskosten bzw. die Zuführung zu der Instandhaltungsrücklage mit anschließenden Erhaltungsaufwendungen nicht oder nicht in voller Höhe seitens der zuständigen Behörde einbezogen werden. In diesem Zusammenhang ist auch noch auf § 15b EStG hinzuweisen, der die Verrechnung von negativen Einkünften aus Steuerstundungsmodellen mit anderen Einkunftsarten verbietet. Hierbei wird dann von einer solchen modellhaften Gestaltung ausgegangen, wenn dem Erwerber auf Grund eines vorgefertigten Konzeptes vor allem in der Anfangsphase der Investition hohe Verluste entstehen. Die Verkäuferin geht jedoch davon aus, dass die Vorschrift auf den hier angebotenen Erwerb nicht anzuwenden ist, da die erhöhte Abschreibung nach Anschaffung ein vom Gesetzgeber bewusst geschaffener Investitionsanreiz ist und nicht auf einer Gestaltung der Verkäuferin beruht. Gleichwohl sollte sich der Investor hierzu eingehend steuerlich beraten lassen.

Objektspezifische Risiken

Makro- / Mikrolage

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch auf die Mikrolage an. Bei der Wahl des Objektes muss der Erwerber die Stadt, in der sich das Objekt befindet, sorgfältig prüfen und analysieren. Denn nur in einem ökonomisch und ökologisch gesunden Umfeld ist eine stabile Entwicklung des Immobilienmarktes möglich. Auch bei der Auswahl des Stadtviertels und der Lage in selbigem ist mit Sorgfalt vorzugehen, denn oft unterscheiden sich die Viertel erheblich im Wert der Immobilien und in der Mieternachfrage. Selbst innerhalb eines Viertels kann es große Unterschiede je nach Lage geben. Trotz Prüfung der momentanen Situation kann sich

diese künftig erheblich verändern. Geänderte Wünsche der Nutzer, z.B. an ihrem Umfeld oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, können sich sowohl positiv als auch negativ auf die Nachfrage am Standort und den Immobilienmarkt, insbesondere die Preise, auswirken.

Bewirtschaftung

Eine Immobilie muss bewirtschaftet werden; dies ist mit Kosten, vor allem mit der Zahlung des so genannten Wohngeldes, verbunden. Bei einer vermieteten Immobilie kann ein Großteil dieser Kosten auf den Mieter umgelegt werden, so dass den Erwerber dieser Aufwand nicht selbst trifft. Ist die Wohnung nicht vermietet oder der Mieter nicht solvent, hat der Eigentümer diese Kosten vollständig allein zu tragen. Auch bei Vermietung verbleibt ein Teil – zum Beispiel die Verwaltungskosten –, den der Investor stets selbst tragen muss, da dieser mietrechtlich nicht umlagefähig ist. Erfolgt die Bewirtschaftung nicht ordnungsgemäß, merken dies zu allererst die Bewohner, was eine gesteigerte Fluktuation zur Folge hat und die Attraktivität des Objektes und damit ihren Marktwert sinken lässt. Dem kann der Erwerber jedoch gezielt entgegenwirken, in dem er vor allem bei der Verwaltung des Sondereigentums auf eine sorgfältige Verwalterwahl achtet.

WEG

Mit Erwerb der Wohnung, spätestens mit Eintragung im Grundbuch, tritt der Investor in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein. Diese Gemeinschaft trägt gemeinsam die Kosten des Gesamtobjektes. Fallen ein oder mehrere Eigentümer aus, müssen die Verbliebenen diese Kosten zwangsläufig mit übernehmen. Ferner entscheidet die Gemeinschaft nach Mehrheitsprinzip über die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Maßnahmen. Das heißt, selbst

wenn der Erwerber erkennt, dass die eine oder andere Maßnahme zum Wohle des Objektes oder der Gemeinschaft notwendig ist, wird diese nur ergriffen, wenn sich die Gemeinschaft mehrheitlich dafür entscheidet. Ihre Entscheidungen trifft die WEG in Eigentümersammlungen durch Beschlüsse. Der Erwerber ist also, will er an der Meinungsbildung und Entscheidung mitwirken, zwingend auf die Teilnahme an dieser Versammlung angewiesen. Der genaue Inhalt und die Grenzen von Gemeinschafts- und Sondereigentum ergeben sich aus der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung, die dem Erwerber vor Kaufvertragsabschluss ausgehändigt wird.

90er Jahre Bausubstanz

Der Investor erwirbt eine Bestandsimmobilie. Das Gebäude wurde bereits vor geraumer Zeit (1998) errichtet. Dies kann dazu führen, dass bedingt durch die vorhandene Substanz oder behördliche Auflagen die heute gültigen Regeln der Technik nicht vollständig eingehalten werden können. Ansprüche gegen die Verkäuferin kann der Investor daraus nicht herleiten. Auch geringfügige Flächendifferenzen sind in der Regel hinzunehmen und berechtigen nicht zu Abzügen vom Kaufpreis.

Verwaltung

Die Verwaltung ist für eine Immobilie von großer Bedeutung. Dabei ist zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentumsverwaltung zu unterscheiden. Der Verwalter des Gemeinschaftseigentums nach dem WEG-Recht organisiert die Versammlungen, bereitet Beschlüsse vor, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der Gemeinschaft ab. Ferner prüft sie den baulichen Zustand der Immobilie und schlägt geeignete Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung vor. Schlussendlich sorgt sie, notfalls mit anwaltlicher Unterstützung, für die

regelmäßige Zahlung des Wohngeldes durch die Miteigentümer. Kurzum ohne eine funktionierende WEG-Verwaltung ist das Objekt großen Unwägbarkeiten ausgesetzt, was schlimmstenfalls zu einer Wertminderung führen kann. Davon zu unterscheiden ist die Sondereigentumsverwaltung. Diese kümmert sich um die allein im Eigentum des Erwerbers stehende Wohnung. Sie führt das Mietkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und bemüht sich um die Organisation der Beseitigung von vom Mieter zu Recht gerügter Mängel. Der Investor ist also auch hier auf eine funktionierende Verwaltung angewiesen. Die Kosten der Verwaltung sind nicht auf den Mieter umlegbar und müssen vom Erwerber daher stets selbst getragen werden.

Instandhaltung

Jede Immobilie bedarf der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Hierfür wird gewöhnlich von Beginn an durch die Gemeinschaft eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage ist nicht auf Mieter umlegbar und muss daher vom Erwerber selbst finanziert werden. Je nach Zustand der Immobilie und Entwicklung der Preise auf dem Bausektor besteht das Risiko, dass die angesparte Rücklage für die im Laufe der Zeit notwendig werdenden Maßnahmen nicht ausreicht. Dann muss die Gemeinschaft und damit der Erwerber die Differenz aus eigenen Mitteln, eingefordert in Form von Sonderumlagen, aufbringen.

Daneben ist für die Durchführung der Maßnahmen meist ein Beschluss der Gemeinschaft nötig, das heißt bei uneiniger Gemeinschaft besteht die Gefahr, dass notwendige Maßnahmen nicht durchgeführt werden können, was im schlimmsten Fall zum Verfall des Gebäudes und Wertverlusten führen kann. Maßnahmen innerhalb des Sondereigentums sind von der Rücklage nicht gedeckt, diese hat der Erwerber stets selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen, was er im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigen muss.

Vermietung

Der Erwerber, der die Wohnung zur Fremdvermietung erwirbt, trägt regelmäßig ein Vermietungsrisiko. Es können immer wieder Zeiten auftreten, in denen die Wohnung unvermietet ist. In diesen hat der Erwerber sämtliche Lasten der Wohnung allein zu tragen. Auch kann es passieren, dass die Wohnung vermietet ist, vom Mieter allerdings kein oder nur ein verminderter Mietzins gezahlt wird. Auch dieses Risiko muss der Erwerber von Beginn an einkalkulieren. In diesem Fall ist ferner zu berücksichtigen, dass der Mieter die Wohnung nutzt und damit Verbrauchskosten verursacht, die bei mangelnder Solvenz ebenfalls der Vermieter tragen muss. Einen solchen Mieter mit gerichtlicher Hilfe zur Vernunft oder zum Auszug zu bringen, kann bisweilen lange dauern und ist mit weiterem finanziellem Aufwand verbunden.

Kostenlast

Neben den bereits im Detail dargestellten Kosten der Immobilieninvestition können, insbesondere in Sondersituationen, weitere Ausgabenpositionen auf den Erwerber zukommen, welche aus eigenem Vermögen und unter Belastung der eigenen Liquidität zu tragen sind.

Die Verkäuferin trägt regelmäßig nur die im Kaufvertrag abschließend beschriebenen Kosten, welche mit dem Kaufpreis der Immobilien abgegolten sind. Umgekehrt bedeutet dies, dass der Erwerber sämtliche Kosten, welche nicht ausdrücklich vom Verkäufer zu übernehmen sind, selbst zu tragen hat. Hierzu gehören regelmäßig Kosten der steuerlichen Beratung, Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Erstellung von behördlichen und steuerlichen Bescheinigungen (u.a. der behördlichen Bescheinigung zur Bemessungsgrundlage), Kosten der Vertretung in Verfahren vor Behörden und Gerichten. Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In besonderen Situationen können darüber hinaus Kosten der

Nach- und Umfinanzierung, Kosten der Löschung nicht mehr benötigter Grundpfandrechte, der steuerlichen Beratung und Dienstleistung bei steuerlichen Prüfungen des Investitionsobjektes, Kosten anlässlich der Vermögensübertragung oder im Erbfall, sowie Kosten der Rechts- und Interessenvertretung in allen Belangen der Immobilieninvestition hinzutreten.

Risikokumulation

Vorbeschriebene Risiken können auch kumuliert, das heißt gehäuft und zeitgleich, auftreten. Dies sollte der Investor vor Treffen einer Kaufentscheidung bedenken und gleichzeitig ausreichende Mittel einkalkulieren, um mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Ferner kann dieser Prospekt eine ausführliche Beratung nicht ersetzen. Dem Investor wird daher geraten, sich vor Abschluss der entscheidenden Verträge mit fach- und sachkundigen Personen seines Vertrauens abzustimmen.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Bei den angebotenen Eigentumswohnungen in Eichwalde handelt es sich um Wohnimmobilien-Bestandsobjekte aus dem Baujahr 1998.

Im Rahmen dieses Exposés soll nur auf wesentliche Grundzüge der durch einen Erwerb von den hier angebotenen Eigentumswohnungen berührten Steuerarten Einkommensteuer (ESt), Grunderwerbssteuer (GrESt), Grundsteuer (GrSt) und Umsatzsteuer (USt) eingegangen werden. Eine individuelle, auf die Bedürfnisse des einzelnen Erwerbers abgestellte Beratung durch eine Steuerberaterin / einen Steuerberater kann hierdurch nicht ersetzt werden. Befinden sich Immobilien im Privatvermögen, können sie entweder selbst genutzt oder vermietet werden.

Bei deren Vermietung unterliegen die Einkünfte der Einkommensteuer im Rahmen der „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“. Weitergehende Informationen können Sie unter A) erfahren.

Aus der Nutzung einer Immobilie für eigene Wohnzwecke ergeben sich zunächst keine einkommenssteuerliche Konsequenzen. Weitergehende Informationen erhalten Sie unter B).

Auf den Fall der Zuordnung von Immobilien zu einem Betriebsvermögen wird hier nicht eingegangen, ebenso wenig auf erbschaftssteuerliche oder schenkungssteuerliche Aspekte bei der (Weiter-) Übertragung von Immobilien. Soweit erforderlich kontaktieren Sie für Informationen dazu Ihre Steuerberaterin / Ihren Steuerberater.

A) Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

1. Voraussetzung für die Berücksichtigung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Grundsätzliche Voraussetzung für die volle steuerliche Berücksichtigung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist eine nachhaltige Einkunftserzielungsabsicht des Investors. Diese liegt im Allgemeinen vor, wenn bei auf Dauer angelegter (=unbefristeter) Vermietung mindestens 66 % der marktüblichen Miete erzielt wird (§ 21 Abs. 2 EStG). Liegt die erzielte Miete darunter, hat eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu erfolgen, wobei der unentgeltlich entfallende Aufwand steuerlich nicht zu berücksichtigen ist. Ein vorübergehender Leerstand hingegen berührt die Einkunftserzielungsabsicht nicht, sofern sich der Eigentümer ernsthaft um eine Vermietung bemüht. Die Beweislast trägt der Eigentümer, er kann den Nachweis z. B. durch Inserate oder Makleraufträge führen.

Daneben ist Voraussetzung für die Anerkennung, dass es sich bei der Vermietung um Vermögensverwaltung handelt und nicht etwa Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt werden. Letzteres wird von der Finanzverwaltung regelmäßig dann angenommen, wenn die sogenannte „Drei-Objekte-Grenze“ überschritten wird. Dies bedeutet, dass innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums zwischen dem Objektan- und dem Objektverkauf, in der Regel 5 Jahre – in Einzelfällen jedoch bis zu 10 Jahren – mehr als drei Objekte durch den Erwerber veräußert wurden. Dabei ist gleich, welcher Art die Objekte sind; in Frage kommen bebaute oder leere Grundstücke, sogar einzelne Stellplätze.

Liegt danach ein Gewerbebetrieb vor, fällt neben Einkommensteuer auch Gewerbesteuer an. Des Weiteren werden in diesem Fall Wertveränderungen des Objektes zeitlich unbegrenzt der Besteuerung unterworfen.

Besitzt ein Erwerber mehrere Objekte, empfiehlt es sich in jedem Fall, die Einordnung durch einen steuerlichen Berater prüfen zu lassen.

2. Ermittlung der Einkünfte

Liegen die unter A) 1. beschriebenen Voraussetzungen vor, werden die Einkünfte durch eine Saldierung von Einnahmen und Werbungskosten ermittelt (Einnahmeüberschussrechnung).

a) Einnahmen

Zu den Einnahmen des Erwerbers gehören die Mietzinsen, aber ggf. auch andere Zahlungen des Mieters im Zusammenhang mit der Immobilie wie Nebenkostenvorauszahlungen etc. sowie die Zinsen auf eine etwaige Instandhaltungsrücklage.

b) Werbungskosten

Die Werbungskosten stellen die Gesamtheit der von den Einnahmen abzuziehenden Ausgaben und Belastungen dar, welche nachfolgend einzeln dargestellt werden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

aa) Disagio / Damnum

Ein im Rahmen der Finanzierung geleistetes Disagio bzw. Damnum ist als Aufwand sofort absetzbar, wenn es nicht mehr als 5 % der Finanzierungssumme beträgt und ein Zinsbindungszeitraum von wenigstens 5 Jahren vereinbart wird.

bb) Abschreibung auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

Der Kaufpreis der Immobilie wird im Kaufvertrag regelmäßig in Anteile für Grund und Boden, Altbausubstanz sowie ggf. Renovierungs- oder Sanierungsaufwand aufgeteilt. Der auf Grund und Boden entfallende Anteil unterliegt dabei keiner Abschreibung. Die anteilige (erworbene oder bestehende) Instandhaltungsrücklage gehört nicht zu den Anschaffungskosten der Wohnung und damit nicht zur Abschreibungsbemessungsgrundlage (sog. Rechtskauf gem. § 453 Abs. 1 BGB).

Der Altbauanteil ist jährlich linear mit 2 % abzuschreiben (ggf. zeitanteilig). In gleicher Art und Weise sind Instandsetzungs- bzw. Herstellungskosten abzuschreiben, wenn sie in den ersten drei Jahren nach Erwerb anfallen und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen. Anschaffungsnebenkosten, wie zum Beispiel Notarkosten und Grunderwerbssteuer, sind im gleichen Verhältnis wie die Anschaffungskosten aufzuteilen, der nicht auf Grund und Boden entfallende Teil ist mit dem Gebäude linear abzuschreiben.

cc) Sonstige Werbungskosten, Instandhaltungsrücklage

Zu den die Einnahmen mindernden, sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Kosten der Verwaltung, sowie ggf. jährlich anfallende Erhaltungsaufwendungen. Der laufende Beitrag zur Instandhaltungsrücklage gehört hingegen nicht zu den Werbungskosten, vielmehr ist die jeweilige Maßnahme, die aus der Rücklage bestritten wird, bei Ausführung konkret zu betrachten und gehört in aller Regel zu den Werbungskosten. Sofern die Instandhaltungsrücklage für Maßnahmen verwendet wird, die zu Herstellungskosten führen, sind nur die entsprechenden Abschreibungen f. Abnutzung als Werbungskosten abziehbar (BFH, Beschl. v. 09.12.2008 - IX B 1 Boden/08, NV).

3. Verlustverrechnung

Ergibt die zuvor beschriebene Einnahmeüberschussrechnung einen Verlust, so wird dieser zunächst mit positiven Einkünften der gleichen Einkunftsart, sollte danach ein Verlust verbleiben, mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten aus demselben Kalenderjahr ausgeglichen. Voraussetzung ist allerdings, dass kein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG vorliegt.

Eine solche modellhafte Gestaltung wird angenommen, wenn neben der Immobilie zum Zwecke der Erzielung steuerlicher Verluste Nebenleistungen, wie zum Beispiel Mietgarantien, gegen gesondertes Entgelt angeboten und vom Erwerber in Anspruch genommen werden sowie die kumulierten Verluste in der Anfangsphase 10 % des eingesetzten Kapitals übersteigen. Da vorliegend jedoch kein gesondertes Entgelt für Nebenleistungen beansprucht wird, ist von keiner modellhaften Gestaltung auszugehen.

Ist danach die Verlustverrechnung möglich und verbleibt nach Ausgleich der Einkünfte ein negatives Ergebnis, kann gem. § 10d EStG ein Betrag von bis zu EUR 511.500 bzw. von bis zu EUR 1.023.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten auf den davorliegenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden. Ein nicht zurückgetragener Verlust kann dann in den folgenden Veranlagungszeiträumen jeweils bis zu EUR 1.000.000 (EUR 2.000.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten) unbeschränkt, darüber hinaus zu 60 % mit positiven Einkünften verrechnet werden, sodass bei ausreichend positiven Einkünften in den Folgejahren der gesamte Verlust steuerliche Berücksichtigung findet.

4. Einkommensteuer-vorauszahlung / Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte

Voraussichtlich ausgleichsfähige Verluste können auf Antrag des Steuerpflichtigen ab dem Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie bei der Berechnung der Einkommen-

steuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder als Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 EStG, i.d.R. beginnend mit dem auf den Antrag folgenden Monat) berücksichtigt werden.

5. Gewinne aus Veräußerung

Nach Ablauf einer Haltefrist von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages (Spekulationsfrist) sind Gewinne aus der privaten Veräußerung von Immobilien steuerfrei. Bei Veräußerungen innerhalb dieser Frist wird der Veräußerungsgewinn, der sich aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungsaufwand (gemindert um in Anspruch genommene Abschreibungen), als Einkommen versteuert. Entstehen hingegen bei der Veräußerung Verluste, dürfen diese nur mit positiven Veräußerungsgewinnen des laufenden Veranlagungszeitraums und anderer Veranlagungszeiträume, nicht jedoch mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

6. Umsatzsteuer

Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen, d.h. auch aus Vermietung von Eigentumswohnungen, sind von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG).

7. Grunderwerbssteuer

Der Grunderwerb unterliegt der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz. Der aktuelle Steuersatz in Brandenburg beträgt 6,5 % (ab 01.07.2015), Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis. Die erworbene Instandhaltungsrücklage zählt nicht zum grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufpreis (BFH Urteil vom 9.10.1991, II R 91/90, BFH/NV 1992, 264).

8. Grundsteuer

Der Besitz der Immobilie wird mit der jährlich anfallenden Grundsteuer belegt. Die Höhe der Steuer ist abhängig vom Einheitswert der Immobilie sowie

dem Hebesatz der Gemeinde, in welcher sie liegt, der Hebesatz für Eichwalde beträgt derzeit 350 % (Grundsteuer B).

B) Immobilien zur Eigennutzung

Aus der Nutzung einer Immobilie für eigene Wohnzwecke ergeben sich generell keine steuerlich relevanten Einkünfte. Unter bestimmten, nachfolgend beschriebenen Konstellationen, ergeben sich jedoch steuerliche Auswirkungen

1. Handwerkerleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen

Der Eigennutzer kann Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von höchstens 20 % des Arbeitslohns, höchstens jedoch EUR 1.200 per anno als Einkommensteuerermäßigung geltend machen (§ 35a Abs.3 EStG).

Der leistende Unternehmer muss hierfür eine schriftliche Rechnung stellen und die Zahlung der Rechnung muss durch eine Überweisung auf das Bankkonto des Unternehmers erfolgen. Begünstigte Leistungen sind dabei zum Beispiel Gartenpflegearbeiten (z.B. Rasen mähen), aber auch Umzugsdienstleistungen oder Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten.

Die Höchstbeträge für die Förderung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse und von haushaltsnahen Dienstleistungen - ausgenommen haushaltsnaher Handwerkerleistungen - werden in § 35a Abs. 2 EStG einheitlich auf 20 % der Aufwendungen, höchstens EUR 4.000 per anno festgelegt.

2. Haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse

Der Eigennutzer kann für haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse eine Förderung nach § 35a Abs. 1 EStG i.H. von 20 % der Aufwendungen, max. EUR 510 per anno erhalten.

Der Begriff des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses ist gesetzlich nicht definiert. Im Rahmen eines solchen Beschäftigungsverhältnisses werden Tätigkeiten ausgeübt, die einen engen Bezug zum Haushalt haben.

Zu diesen Tätigkeiten gehören u. a. die Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt, die Reinigung der Wohnung des Steuerpflichtigen, die Gartenpflege und die Pflege, Versorgung und Betreuung von Kindern sowie von kranken, alten oder pflegebedürftigen Personen. Die Erteilung von Unterricht (z. B. Sprachunterricht), die Vermittlung besonderer Fähigkeiten sowie sportliche und andere Freizeitbetätigungen fallen nicht darunter. Die Steuerermäßigung nach § 35a Absatz 1 EStG kann der Eigennutzer/Steuerpflichtige nur beanspruchen, wenn es sich bei dem haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnis um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8aSGB IV handelt. Es handelt sich nur dann um ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis im Sinne dieser Vorschrift, wenn der Steuerpflichtige am Haushaltsscheckverfahren teilnimmt und die geringfügige Beschäftigung in seinem inländischen oder in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalt ausgeübt wird.

3. Gewinne aus Veräußerung

Der Veräußerungsgewinn der selbstgenutzten Immobilie unterliegt innerhalb der Spekulationsfrist entsprechend den Ausführungen unter A.5.) der Besteuerung. Er ist nur dann innerhalb dieser Frist ausnahmsweise steuerfrei, wenn die Immobilie zuvor ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung sowie den vorangegangenen zwei Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

4. Grunderwerbssteuer und Grundsteuer

Die Ausführungen unter A)7) Grunderwerbssteuer und A)8) Grundsteuer gelten für den Eigennutzer gleichermaßen.

C) Zusammenfassung

Vorstehende Erläuterungen stellen lediglich allgemeine Ausführungen zu den steuerlichen Grundlagen des Erwerbes von Eigentumswohnungen zwecks Eigennutzung oder Fremdvermietung dar. Sie ersetzen keineswegs eine individuelle und ausführliche steuerliche Beratung des Investors.

Insbesondere sind die individuellen Verhältnisse des Erwerbers regelmäßig von hoher Relevanz für die steuerliche Beurteilung.

Deshalb setzt der Herausgeber eine auf die persönlichen Gegebenheiten des Investors angepasste steuerliche Beratung durch eine Steuerberaterin/ einen Steuerberater des Vertrauens voraus und stellt eine solche ausdrücklich anheim.

Die Erläuterungen geben den Stand der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuergesetze, behördlichen Erlasse und der Rechtsprechung wieder.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich nach der Prospektherausgabe, insbesondere während der auf Dauer angelegten Nutzungsphase Änderungen ergeben. Diese können sich sowohl positiv als auch negativ auf die steuerlichen Annahmen des Erwerbers auswirken. Daher kann für den Fortbestand der heute geltenden steuerliche Rahmenbedingungen keinerlei Gewähr übernommen werden.

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und Angaben wurden mit großer Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zusammengestellt und klären nach Auffassung der Herausgeberin über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände auf; Richtigkeit und Vollständigkeit kann der Prospekt jedoch nur zum Zeitpunkt der jeweiligen Herausgabe für sich in Anspruch nehmen und Irrtümer nicht ausschließen. Zwischen Herausgabe des Prospektes und Erwerb der Wohnung können sowohl in tatsächlicher als auch in (steuer)rechtlicher Hinsicht Veränderungen eintreten, für welche die Herausgeberin keine Verantwortung übernehmen kann.

Sofern im Prospekt Illustrationen oder Pläne dargestellt sind, handelt es sich um unverbindliche Vorschläge und Muster, Gültigkeit erlangt letztlich nur die von der zuständigen Behörde genehmigte Planung. Aufgrund wechselnder Anforderungen sowie wegen der weitreichenden Vollmachten kann sich diese selbst während der Bauausführung ändern. Den jeweils aktuellen Stand kann der Erwerber bei der Herausgeberin oder der Verkäuferin anfordern.

Da die bestimmenden Faktoren von der Herausgeberin nicht beeinflusst werden können, wird für die angegebenen Verwaltungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten der Immobilie sowie die bezweckten steuerlichen Erfolge keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Prospekt genannten Personen und Gesellschaften in Bezug auf Herausgeber und Verkäufer/Bau-träger keinerlei Vertrauenswerbung in Anspruch nehmen.

Der Prospekt stellt die im Wesentlichen vollständigen Angaben der Verkäuferin zur Investition dar. Über den Prospekt hinausgehende Erläuterungen oder gar Zusagen erfolgen ausschließlich durch die Verkäuferin. Zu über den Prospekt hinausgehenden

oder davon abweichenden Angaben sind keinerlei Dritte, insbesondere nicht mit dem Vertrieb befasste Personen, berechtigt. Für falsche Angaben dieser wird eine Haftung ausschließlich dann übernommen, wenn deren Angaben auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Herausgeberin zurückzuführen sind.

Mit dem Prospekt bzw. im zeitlichen Zusammenhang wird dem Interessenten eine Vertragssammlung ausgehändigt. Der Prospekt ist nur gemeinsam mit dieser vollständig. Auch diese Vertragsmuster können Veränderungen unterliegen, letztendlich maßgebend und verbindlich sind die beim Notar geschlossenen Verträge. Der Prospektaufbau orientiert sich am IDW S4 Standard der Wirtschaftsprüfer, enthaltene Texte sind urheberrechtlich geschützt.

Wichtiger Hinweis

Grafische Darstellungen und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Grundlage Ihrer Erwerb-sentscheidung sollten ausschließlich die Pläne der Teilungserklärung sein.

Die beispielhaft in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Teil des Leistungsumfanges. Es handelt sich um abstrakte und unverbindliche Möblie-rungsideen. Funktionsfä-higkeit und die Einhaltung von erforderlichen Mindest-abständen wurden nicht geprüft. Bitte prüfen Sie an-hand von maßstabgerech-ten Plänen, ob Ihre Möbel Platz finden.

Dieser Prospekt wurde im April 2022 erstellt
und im April 2022 herausgegeben.

Prospektherausgeber

FRD Berlin Nord GmbH
Tempelhofer Weg 62 · 12347 Berlin
Telefon 030 863 23 63 10
www.frd-group.de

Geschäftsführer: Sascha Falk
Eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg
unter HRA 52481 B



FRD Berlin Nord GmbH • Komturstraße 18a • 12099 Berlin
Telefon: +49 30 863 23 63 10 • info@frd-group.de