8b

APARTMENTS

CASPAR-DAVID-FRIEDRICH

DRESDEN

ökowert®

APARTMENTS

„DIE ZUKUNFT GEHÖRT DENEN, DIE AN DIE SCHÖNHEIT IHRER TRÄUME GLAUBEN.“

Eleanor Roosevelt

8b
APARTMENTS

02

Vorwort
Das Angebot im Überblick
Daten und Fakten
Chancen und Risiken

20 32

Dresden
Makrolage
Stadtteil Strehlen
Mikrolage
Wirtschaft

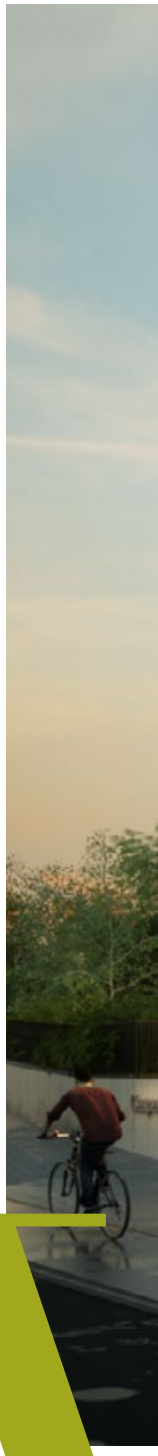
Bildung und Kultur
Freizeit und Erholung
Unser Objekt
Freiflächenplan
Grundrisse
Kaufpreisliste

70

Allgemeine rechtliche Grundlagen
Steuerliche Auswirkungen
Werthaltige Energieeffizienz
Die Initiatorin
Referenzen
Prospekthaftung
Impressum
Kontakt
Empfangsbestätigung

8b
APARTMENTS

VORWORT



Liebe Interessentin, lieber Interessent,

Dresden ist das Herz einer vitalen, hochdynamischen und landschaftlich reizvollen Region. Die Metropole an der Elbe hat sich das Flair der alten Residenzstadt bewahrt und überzeugt mit ihren vielen liebens- und lebenswerten Facetten. Dresden ist aber auch Universitätsstadt. Und weil Wohnraum für Studierende auch in der sächsischen Landeshauptstadt notorisch knapp und deshalb hoch begehrt ist, bieten wir mit unserem hier vorgestellten Objekt hochwertige Apartments für Studierende an.

Die 40 8B Apartments sind hinsichtlich Lage, Größe, Ausstattung und Energieversorgung speziell auf studentische Mieter zugeschnitten. Somit bieten wir Kapitalanlegern die Chance, mit einer Investition in attraktives Wohneigentum für Singles und junge Paare Vorteile auf dem Dresdner Mietmarkt zu nutzen. Daneben halten unsere Apartments die Vorzüge steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten und der KfW-Förderwürdigkeit bereit.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt und seine Lagevorteile auf den folgenden Seiten vorstellen zu dürfen.

MARC REIDL
Geschäftsführer & Gesellschafter
Ökowert Projektbau GmbH

SASCHA HIPPE
Prokurist & Gesellschafter
Ökowert Projektbau GmbH

APARTMENTS

Visualisierung aus Sicht des Architekten



APARTMENTS

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag, Entwurf Teilungserklärung) enthält ein Angebot der Ökowert Projektbau GmbH mit Sitz in 01129 Dresden (im Folgenden „Ökowert Projektbau"). Die Ökowert Projektbau ist Initiatorin des Gesamtprojekts, realisiert die Baumaßnahmen, ist Prospektherausgeberin und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern. Das Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Des Weiteren werden die möglichen Chancen und Risiken einer Investition in die Immobilie dargestellt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie. Beispielhaft werden einzelne Punkte wie eine mögliche rechtliche Konzeption, eine mögliche steuerliche Betrachtung sowie mögliche Haftungs- und Angabenvorbehalte vermittelt. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar.
Das Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten mit dem Ziel der langfristigen Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen. Der Investor muss bereit sein, die im Prospekt genannten Risiken zu tragen. Dieses Angebot ist nur geeignet für Investoren, die eine Eigentumswohnung zur langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung erwerben wollen. Im Prospekt werden die Chancen und Risiken beschrieben. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass das Prospekt sorgfältig zu lesen ist. Der Investor muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen. Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können. Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegen-

stand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das Exposé der Ökowert Projektbau informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten. Durch das Prospekt wird ein komplexer Sachverhalt beschrieben. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht die Prospektherausgeberin für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernimmt die Prospektherausgeberin keine Verantwortung, da diese der Prospektherausgeberin in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden. Die Prospektherausgeberin überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.

DATEN UND FAKTEN

PROJEKTDATEN	
Projekt:	8B Apartments, Dresden
Anschrift:	Caspar-David-Friedrich-Straße 8b
PLZ, Ort:	01219 Dresden
Initiator/Prospektherausgeber:	Ökowert Projektbau GmbH, Trachenberger Straße 25, 01129 Dresden
Bauträger:	Ökowert Projektbau GmbH, Trachenberger Straße 25, 01129 Dresden
Mietgarant:	Ökowert Projektbau GmbH, Trachenberger Straße 25, 01129 Dresden
WEG-Verwaltung:	Mietplan GmbH, Altstrehlen 4, 01219 Dresden
SE-Verwaltung:	Mietplan GmbH, Altstrehlen 4, 01219 Dresden
Ansprechpartner beim Bauträger für den Vertrieb (inkl. Tel.):	Hr. Hippe: 0351/4400913-1 // Fr. Jäger: 0351/4400913-0
Mail-Adresse für die Anforderung der Kaufverträge:	Fr. Jäger: jaeger@oekowert.de // Fr. Mehmi: mehmi@oekowert.de
Ansprechpartner für Besichtigungen (inkl. Mail-Adresse):	Hr. Hippe: hippe@oekowert.de

AFA (MEHRFACHAUSWAHL IST MÖGLICH)
Degressive AfA gemäß § 7 Abs. 5a EStG (Abschluss eines Kaufvertrags nach dem 30.09.2023)
Sonder-AfA gemäß § 7 b EStG (Bauantrag nach dem 31.12.2022)

BAUABLAUF, MIETPOOL, MIETGARANTIE	
geplanter Baubeginn: 15.04.2025	Bezugsfertigkeit: 31.06.2027
Fertigstellung (garantiert lt. KV): 31.12.2027	1. Mieteinnahme: 01.08.2027
Beginn der Mietgarantie: 01.08.2027	Ende der Mietgarantie: 31.07.2028

KAUFPREISAUFTEILUNG (PROZENTUAL ODER JE M² WOHNFLÄCHE IN EURO)	
Bodenanteil: 21 % - 31 %	Gebäudeanteil: 69 % - 78 %

ERWERBSNEBENKOSTEN	
Notar- und Gerichtskosten: ca. 1,8 %	Grunderwerbsteuer: 5,5 %

KFW FÖRDERUNG

Effizienzhaus: NH40	KfW Programm: 298	
max. mögliches KfW Darlehen: 150.000,00 EUR	Tilgungszuschuss:	EUR

MIETE UND MIETNEBENKOSTEN JE WOHNUNG

Miete: lt. KPL	WEG-Verwaltung: 27,37 EUR/Monat (inkl. MwSt.)
Erhaltungsrücklage: 0,20 EUR/m²/Monat	SE-Verwaltung: 27,37 EUR/Monat (inkl. MwSt.)

KAUFPREISRATEN UND FÄLLIGKEIT (NACH § 3 ABSATZ 2 MABV)

		Rate* (1 – 7)	Termin (ca.)
30,0 %	bei Beginn der Erdarbeiten	1	04/2025
28,0 %	für die Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten	2	04/2026
5,6 %	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	4	10/2026
2,1 %	für die Rohinstallation der Heizungsanlagen	4	11/2026
2,1 %	für die Rohinstallation der Sanitäranlagen	4	11/2026
2,1 %	für die Rohinstallation der Elektroanlagen	3	08/2026
7,0 %	für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung	3	08/2026
4,2 %	für den Innenputz, ausgenommen bei Putzarbeiten	3	08/2026
2,1 %	für den Estrich	4	11/2026
2,8 %	für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	5	01/2027
8,4 %	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	6	06/2027
2,1 %	für die Fassadenarbeiten	5	01/2027
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung	7	12/2027

* Laut MaBV sind die oben genannten Beträge in maximal sieben Raten zusammenzufassen.

SONSTIGES

Einbauküche, Möblierung

CHANCEN UND RISIKEN

Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Langfristinvestition mit Chancen und Risiken. Für die kurzfristige Kapitalanlage ist eine Immobilie aufgrund der Nebenkosten, wie Notarkosten und Steuern, nicht geeignet. In Immobilien zu investieren, ist eine gute Chance zur Wertsteigerung des Investments. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. Dies zeigt sich bei der Entwicklung von Immobilienwerten in der Vergangenheit. Leider belastet die Politik die Immobilie immer mehr (z. B. durch permanente Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Einführung der Mietpreisbremse). Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz durch das Grundgesetz und ist nicht unentgeltlich entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. In jeder Phase der Haltedauer besteht eine gute Chance zur Wertsteigerung, aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesen Erläuterungen will die Verkäuferin die Kaufinteressenten möglichst umfassend über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären. Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind:

- zuverlässige Vertragspartner,
- eine rechtssichere Vertragsgestaltung,
- ein guter Standort,
- moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen,
- ein durchdachtes Nutzungskonzept,
- eine ordentliche Verwaltung,
- eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung,
- eine größtmögliche Kostentransparenz sowie
- eine solide Finanzierung und
- die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Die Beurteilung der Immobilie stellt nur eine aktuelle Bestandsaufnahme dar. Die zukünftigen Betrachtungen sind nur Prognosen. Es ist zu bedenken, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Erwerber im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Zum Beispiel kann eine hohe Fremdfinanzierung dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken. Der Erwerber ist in diesem Fall nicht in der Lage, die entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

1.1 Erwerber

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäuferin als auch für die Erwerber. Die Verkäuferin Ökowert Projektbau schließt nur mit solchen Erwerbern Verträge, bei denen die für die Investition erforderlichen Eigenmittel und/oder Fremdmittel zur Verfügung stehen bzw. verbindlich zugesagt sind.

1.2 Verkäuferin

Die Ökowert Projektbau zeigt gern die bisher realisierten Projekte, damit sich der Kaufinteressent ein Bild von ihrer Leistungsfähigkeit machen kann.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit diesem Prospekt wird der Kauf von Wohnungs-/Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von der Verkäuferin angeboten. Daneben tritt der Erwerber durch den Kauf einer Immobilie der Wohnungseigentümergemeinschaft „WEG Caspar David Friedrich Str. 8b“ bei. Der Erwerber hat die Möglichkeit, einen Mietverwaltervertrag abzuschließen.

3. INSOLVENZRISIKO

Bei Abschluss eines Kaufvertrages können sich allgemeine, nicht auszuschließende Risiken realisieren. Beispielsweise besteht die Möglichkeit einer Nichtdurchführbarkeit des Kaufvertrages bei einer Insolvenz der Verkäuferin. Bei einer Insolvenz der Verkäuferin hat der Erwerber erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden, ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung oder Fertigstellung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung für die Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung sind Konstellationen denkbar, in denen der Erwerber allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfrei Eigentum zu erhalten oder die Fertigstellung zu erwirken. Teile der Erwerbskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts können den Erwerber treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

4. RÜCKABWICKLUNGSRISIKO

Der Erwerber hat immer ein Rückabwicklungsrisiko. Mögliche Szenarien sind, dass die Verkäuferin ihre Verpflichtung zur Sicherstellung der Lastenfreistellung nicht erfüllt oder dass die Verkäuferin den Erwerber über offenbarungspflichtige Tatsachen täuscht und deshalb der Erwerber die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. In diesen Fällen trägt der Erwerber das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zu-

rückerhält und Kosten aufwenden muss, um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen. Im Insolvenzfall der Verkäuferin kann sich das Risiko verwirklichen, dass trotz Auflassungsvormerkung der Grundbesitz wegen rückständiger Wohngeldforderungen, öffentlicher Lasten und Abgaben haftet. In diesem Fall besteht das Risiko von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Immobilie.

5. AUFHEBUNG DES KAUFVERTRAGES

Dem Erwerber ist bei einem vertragsgerechten Verhalten der Verkäuferin nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären. Diese Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäuferin vertragswidrig verhält oder ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, geänderte Lebensplanung u. Ä., berechtigen nicht zum Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will. Bei Zweifeln im Rahmen der Vertragsgestaltung wird dem Erwerber empfohlen, einen fachkundigen Berater, z. B. einen Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater, auf eigene Kosten zu befragen.

6. STANDORT

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich zu einem großen Teil nach dem Standort. Hierbei wird unterschieden zwischen Aktivräumen (mehr Leute ziehen in die Gegend) und Passivräumen (mehr Leute ziehen aus der Gegend weg). Gleichzeitig ist zu unterscheiden zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt, in der sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in der sich die Immobilie befindet).

6.1 Standortrisiko

Der angebotene Standort und die Lage sind im Prospekt eingehend beschrieben. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass sich das Umfeld der Wohnanlage, in der sich die erworbene Immobilie befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise – auch in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und Bauvorhaben sowie Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe – nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben kann.

6.2 Unser Standort

Das Objekt befindet sich im Bundesland Sachsen in der Bundeshauptstadt Dresden mit der Postleitzahl 01219 auf dem Flurstück 469/1 und 470/1. So ist unser Objekt auch aus der Lageperspektive zu betrachten, wie sie in diesem Exposé beschrieben ist.

Das Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind naturgemäß Schwankungen unterworfen, die dem Erwerber zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen und sich auf die Werthaltigkeit des erworbenen Wohneigentums auswirken können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich der Wert einer Immobilie nicht linear entwickelt. Hierbei ist der Standort ein ausschlaggebender Faktor. Man unterscheidet zwischen Aktivräumen, die vom Zuzug geprägt sind, und Passivräumen, aus denen mehr weg- als zugezogen wird. Auch werden die Stadt als Makrostandort und das Stadtviertel als Mikrostandort unterschieden. Kaufentscheidungen sollten deshalb nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Eine solide Entwicklung des Immobilienmarktes ist nur in einer ökonomisch und ökologisch stabilen Umgebung zu erwarten. Abhängig vom Stadtviertel können mitunter erhebliche Preisdifferenzen beim Immobilienwert auftreten. Auch im betreffenden Viertel selbst können lagebezogene Abweichungen vorkommen. Da nur der aktuelle Zustand einer Prüfung unterzogen werden kann, sollten

möglichst auch künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen in die Kaufentscheidung einbezogen werden. Diese könnten aufgrund einer Neubewertung der Standortattraktivität zu einem Nachfragewandel und damit verbundenen Wertveränderungen führen. Das vorbeschriebene Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind Schwankungen unterworfen. Diese können dem Mieter zum Vor-, aber auch zum Nachteil gereichen. Immobilienpreise entwickeln sich nicht linear, sondern können steigen und fallen.

7. NUTZUNGSKONZEPT

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

7.1 Selbstnutzung

Beabsichtigt der Erwerber, die Wohnung selbst zu nutzen, ist zu beachten, dass sich der Erwerber bei Vertragsunterzeichnung mit der Verkäuferin über die beabsichtigte Selbstnutzung abstimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer selbstgenutzten Wohnung Steuern, Nebenkosten und Kosten für die Instandhaltungsrücklage anfallen. Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegen, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

7.2 Vermietung

Entscheidet sich der Erwerber für die Vermietung, kommt es für die Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Immobilie an. Aufgrund des Standortes, der Immobiliengröße sowie der Architektur geht die Prospektherausgeberin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Immobilie aus.

7.2.1 Vermietungsrisiko

Der Erwerber trägt das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen hat und Kosten tragen muss, mit denen er nicht rechnet. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter tragen. Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann durch die Ökowert Projektbau nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein.

7.2.2 Mietausfallwagnis

Es besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für Mietminderungen aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs. Dem Erwerber ist anzuraten, ein Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren.

7.2.3 Auszug des Mieters

Beim Auszug eines Mieters trägt der Erwerber das Risiko, auf eigene Kosten für eine Renovierung der Wohnung zum Zweck der Neuvermietung sorgen zu müssen. Das Risiko der Renovierung kann durch den Mietvertrag teilweise auf den Mieter übertragen werden. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind.

7.2.4 Neuvermietung

Steht eine Neuvermietung an, ist bei der Beauftragung eines Mietverwalters oder Maklers

u. U. die Zahlung einer handelsüblichen Courtage fällig. Bei der Mietersuche ist zu beachten, dass die Bonität der Mieter in der Regel nicht näher geprüft werden kann und lediglich die Einholung einer Selbstauskunft marktüblich ist. Die finanzielle Situation des Mieters kann sich im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern.

7.2.5 Leerstandsrisiko

Die Neuvermietung kann trotz Erteilung eines Vermittlungsauftrags mehrere Monate in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit hat der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen (Mietausfallwagnis).

7.2.6 Eigenvermietung

Erteilt der Erwerber den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen, um einen Leerstand zu vermeiden.

7.3 Gebäudeenergiegesetz

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)) muss der Vermieter grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen bei Unterzeichnung des Mietvertrages dem neuen Mieter auch aushändigen. Für die Vermietung hat sich der Erwerber den Energieausweis von der Verkäuferin aushändigen zu lassen. Ansonsten muss er diesen selbst in Auftrag geben.

7.4 Mieterhöhung

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die mit dem Mieter vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und in der Höhe auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Außerdem ist die zum 01.04.2020 inhaltlich modifizierte Mietpreisbremse zu berücksichtigen, wobei in konkret definierten Gebieten die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Legislative hat klargestellt, dass die konkrete Umsetzung der Mietpreisbremse Sache der einzelnen Bundesländer ist (Ermächtigung zur Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren, also zunächst bis 2025). Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

8. VERWALTUNG

8.1 Abschluss eines Vermietungs- und Verwaltungsauftrages für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum

Der Erwerber hat bei Erwerb von Wohnungseigentum zu berücksichtigen, dass er in eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) eintritt. Der Begriff: Wohnungseigentümergemeinschaft wird synonym verwendet. Dies ist mit besonderen Kosten verbunden, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ergeben. Der Erwerber hat die Möglichkeit, der mit der WEG-Verwaltung betrauten Hausverwaltung einen Vermietungs- und Verwaltungsauftrag zu erteilen. Schließt der Erwerber den angebotenen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum nicht ab und beauftragt er auch keinen anderen Mietverwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B. ggf. kostenpflichtige Mietersuche, Abschluss der Mietverträge, Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und Durchführung der Anschlussvermietungen. Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden

Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Eigentümern in der Hausgemeinschaft.

8.2 Funktion der Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums. Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Verwalter nach dem WEG schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z. B. zu beschließenden Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

8.3 Eintritt in die WEG und die WEG-Verwaltung

Mit dem Wohnungskauf tritt der Erwerber in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein, mithin ist er auch an einen bereits bestehenden Vertrag mit dem Verwalter der Gemeinschaft gebunden. Der Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft hat die Aufgabe, das Verhältnis der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Ein gesetzlich nicht zwingender Verwalter des Sondereigentums dagegen regelt die Belange des einzelnen Eigentümers gegenüber seinem jeweiligen Mieter. Die Qualität der Leistung des Verwalters kann maßgeblich die Wertentwicklung der Immobilie beeinflussen. Dabei kann sich sowohl der Gesamtzustand der Wohnanlage als auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern.

8.4 Funktion eines Verwalters von Sondereigentum

Ein ggf. eingesetzter Verwalter des Sondereigentums entscheidet durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig bestimmt, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann der Verwalter des Sondereigentums nicht garantieren, dass die Wohnung tatsächlich vermietet ist, bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat. Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass jeder Erwerber die Möglichkeit hat, einen Sondereigentumsverwaltervertrag abzuschließen. Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung, welche auch persönlich vom Erwerber übernommen werden kann, benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Die Gebühr des Verwalters nach dem WEG hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es ist grundsätzlich zu empfehlen, dass der

Verwalter der WEG auch das Sondereigentum verwaltet.

8.5 Beschränkungen des Wohnungseigentümers aufgrund der WEG

Der Erwerber von Wohneigentum ist als Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessen- oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus dem Gemeinschafts- und Sondereigentum sind denkbar. Zum Beispiel ist ein Zusammenwirken der Eigentümer durch eine geeignete Beschlussfassung erforderlich, soweit Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder Ansprüche wegen Mängeln (Schadensersatz, Minderung etc.) geltend gemacht werden.

8.6 Kosten der WEG

Beim Eintritt in eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zu beachten, dass hierdurch spezifische Kosten aufgrund der WEG entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise aufgrund der WEG nicht durchsetzen lassen. Die Aufspaltung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum begründet eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern und/oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Die Wohnungseigentümergemeinschaft haftet im Außenverhältnis für gegenüber Dritten begründete Forderungen.

Jeder Eigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Also ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

9. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, sollte langfristig denken. Empfehlenswert ist mindestens ein Zeitraum von über 10 Jahren. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

9.1 Instandhaltungsrücklage

Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage beträgt monatlich

ca. 0,20 €/m² Wohnfläche. Der Beitrag kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen oder ermäßigen. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagsteuer einbehalten. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können.

9.2 Erhöhung der Instandhaltungsrücklage/Sonderumlage

Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen, wären etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungserwerber bzw. Eigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zeitraums von in der Regel 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich wird. Wohnwerterhöhende Besonderheiten, wie bspw. im Gemeinschaftseigentum befindliche Tiefgaragen, aufwendige Parkanlagen oder Spielplätze, sind in der Regel mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand verbunden, was entsprechend kalkuliert werden muss. Bedingt wird dieser Erneuerungsaufwand durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

9.3 Zusätzliche Mittel zur Instandhaltungsrücklage

Es ist möglich, dass bereits früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung, Instandhaltung und Reparatur der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Ungeachtet dieser Belastungen aus dem Gemeinschaftseigentum können während der Restnutzungsdauer der Eigentumswohnungen weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrissen, Multimedia und Ähnlichem). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage nicht abgedeckt.

9.4 Eigene Sonderrücklagen

Der Erwerber trägt das Risiko, dass Beiträge für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung geschuldet sind, obwohl er die zugrunde liegenden Maßnahmen nicht akzeptiert, nicht für sinnvoll hält oder die Höhe der Beiträge seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Der Erwerber kann durch die Eigentümerversammlung überstimmt und zur Beteiligung an unbilligen Kosten gezwungen werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hier von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln.

10.1 Kaufpreis und Nebenkosten

Der Erwerber hat neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten zu bezahlen, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

10.2 Vertriebskosten

Der genannte Kaufpreis beinhaltet bereits die Gegenleistung des Erwerbers für Ver-

triebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner sowie Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können, ist dem Erwerber zu empfehlen, die Verkäuferin hierzu zu befragen. Die Vertriebskosten erhöhen den Wert der Immobilie nicht.

10.3 Finanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Dem Erwerber der Immobilie ist zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, bspw. vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen.

10.4 Risiken der Kreditkosten

Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durchlaufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – erwirtschaftet werden. Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Erwerber demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung kann der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann.

10.5 Risiken in der Person des Erwerbers und persönliche Haftung

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit) zu berücksichtigen. Soweit der Erwerber den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

10.6 Alterssicherung

Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus.

10.7 Kauf ohne verbindliche Kreditzusage

Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, ohne dass er eine verbindliche Kreditzusage

hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt. Wenn der Erwerber mangels Kreditzusage nicht über die nötigen Mittel verfügt, so hat er dennoch den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Es besteht das Risiko, dass die Verkäuferin in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt. Eine Vollstreckung ist u. U. auch ohne Gerichtsurteil möglich, sofern sich der Erwerber im notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen hat, was schlimmstenfalls zur Privatinsolvenz führt.

10.8 Verschiedene Finanzierungmodelle

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten werden können. Dieser Prospekt ist vom Umfang her nicht geeignet, die Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen. Der Erwerber sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich von seinem Vertriebspartner oder sachkundigen Berater, wie Bank, Rechtsanwalt oder Steuerberater, eingehend informieren und aufklären lassen. Die Veräußerin Ökowert Projektbau schließt ausdrücklich die Haftung für die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Risiken aus.

11. VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE

Bei einer Veräußerung der Immobilie muss der Erwerber prüfen, ob ein möglicher Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung entsteht. Es ist zu prüfen, ob ein Veräußerungsgewinn zum Zeitpunkt der Veräußerung steuerpflichtig bzw. ein Veräußerungsverlust steuermindernd zu berücksichtigen ist. Hierzu ist der Rat eines sachkundigen Beraters, wie Steuerberater oder Rechtsanwalt, einzuholen.

12. KUMULATION VON RISIKEN SOWIE TOTALVERLUSTRISIKO

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die zuvor beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdenden Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Erwerbers führen.

12.1 Totalverlustrisiko

Ein Totalverlust in der Erwerbsphase realisiert sich, wenn der Erwerber den Aufwand zum Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten) und die Kosten der Fremdfinanzierung (Bearbeitungsgebühren, Kreditzinsen, Disagio, Finanzierungsvermittlungsgebühren) in voller Höhe tragen muss und keine Gegenleistung erhält, das heißt das Eigentum an der Eigentumswohnung nicht erhält bzw. verliert. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, bevor die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber erfolgt ist. Vor der Eigentumsumschreibung besteht das Risiko, dass die Immobilie durch Gläubiger der Verkäuferin im Wege der Insolvenz oder Zwangsversteigerung verwertet wird. Ein Totalverlust kann auch eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, obwohl die Verkäuferin zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Erwerber eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Ein Totalverlust in der Vermietungsphase kann eintreten, wenn der Erwerber die Darlehensraten nicht zahlen kann. Als Gründe kommen eine mangelnde Anschlussfinanzierung, Wegfall des Arbeitsplatzes, Mietausfall usw. in Betracht. Das finanzierende Kreditinstitut ist bei Ausfall der Zins- und Tilgungszahlun-

gen zur Zwangsversteigerung der Immobilie berechtigt. Der Zwangsversteigerungserlös deckt nicht immer die bestehende Kreditbelastung. Neben dem Verlust der Immobilie hat der Erwerber auch noch eine mögliche Unterdeckung zu tragen. Als weiterer theoretischer Totalverlust ist die Zerstörung der Immobilie ohne entsprechenden Versicherungsschutz zu nennen. Es wird angeraten, sich über den Versicherungsschutz von Immobilien durch sachkundige Dritte (z. B. Versicherungsmakler) zu informieren.

12.2 Allgemeiner Risikohinweis

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Prospektherausgeberin wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Erwerbers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht die Prospektherausgeberin einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Weil die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. einer Bank, Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend anzuraten.

Hinzukommen muss in beiden Fällen, dass Schadensersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber der Verkäuferin, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.



Frauenkirche Dresden

APARTMENTS

DRESDEN

Barocker Glanz an der Elbe
Seine Bedeutung als Landeshauptstadt des Freistaats Sachsen, die schöne Lage im Elbtal, die beeindruckenden Bauwerke, die starke wirtschaftliche Dynamik und die vielen kulturellen Highlights machen Dresden zu einem außergewöhnlichen Wohnort. Dem Namen Elbflorenz wird die Stadt auch heute noch gerecht. Sie war über Jahrhunderte Residenzstadt der sächsischen Kurfürsten und Könige und erlebte eine Prachtentfaltung, die für deutsche Städte einzigartig ist.

Viele der architektonischen Perlen sind im Zweiten Weltkrieg unwiederbringlich untergegangen – andere, wie die Frauenkirche, erstrahlten im neuen Glanz. August der Starke füllte Dresden mit barocken Schauwerten, deren Faszination auch heute Einwohner und Besucher in ihren Bann zieht. Sein Residenzschloss mit dem Zwinger, das Grüne Gewölbe, die Brühlsche Terrasse, Schloss Pillnitz und später die Semperoper sind weltweit bekannte Sehenswürdigkeiten. Sie verleihen der Elbestadt eine Atmosphäre, der sich kaum jemand entziehen kann und die Dresden ausgesprochen lebenswert macht.

Die Dresdner Altstadt entfaltet den Reiz einer über 800-jährigen Geschichte. Anmutige Weinberge im Umland und das nahe Elbsandsteingebirge zeugen vom großen Erholungswert, den die Einwohner genießen. Zusammen mit den vielen anderen unverkennbaren Werten der Stadt stehen diese Vorzüge für eine Wohnqualität, um die die Dresdner beneidet werden.


Blick auf die Altstadt von der Elbe



Dresdner Zwinger

Dresden setzt starke Zeichen

Zwar liegt Dresden mit rund 570.000 Einwohnern bei der Bevölkerungsentwicklung hinter Leipzig, der zweiten Sachsenmetropole, – erlebt aber als Wirtschaftsstandort einen rasanten Aufschwung. Investoren schätzen seine verkehrsgünstige Lage an der Elbe, wo viele wichtige Wegstränge in einem historisch gewachsenen Knotenpunkt zusammenlaufen. Seit der industriellen Revolution ist die alte Residenzstadt der wirtschaftliche Motor von Sachsen, woran der moderne Innovationsstandort branchenübergreifend anknüpft – vor allem aber im Hightech-Sektor.

Es gibt noch eine weitere Seite des facettenreichen Dresden, die die ebenfalls hohe Symbolkraft der Stadt unterstreicht. 1785 dichtete Friedrich Schiller für die Dresdner Freimaurerloge seine „Ode an die Freude“ – Ludwig van Beethoven vertonte sie in seiner 9. Sinfonie, die zur Europahymne wurde. Als Barack Obama 2009 die wiederauferstandene Frauenkirche besuchte, würdigte er als erster US-Präsident in Dresden dieses Signal, die Wunden der Vergangenheit zu überwinden. Und 2015 verlieh das Ministerkomitee des Europarats Dresden wegen der Verdienste um den europäischen Gedanken den Europapreis.

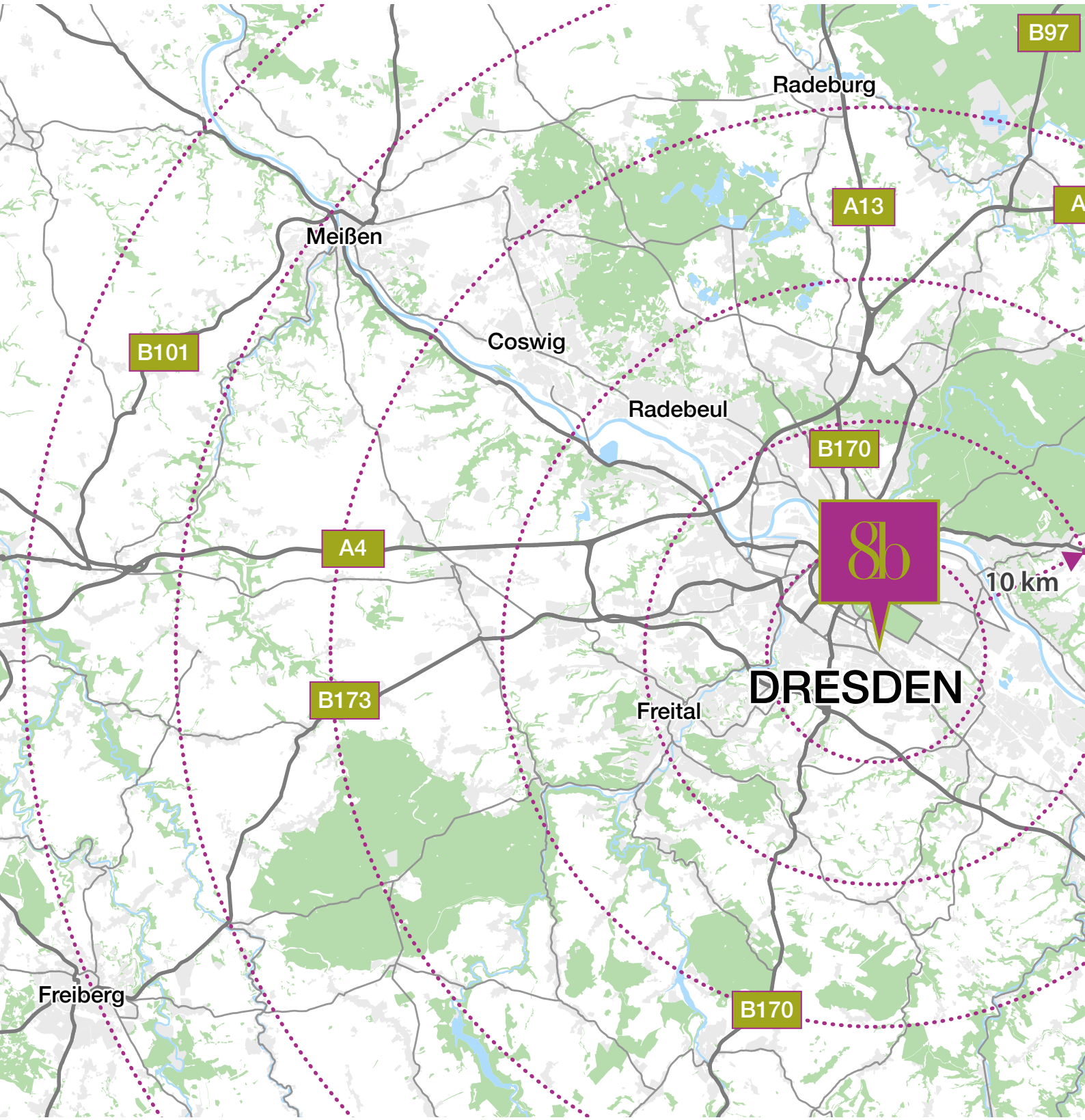
APARTMENTS

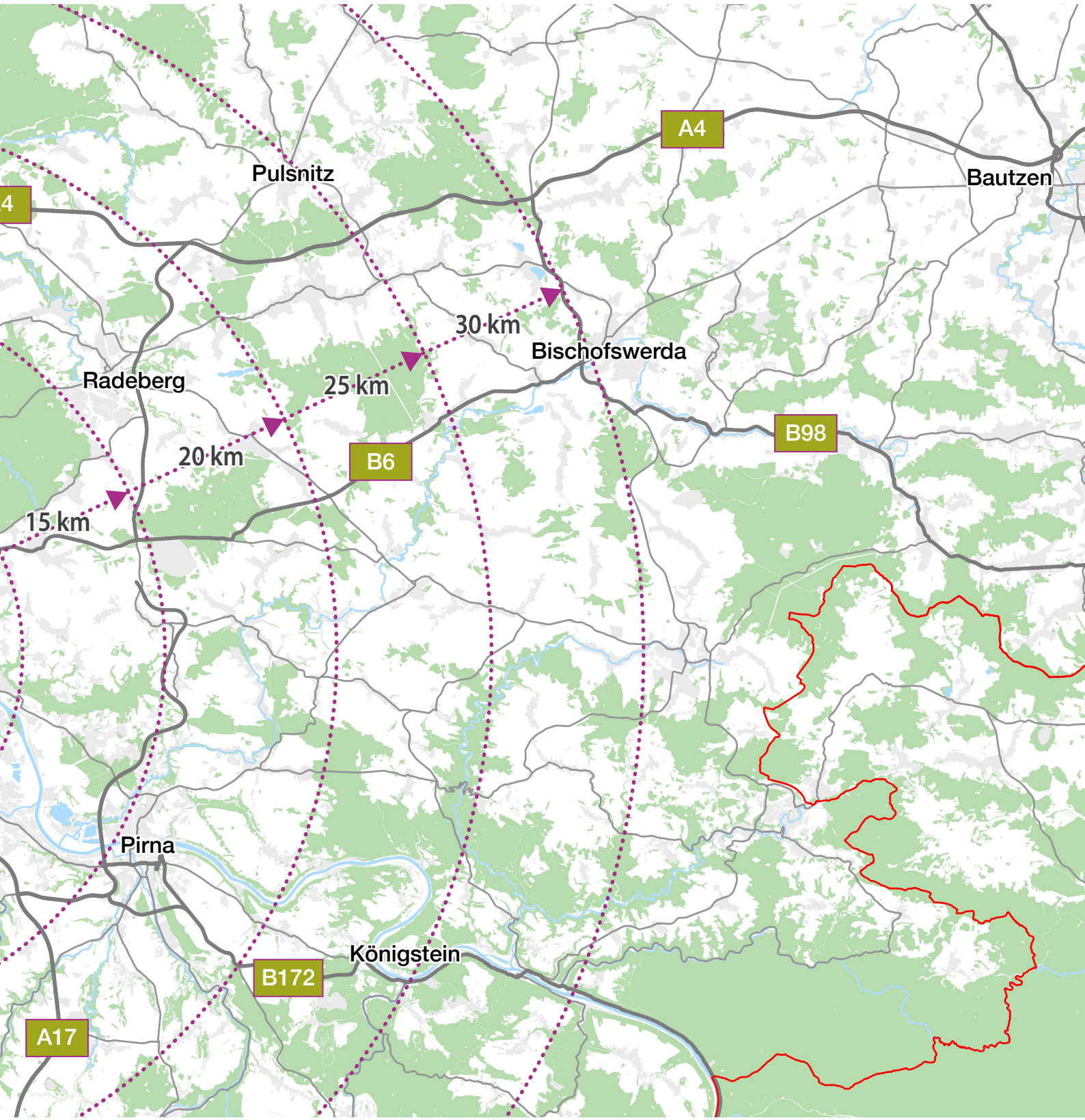


APARTMENTS

Semperoper Dresden




B97
Radeburg
A13
Meißen
B101
Coswig
Radebeul
B170
A4
10 km
DRESDEN
B173
Freital
Freiberg
B170


A4
Pulsnitz
Bautzen
30 km
Bischofswerda
Radeberg
25 km
B98
20 km
B6
15 km
Pirna
Königstein
B172
A17

APARTMENTS

STADTTEIL STREHLEN

Eine angenehme Wohnlage

Unser Objekt befindet sich in der Caspar-David-Friedrich-Straße im Dresdner Stadtteil Strehlen. Dieser erstreckt sich südlich der Elbe im Südosten der Landeshauptstadt und grenzt unmittelbar an den Vorstadtgürtel, der die Innenstadt einrahmt. Nicht allein wegen ihrer Citynähe ist diese Wohnlage sehr beliebt. Nur wenige hundert Meter nördlich von Strehlen liegt der Große Garten mit dem Zoo Dresden, der Freilichtbühne Junge Garde und dem Rudolf-Harbig-Stadion. Die Stadtoase von Dresden vor der Haustür sorgt für einen besonderen Wohnwert des Viertels. Ebenfalls schnell zu erreichen ist die Technische Universität im Westen, was Strehlen zu einem bevorzugten Studentenquartier und Wohnsitz für Dozenten macht. Zum Stadtzentrum und ins Umland führen neben der B172 mehrere Bus-, Straßenbahn- und S-Bahnlinien.

Mit der Lockwitzer Straße und dem Wasaplatz verfügt der Stadtteil über ein belebtes Zentrum, das alles bietet, was der tägliche Bedarf erfordert. Man sieht ihm heute kaum noch an, dass Strehlen einmal aus einem Dorf hervorgegangen ist, das im 19. Jahrhundert immer mehr zu einem Wohnort der hauptstädtischen Oberschicht wurde.

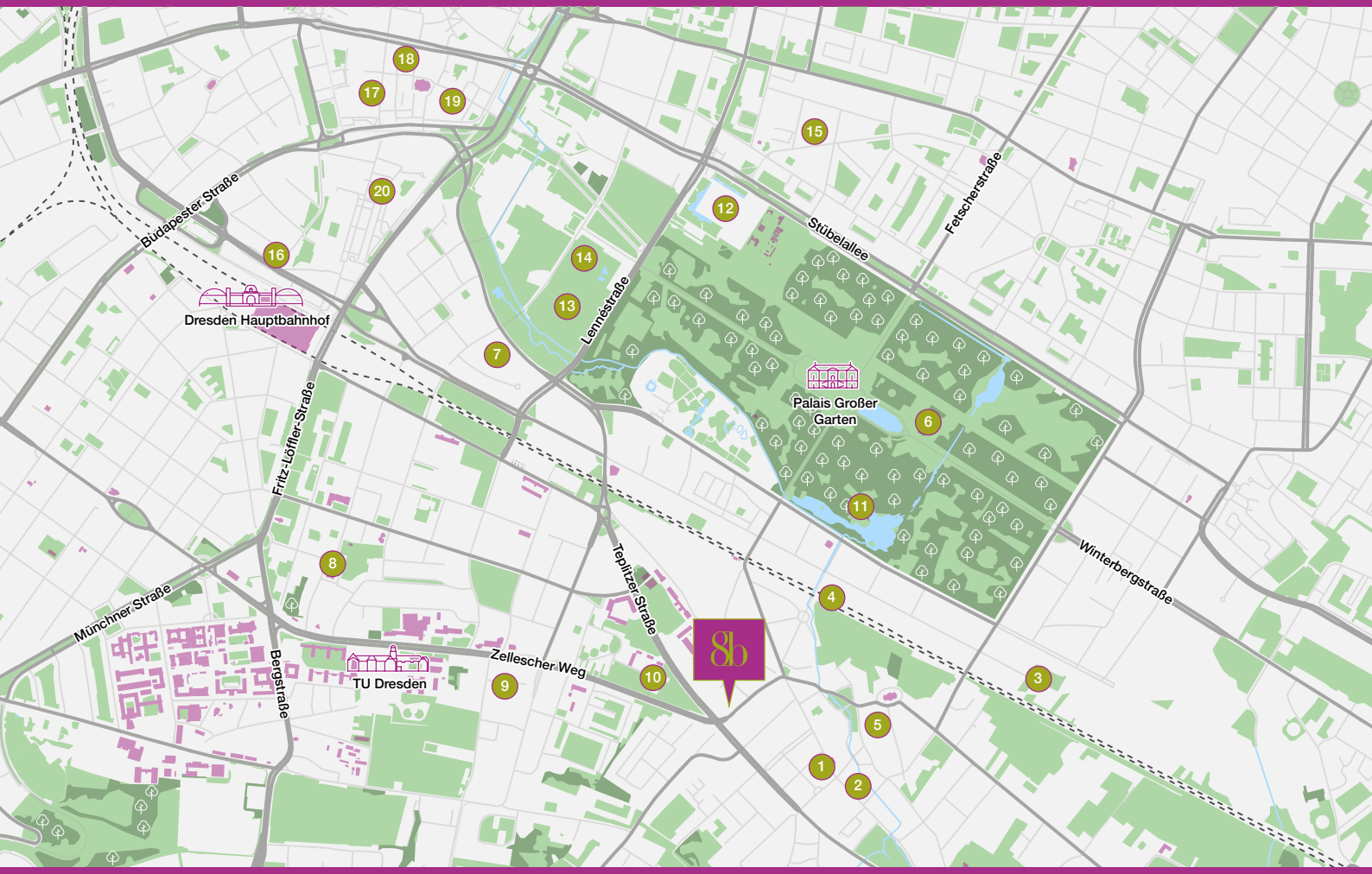
Gutbürgerliche Traditionen

Die alten Villen der vorletzten Jahrhundertwende machen auch heute einen guten Teil der Bausubstanz dieses facettenreichen Stadtteils aus. Wohnblocks und Kleinhaussiedlungen gehören ebenso zu Strehlen wie Kleingartenanlagen. Die hier ansässige Palucca Hochschule für Tanz ist weltbekannt. Strehlen bietet innerhalb seiner ganz aufs Traditionelle ausgelegten Strukturen ein gutbürgerliches Wohnumfeld. Drei Kitas, zwei Grundschulen und eine Mittelschule machen den Stadtteil sehr familienfreundlich. Mit dem Otto-Dix-Center befindet sich ein großes Einkaufszentrum vor Ort. Zahlreiche Restaurants laden zum Ausgehen ein.



Palais Großer Garten

8b
APARTMENTS



1 Zahnarztpraxis
2 Tierarztpraxis
3 CrossFit DD
4 Strehlen - S-Bahn
5 Die Sauna
6 Großer Garten
7 Gymnasium Bürgerwiese
8 Lukaskirche
9 Kindertagesstätte
10 Apfelgarten
Außenstellen der TU-Dresden
11 Restaurant Carolaschlösschen
12 Gläserne Manufaktur
13 Georg-Arnhold-Bad
14 Deutsches Hygiene-Museum
15 Krankenhaus St. Joseph-Stift Dresden
16 Schwerelos – Das Achterbahn-Restaurant
17 Altmarkt-Galerie Dresden
18 Striezelmarkt
19 Rathaus Dresden
20 Cineplex Rundkino Dresden



Impression Altstadt Dresden

WIRTSCHAFT

Ein Schwergewicht an der Elbe

Traditionell liegen die Stärken der Dresdner Wirtschaft in den Branchen Maschinen- und Anlagenbau sowie Pharmazie. Doch hat sich das über viele Jahrzehnte eher klassisch geprägte industrielle Bild der Stadt gewandelt: hin zum modernen Hightech-Wirtschaftsstandort. Die Elbestadt bildet den wirtschaftlich stärksten Raum in Ostdeutschland und gehört auch gesamtdeutsch betrachtet zu den wirtschaftlich potentesten Zentren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Metropole stieg in den letzten Jahren regelmäßig und lag 2021 bei 24,1 Mrd. Euro – hinter Dortmund und vor Leipzig auf Rang 14 der deutschen Großstädte.

Die Wertschöpfung in Dresden speist sich aus der hergebrachten Branchenstruktur und Zukunftstechnologien. Daher steht die sächsische Landeshauptstadt in dem Ruf, besonders innovativ und technologisch fortschrittlich zu sein. Die Dichte an Unternehmen der Informationstechnik, Mikroelektronik und Nanotechnologie, aber auch von Pionieren der Fahrzeug-, Luft- und Raumfahrttechnik hat dem Wirtschaftsstandort Dresden den Namen „Silicon Saxony“ eingebracht.

Das Herz von „Silicon Saxony“

Rund 490 Firmen mit rund 76.100 Mitarbeitern (wiki: Silicon Saxony) entwickeln an der Elbe Softwarelösungen, Photovoltaik oder neue Werkstoffe. Alle Unternehmen in diesem Innovationscluster, das sich bis Chemnitz und Freiberg erstreckt, sind im Verein „Silicon Saxony“ zusammengeführt. Laut Eigenauskunft ist es das größte Hightech-Netzwerk Sachsens und auch europaweit einer der bedeutendsten Zusammenschlüsse von IT- und Elektronikmarken.

Viele Dresdner Unternehmen sind überdies wissenschaftlich ausgerichtet und zählen zu den weltweit ersten Adressen in den Bereichen Informations-, Kommunikations- und Biotechnologe. SAP Deutschland, die Robert Bosch GmbH, Infineon und Siemens sind

Impression des Infineon-Standorts in Dresden



RENOMMIERTE ARBEITGEBER DER REGION



Gläserne Manufaktur - eine Produktionsstätte der Volkswagen Sachsen GmbH

nur einige Beispiele für die Excellence der in Dresden vertretenen Wirtschaftsakteure. Nicht zu vergessen Volkswagen: Der Automobilkonzern fertigt in seiner gläsernen Manufaktur den Phaeton.

Auch der Tourismus ist in und um Dresden ein wichtiger Erwerbszweig. Die Übernachtungszahlen steigen und nähern sich wieder der vor Corona regelmäßig überbotenen jährlichen 2-Millionen-Marke an. Dabei profitiert Dresden wie auch in anderen Bereichen von seiner Brückenstellung zwischen West und Ost. Der internationale Flughafen, drei Autobahnen, zwei Fernbahnhöfe und ein Binnenhafen verschaffen Dresden dabei die verkehrslogistischen Standortvorteile.

BILDUNG UND KULTUR

Beeindruckende Hochschullandschaft

Seine zahlreichen wissenschaftlichen Institute haben an der Elbe die größte Forschungsdichte in Deutschland geschaffen. Hier ist eine symbolische Beziehung zwischen Wirtschaft und Forschung gewachsen, die Dresden fest als bedeutenden Innovationsstandort verankert. Die verschiedenen Institute der Fraunhofer-Gesellschaft, Max-Planck-Gesellschaft, Helmholtz-Gesellschaft und der Wissenschaftsgemeinschaft Gottfried Wilhelm Leibniz decken ein breites Spektrum an Forschungsgebieten ab und gelten in ihrer einzigartigen Bündelung als wichtiger Standortfaktor Dresdens.

Als „Stadt der Wissenschaften“ verfügt Dresden über neun Hochschulen, an denen insgesamt 40.000 Studierende eingeschrieben sind. Unter ihnen gilt die Technische Universität Dresden als Exzellenz-Universität, die seit 2012 zur Riege der deutschen Elite-Hochschulen gehört. Ähnlich wichtig sind etwa die Hochschulen für Technik und Wirtschaft, für Verkehrswesen oder für Bildende Künste. Sie ziehen junge Menschen an die Elbe, die Dresden bereichern und später nicht selten in der Stadt bleiben und für neue Impulse sorgen.



Impression Stallhof, Dresden



Striezelmarkt in Dresden



Kunstakademie in Dresden



Dresdner Zwinger




Albrechtsburg in Meißen

Musisches Elbflorenz

Auf einem nicht minder hohen Niveau befindet sich der Dresdner Kulturbetrieb. Die 1841 erbaute Semperoper ist weltberühmt und steht in einer Reihe mit weiteren hochkarätigen Spielstätten wie dem Staatsschauspiel Dresden. Die Sächsische Staatskapelle Dresden erfreut sich eines Rufes als hervorragender Klangkörper und gehört zu einem illustren Spektrum an Orchestern und Chören – unter ihnen besonders herausragend der Dresdner Kreuzchor.

Die Elbestadt war schon immer ein Zentrum der Musik. Namhafte Komponisten wie Richard Wagner begannen hier ihre Karriere. Auch heute erhalten viele zukünftige Bühnenstars ihre Ausbildung in Dresden. Die sächsische Landeshauptstadt ist zudem eine Kabarett-Hochburg. Zu ihr zählen unter anderem die deutschlandweit geschätzten Ensembles aus der „Herkuleskeule“ und dem „Theater am Wettiner Platz“. Neben den Bühnen ziehen 50 Museen, große Festivals und eine Fülle an Kulturveranstaltungen vor spektakulärer Kulisse einen dauerhaften Besucherstrom in die Stadt.


Elbsandsteingebirge

FREIZEIT UND ERHOLUNG

Lebenswerte Elbestadt

Dresden bietet seinen Einwohnern einen außergewöhnlichen Erholungswert. Ein Spaziergang an der Elbe, durch den Großen Garten auf der Altstädter Elbseite, durch den Zoologischen Garten und die vielen Parks der Stadt ist zu jeder Jahreszeit eine willkommene Entspannung unter freiem Himmel. Große Events wie der Dresdner Opernball, der Dresden Citylauf, die Filmnächte am Elbufer,



Rakotzbrücke in Gablenz

der Striezelmarkt oder das Stadtfest sind große Besuchermagneten. Das Stadtfest sowie das Internationale Dixieland-Festival, eine der weltweit größten Jazz- und Blues-Veranstaltungen, ziehen jährlich eine halbe Million Gäste an.

Die unmittelbare Umgebung von Dresden lädt zu Ausflügen mit der Familie ein. Nur einen Kilometer elbaufwärts locken Schloss Albrechtsberg, das Lingnerschloss und Schloss Eckberg mit ihren Parks. Dort beginnt der Dresdner Elbhang mit seinen idyllischen Weinbergen, die vielerorts das Elbtal einrahmen. Die Dresdner Heide im Nordosten der Stadt ist ein weiteres Ausflugsziel, in dem sich die verschiedensten Freizeitaktivitäten verwirklichen lassen.

Wein, Schlösser, Berge und Felsen

Einer der wichtigsten Vorzüge der sächsischen Landeshauptstadt ist ihre Nähe zu Sehenswürdigkeiten und beliebten Urlaubsregionen. Das prächtige Schloss Moritzburg ist ebenso so schnell erreichbar wie die Porzellanstadt Meißen mit ihrem historischen Zentrum. Eine Fahrt auf der Elbe mit einem der alten Raddampfer der Weißen Flotte ist ohnehin immer ein Erlebnis.

Das Erzgebirge liegt fast vor der Tür und kann für Wanderungen, Radtouren und Wintersport auf schnellen Wegen erreicht werden. Hier bietet sich mit gelebtem Brauchtum, jahrhundertealten Traditionen und authentischer Lebensart ein schöner Kontrast zum urbanen Lifestyle der Elbestadt. Diese Aufzählung an attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wäre natürlich unvollständig ohne die Sächsische Schweiz. Dieser Teil des Elbsandsteingebirges erstreckt sich fast vor den Toren Dresdens und ist mit der Festung Königstein, der Bastei, der Höllenschlucht und vielen bizarren Felsformationen ein wahres Eldorado für Naturliebhaber.

Dresdner Dom zur Heiligen Dreifaltigkeit (Hofkirche) und Hausmannsturm des Dresdner Schlosses am Theaterplatz



UNSER OBJEKT

Die 8B Apartments

Unser Objekt trägt den Namen 8B Apartments im Stadtteil Strehlen. Dabei handelt es sich um ein modernes Apartment-Gebäude, dessen dreigeschossiger Baukörper im rechten Winkel angeordnet ist.

Die Neubauimmobilie umfasst insgesamt 40 voll möblierte Apartments. Die 34 kompakten 1-Zimmer-Apartments sind zwischen ca. 23 m^2 und ca. 29 m^2 groß. Weitere sechs 2-Zimmer-Apartments haben Flächen bis zu 43 m^2. Alle Apartments verfügen je nach Lage im Gebäude über eine Terrasse oder einen Balkon. Mit ihren bodentiefen Fenstern sind sie besonders lichtintensiv. Jedem Apartment ist ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Wasch- und Trockenraum mit einer modernen Miele-Waschstation dient der gemeinschaftlichen Nutzung. Alle Etagen sind mit einem Personenaufzug verbunden.

Unser Objekt spricht in erster Linie studentische Mieter an, die ein attraktives Apartment für ein oder zwei Personen mit Nähe zur Innenstadt und zur Technischen Universität suchen. Bei dem unter Druck geratenen Mietmarkt in Dresden mit seinem knappen Wohnraum in Citynähe dürften die 8B Apartments gerade für Kapitalanleger eine lohnende Investition mit guten Vermietungsaussichten und einer lukrativen Rendite darstellen. Dies vor dem Hintergrund, dass das aktuelle Angebot an Studentenapartments in der Elbestadt sowie generell an Wohnraum für studentische Singles an seine Grenzen gekommen ist.

Zu den Vorzügen unseres Objekts gehört auch seine besonders hohe Nachhaltigkeit. Es erfüllt den anspruchsvollen KFN QNG-Plus Standard und ist KfW-förderfähig. Für Eigentümer ergeben sich darüber hinaus lineare, degressive und Sonder-AfA-Abschreibungsmöglichkeiten. Mieter wiederum haben den Vorzug, über ein Mietstrommodell günstigen Strom beziehen zu können. Die Hauswärme wird von Wärmepumpen, der Strom durch Photovoltaikanlagen erzeugt.



APARTMENTS

Visualisierung aus Sicht des Architekten





Visualisierung aus Sicht des Architekten


Visualisierung aus Sicht des Architekten



Visualisierung aus Sicht des Architekten

APARTMENTS

AUSSTATTUNG

- Innenausstattung von Ikea
- Sanitärobjekte von Villeroy & Boch
- Designarmaturen von Hansgrohe
- Küchenzeile mit Einbaugeräten von Sachsenküchen
- Wand- und Deckenbeleuchtung
- Vinylboden in allen Apartments
- Fußbodenheizung in allen Apartments
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Videosprechanlage
- EG-Wohnungen mit Gartenanteil
- Personenaufzug in allen Etagen
- Stufenlose Hauszugänge
- Miele-Waschstation im Keller
- Schadstoff – Luftmessung vor Bezugsfertigkeit
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen
- Mieterstrommodell durch Photovoltaik
- Heizung und Warmwasser über die Wärmepumpe
- ÖPNV in unmittelbarer Umgebung

MÖBLIERUNG VON:

IKEA

SACHSEN KÜCHEN



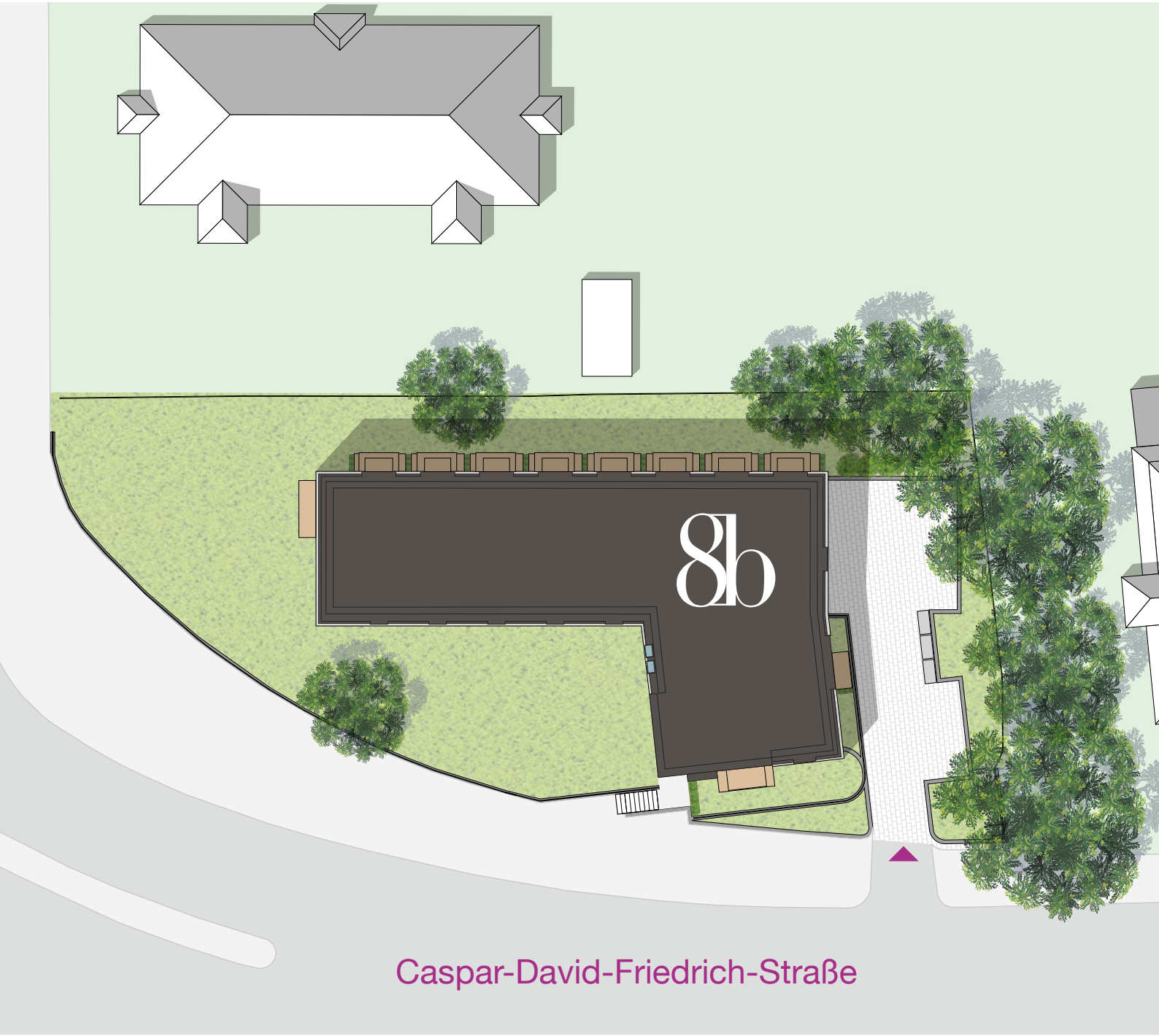
Innenvisualisierung aus Sicht des Architekten



Innenvisualisierung aus Sicht des Architekten

APARTMENTS

FREIFLÄCHENPLAN



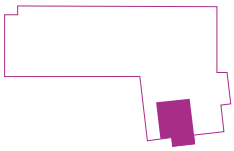
APARTMENTS

GRUNDRISSE



WOHNUNGSTYP 1

1m 2m 3m



Wohnen	11,76 m²
Flur	4,31 m²
Bad	4,53 m²
Balkon (50 %)	2,47 m²
Gesamtfläche	**23,07 m²**

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

APARTMENTS



WOHNUNGSTYP 2

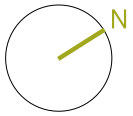
1m 2m 3m



Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	15,01 m²
Flur	5,44 m²
Schlafen	9,04 m²
Küche	5,51 m²
Bad	4,31 m²
Balkon (50 %)	2,55 m²
Gesamtfläche	**41,86 m²**

APARTMENTS





WOHNUNGSTYP 3

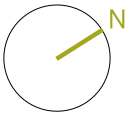




Wohnen	21,30 m²
Flur	3,20 m²
Bad	3,67 m²
Balkon (50 %)	2,35 m²
Gesamtfläche	**30,52 m²**

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

8b
APARTMENTS





WOHNUNGSTYP 4

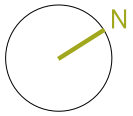




Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	15,80 m²
Flur	2,97 m²
Bad	3,42 m²
Balkon (50 %)	2,34 m²
Gesamtfläche	**24,53 m²**

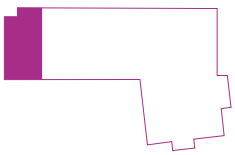
APARTMENTS





WOHNUNGSTYP 5

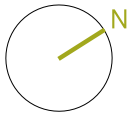




Wohnen	21,32 m²
Schlafen	10,77 m²
Flur	3,52 m²
Bad	5,26 m²
Balkon (50 %)	2,34 m²
Gesamtfläche	**43,21 m²**

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

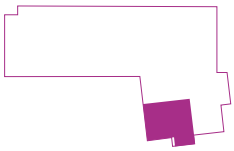
APARTMENTS





WOHNUNGSTYP 6

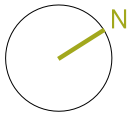




Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	21,49 m²
Flur	1,64 m²
Bad	4,53 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**29,23 m²**

APARTMENTS





WOHNUNGSTYP 7

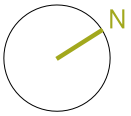




Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	15,01 m²
Flur	5,44 m²
Schlafen	9,04 m²
Küche	5,51 m²
Bad	4,31 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**40,88 m²**

8b
APARTMENTS





WOHNUNGSTYP 8





Wohnen	21,30 m²
Flur	3,20 m²
Bad	3,67 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**29,74 m²**

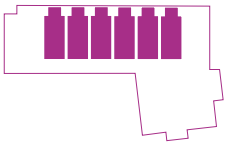
Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

APARTMENTS



WOHNUNGSTYP 9

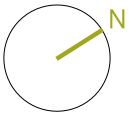




Wohnen	15,80 m²
Flur	2,97 m²
Bad	3,42 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**23,76 m²**

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

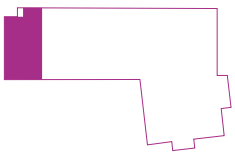
APARTMENTS





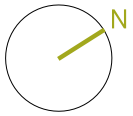
WOHNUNGSTYP 10





Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	21,33 m²
Schlafen	10,66 m²
Flur	3,52 m²
Bad	5,05 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**42,13 m²**





WOHNUNGSTYP 11





Wohnen	21,30 m²
Flur	3,20 m²
Bad	3,67 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**29,74 m²**

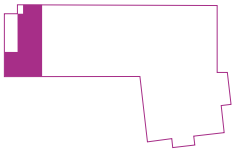
Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

APARTMENTS



WOHNUNGSTYP 12





Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	24,07 m²
Flur	3,80 m²
Bad	5,71 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**35,15 m²**

APARTMENTS



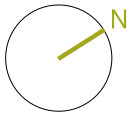
WOHNUNGSTYP 13

1m 2m 3m



Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	20,52 m²
Flur	5,44 m²
Bad	4,31 m²
Schlafen	9,04 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**40,88 m²**





WOHNUNGSTYP 14





Wohnen	21,49 m²
Flur	1,64 m²
Bad	4,53 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**29,23 m²**

Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.



WOHNUNGSTYP 15

1m 2m 3m



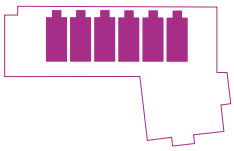
Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	20,30 m²
Flur	3,20 m²
Bad	3,67 m²
Balkon (50 %)	0,92 m²
Gesamtfläche	**28,09 m²**



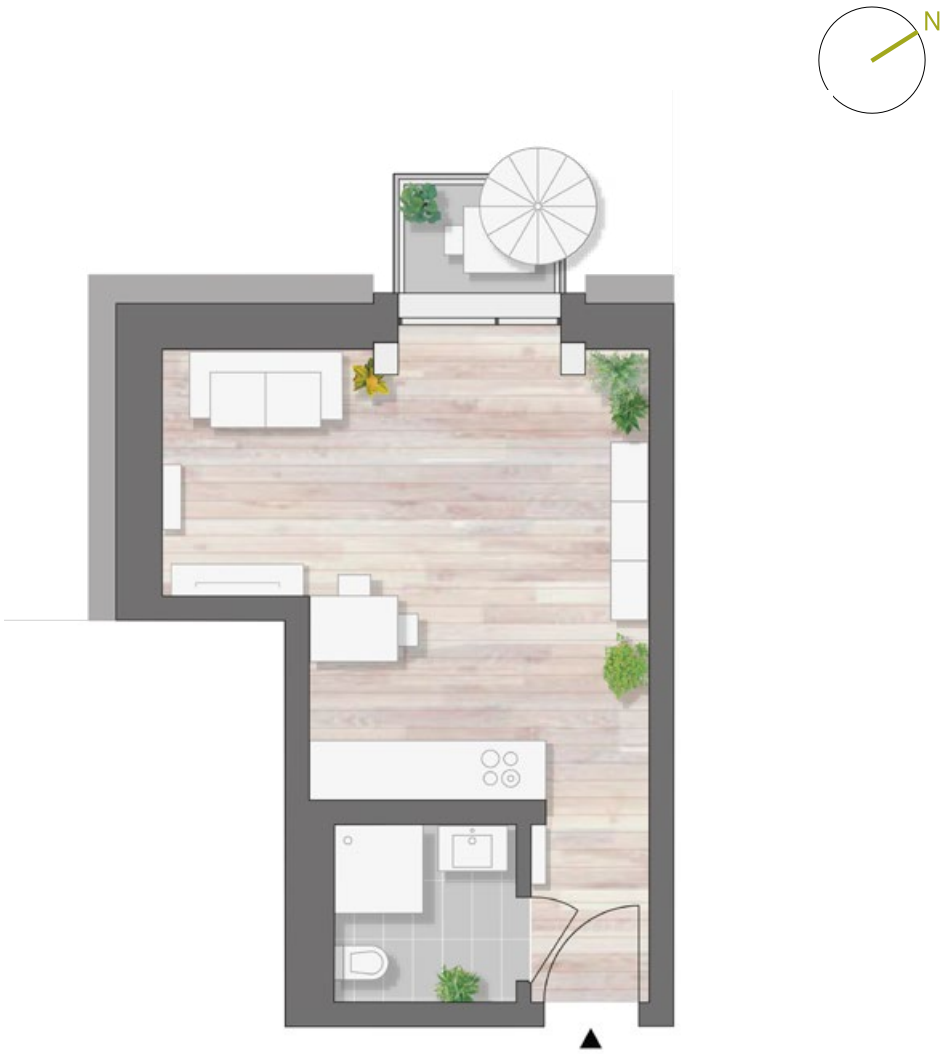
WOHNUNGSTYP 16

1m 2m 3m



Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	15,94 m²
Flur	2,97 m²
Bad	3,61 m²
Balkon (50 %)	0,92 m²
Gesamtfläche	**23,44 m²**



WOHNUNGSTYP 17

1m 2m 3m



Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

Wohnen	19,35 m²
Flur	2,97 m²
Bad	3,56 m²
Balkon (50 %)	0,92 m²
Gesamtfläche	**26,80 m²**

APARTMENTS



WOHNUNGSTYP 18





Hinweis: Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Die einzelne Größe der Apartments kann geringfügig divergieren.

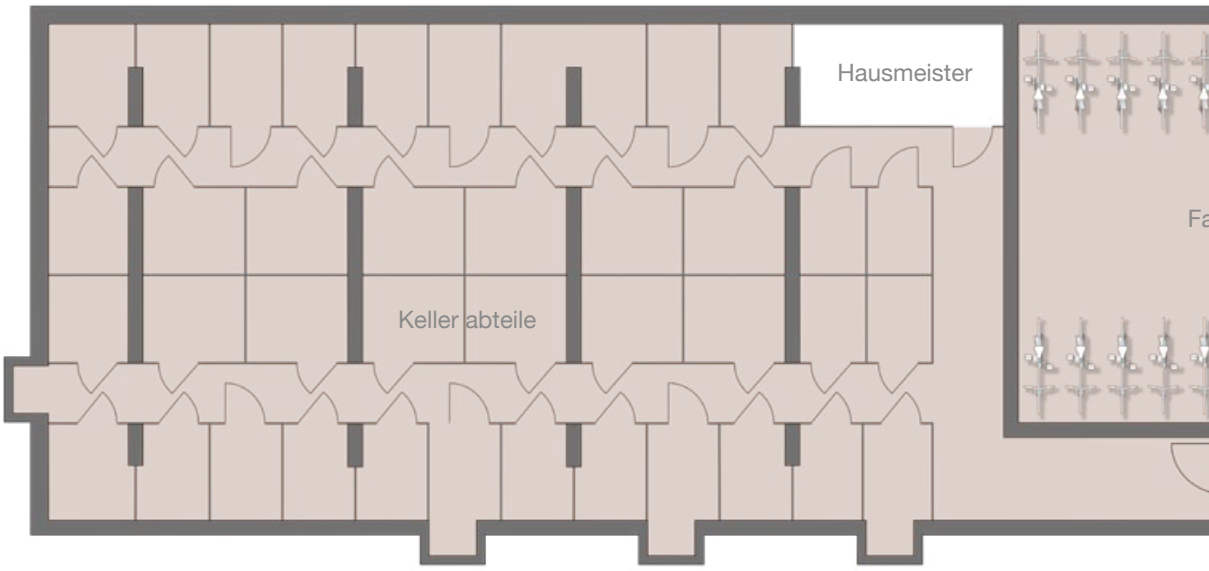
Wohnen	19,87 m²
Flur	5,44 m²
Bad	4,31 m²
Schlafen	8,17 m²
Balkon (50 %)	1,57 m²
Gesamtfläche	**39,36 m²**

Innenvisualisierung aus Sicht des Architekten



APARTMENTS

KELLERGESCHOSS




ahrradstellplätze
Heizungsraum
Technik
Wasch-
raum

8b
APARTMENTS

KAUFPREISLISTE

Haus	Whg. Nr.	Whg. Nr. lt. AGH	Lage	Anzahl Zimmer	Ausstattung (z. B. Balkon, Terrasse, Wintergarten, Loggia)	Wohnfläche in m² (ohne Putzabzug)	MEA in /1000	JNK
8b	1.01	1	EG	1	Terrasse	22,83	20,742	420,07 €
	1.02	2	EG	2	Balkon	42,40	37,636	742,00 €
	1.03	3	EG	1	Terrasse	29,93	27,584	538,74 €
	1.04	4	EG	1	Terrasse	24,54	22,055	450,06 €
	1.05	5	EG	1	Terrasse	24,54	22,055	450,06 €
	1.06	6	EG	1	Terrasse	24,54	22,055	450,06 €
	1.07	7	EG	1	Terrasse	24,54	22,055	450,06 €
	1.08	8	EG	1	Terrasse	24,54	22,055	450,06 €
	1.09	9	EG	1	Terrasse	24,54	22,055	450,06 €
	1.10	10	EG	2	Terrasse	43,23	38,850	734,91 €
	2.01	11	1. OG	1	Balkon	29,96	26,281	524,30 €
	2.02	12	1. OG	2	Balkon	41,74	36,755	709,58 €
	2.03	13	1. OG	1	Balkon	29,50	26,739	545,75 €
	2.04	14	1. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	2.05	15	1. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	2.06	16	1. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	2.07	17	1. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	2.08	18	1. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	2.09	19	1. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	2.10	20	1. OG	2	Balkon	42,31	37,879	719,27 €

	erwartete Miete pro m²	Kaufpreis/m² Wohnfläche	Kaufpreis WE in EUR	Kaufpreis Sonstiges in EUR		Kaufpreis gesamt mit EBK & Möblierung
				EBK	Möblierung	
	18,40 €	6.700 €	152.961 €	3.900 €	4.500 €	161.361 €
	17,50 €	6.370 €	270.088 €	3.900 €	5.500 €	279.488 €
	18,00 €	6.550 €	196.042 €	3.900 €	4.500 €	204.442 €
	18,34 €	6.670 €	163.682 €	3.900 €	4.500 €	172.082 €
	18,34 €	6.670 €	163.682 €	3.900 €	4.500 €	172.082 €
	18,34 €	6.670 €	163.682 €	3.900 €	4.500 €	172.082 €
	18,34 €	6.670 €	163.682 €	3.900 €	4.500 €	172.082 €
	18,34 €	6.670 €	163.682 €	3.900 €	4.500 €	172.082 €
	18,34 €	6.670 €	163.682 €	3.900 €	4.500 €	172.082 €
	17,00 €	6.190 €	267.594 €	3.900 €	5.500 €	276.994 €
	17,50 €	6.360 €	190.546 €	3.900 €	4.500 €	198.946 €
	17,00 €	6.190 €	258.371 €	3.900 €	5.500 €	267.771 €
	18,50 €	6.730 €	198.535 €	3.900 €	4.500 €	206.935 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	17,00 €	6.180 €	261.476 €	3.900 €	5.500 €	270.876 €

8b
APARTMENTS

Haus	Whg. Nr.	Whg. Nr. lt. AGH	Lage	Anzahl Zimmer	Ausstattung (z. B. Balkon, Terrasse, Wintergarten, Loggia)	Wohnfläche in m² (ohne Putzabzug)	MEA in /1000	JNK
8b	3.01	21	2. OG	1	Balkon	29,96	26,281	524,30 €
	3.02	22	2. OG	2	Balkon	41,92	36,755	712,64 €
	3.03	23	2. OG	1	Balkon	29,22	26,739	540,57 €
	3.04	24	2. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	3.05	25	2. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	3.06	26	2. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	3.07	27	2. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	3.08	28	2. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	3.09	29	2. OG	1	Balkon	23,77	21,363	451,63 €
	3.10	30	2. OG	1	Balkon	35,11	31,603	596,87 €
	4.01	31	DG	1	Balkon	30,13	26,281	527,28 €
	4.02	32	DG	2	Balkon	39,89	35,389	710,04 €
	4.03	33	DG	1	Balkon	27,58	25,256	518,50 €
	4.04	34	DG	1	Balkon	23,19	21,075	445,25 €
	4.05	35	DG	1	Balkon	23,19	21,075	445,25 €
	4.06	36	DG	1	Balkon	23,19	21,075	445,25 €
	4.07	37	DG	1	Balkon	23,19	21,075	445,25 €
	4.08	38	DG	1	Balkon	23,19	21,075	445,25 €
	4.09	39	DG	1	Balkon	23,19	21,075	445,25 €
	4.10	40	DG	1	Balkon	26,84	24,096	496,54 €

	erwartete Miete pro m²	Kaufpreis/m² Wohnfläche	Kaufpreis WE in EUR	Kaufpreis Sonstiges in EUR		Kaufpreis gesamt mit EBK & Möblierung
				EBK	Möblierung	
	17,50 €	6.370 €	190.845 €	3.900 €	4.500 €	199.245 €
	17,00 €	6.190 €	259.485 €	3.900 €	5.500 €	268.885 €
	18,50 €	6.730 €	196.651 €	3.900 €	4.500 €	205.051 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	19,00 €	6.910 €	164.251 €	3.900 €	4.500 €	172.651 €
	17,00 €	6.180 €	216.980 €	3.900 €	4.500 €	225.380 €
	17,50 €	6.370 €	191.928 €	3.900 €	4.500 €	200.328 €
	17,80 €	6.480 €	258.487 €	3.900 €	5.500 €	267.887 €
	18,80 €	6.840 €	188.647 €	3.900 €	4.500 €	197.047 €
	19,20 €	6.990 €	162.098 €	3.900 €	4.500 €	170.498 €
	19,20 €	6.990 €	162.098 €	3.900 €	4.500 €	170.498 €
	19,20 €	6.990 €	162.098 €	3.900 €	4.500 €	170.498 €
	19,20 €	6.990 €	162.098 €	3.900 €	4.500 €	170.498 €
	19,20 €	6.990 €	162.098 €	3.900 €	4.500 €	170.498 €
	19,20 €	6.990 €	162.098 €	3.900 €	4.500 €	170.498 €
	18,50 €	6.730 €	180.633 €	3.900 €	4.500 €	189.033 €

ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Für die Kaufpreisaufteilung übernimmt der Prospektherausgeber keine Gewährleistung, insbesondere nicht dafür, dass sich die Finanzbehörden dieser Aufteilung anschließen werden.

1. GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE

Der Grundbesitz Caspar-David-Friedrich-Str. 8b ist eingetragen im Grundbuchamt von Dresden/Strehlen., Blatt 2615, Flurstück 469/1 mit 606 m² und Flurstück 470/1 mit 856 m²:

Abteilung I:	Ökowert Projektbau GmbH, Dresden
Abteilung II:	
Abteilung III:	lfd. Nr. 3: Grundschuld ohne Brief zu 2.750.000,00 € für die Volksbank Mittweida, Mittweida, nebst Zinsen und Nebenleistung

Der Grundbesitz wurde mit notariellem Kaufvertrag des Notars Herrn Prof. Dr. Oswald van de Loo aus Dresden mit Urkunden-Nr. 2003/2023 erworben. Eine Baugenehmigung für 40 Wohnungen wurde beantragt. Als Baubeginn ist der 15.04.2025 vorgesehen. Die Bezugsfertigstellung ist für den 31.06.2027 geplant. Es ist eine endgültige Fertigstellung für den 31.12.2027 geplant.

2. KAUFPREIS

Die Objekte werden zu einem Festpreis veräußert, der nur die in dem Vertrag erwähnten Leistungen nach den dort aufgenommenen Bedingungen beinhaltet. Zusätzliche Leistungen sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Die Fälligkeit des Kaufpreises ergibt sich aus den vertraglichen Bestimmungen. Bei einem Bauträgervertrag sind die in § 3 Abs.2 MaBV aufgenommenen Teilbeträge entsprechend dem Bauablauf zu berücksichtigen. Sicherungsrechte des Käufers, beispielhaft eine Auflassungsvormerkung, werden dabei im Vertrag bedacht.

Das Nähere regelt der notarielle Vertrag.

3. FINANZIERUNG DES KAUFPREISES

Die Finanzierung des Kaufpreises ist vom Erwerber – entsprechend seiner Bonität – individuell bestimmbar.

3.1 Prüfung der individuellen Verhältnisse

Die Finanzierung des Erwerbers hängt von seinen individuellen Verhältnissen ab.Im Vordergrund sollten bei der Finanzierungswahl die individuellen wirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen des Erwerbers stehen. Dieser muss insbesondere darüber entscheiden, in welcher Höhe er Eigenmittel einsetzen kann oder will. Bei Vorliegen einer entsprechenden Bonität ist eine Finanzierung des Gesamtaufwandes bis zu 100 % zuzüglich der Finanzierung des Damnums (insgesamt 100 % des Gesamtaufwandes) möglich.

3.2 Inanspruchnahme eines Damnums

Bei Inanspruchnahme eines Damnums beträgt dieses maximal 5 % der Bruttofremdmittel und wird im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung von der Bank mitfinanziert. Das heißt, dass sich das Nettodarlehen um den Betrag des Damnums erhöht. Wirtschaftlich handelt es sich bei dem Damnum um vorausgezahlten Zins. Die finanzierende Bank kann das Darlehen unter der Auflage gewähren, dass der Erwerber ein höheres als von ihm zunächst vorgesehenes Eigenkapital einzahlt bzw. ein geringeres Damnum eindeckt.

3.3 Sofortige Endfinanzierung

Sofern unter Verzicht auf eine Zwischenfinanzierung unmittelbar Endfinanzierungsmittel eingedeckt werden, hat dies zur Folge, dass mit Eindeckung der Endfinanzierungsmittel die Zinsbindungsfrist beginnt. Bei einem vorgesehenen Festschreibungszeitraum von 10 Jahren und einer Bauzeit von etwa 18 Monaten wird die Restlaufzeit der Festschreibung bei Fertigstellung somit etwa 8,5 Jahre betragen. Die Darlehensgewährung erfolgt auf Basis eines Real- und Personalkredites. Den Erfahrungen bei Vergleichsobjekten entsprechend beträgt der Realkreditanteil ca. 60 % bis 70 %, wenn man die Maßstäbe des Hypothekenbankgesetzes zugrunde legt, so dass der persönlichen Bonität des Erwerbers besondere Bedeutung zukommt.

3.4 Darlehensbesicherung

Die Besicherung des Darlehens erfolgt in der Regel über eine Grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank. Die Konditionen des Darlehens werden zum Zeitpunkt ihrer Eindeckung festgelegt.

3.5 Effektivverzinsung

Die Effektivverzinsung (auch bekannt als effektiver Zinssatz) ist ein Maß dafür, wie hoch die tatsächliche Verzinsung eines Kredits oder einer Geldanlage ist, unter Berücksichtigung aller relevanten Kosten und Konditionen. Sie gibt den realen Zinsertrag oder die realen Kosten in einem bestimmten Zeitraum an, meist auf Jahresbasis.

3.6 Ablauf des Darlehensvertrages

Nach Ablauf des Darlehensvertrages und Zinsfestschreibung (10 Jahre) kann der Zinssatz sich erhöhen oder verringern. Soweit das Darlehen nicht getilgt ist, ist eine Nachfinanzierung erforderlich. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in der Regel als Annuitätentilgung, d. h., der Tilgungsanteil steigt jährlich um die ersparten Zinsen. Dem sinkenden Zinsanteil entspricht ein steigender Tilgungsanteil mit der Folge, dass die Entschuldung um den ersparten Zinsanteil jährlich steigt. Der Erwerber kann möglicherweise eine Tilgungsaussetzung bei der finanzierenden Bank beantragen. Dazu ist i. d. R. eine zusätzliche Sicherheit zu erbringen (z.B. in der Form einer Kapitallebensversicherung, die als Tilgungsersatz der endfinanzierenden Bank abgetreten wird). Bitte ziehen Sie einen sachkundigen Berater wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater zu Rate.

4. RENDITE

Eine Aussage über die Rendite der Immobilie ist nur bedingt möglich. Der Begriff „Rendite“ findet in den unterschiedlichsten Formen Anwendung. Soweit die Renditeberechnung nach finanzmathematischen Methoden erfolgt, muss eine Annahme über den Marktwert (Verkaufspreis) der Immobilie zu einem bestimmten Stichtag getroffen werden. Eine mögliche Wertsteigerung zum Verkaufsstichtag ist derzeit aufgrund der Langfristigkeit der Anlage nicht möglich. Immobilien sind im Regelfall als langfristige Kapitalanlage bestimmt. Abgesehen von einer steuerlichen Erfassung von Spekulationsgewinnen innerhalb der Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren bestehen keine Veräußerungsbeschränkungen für die Immobilie. Inwieweit und zu welchem Preis das Objekt in Zukunft veräußerbar ist, bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage nach Immobilien. Diese Nachfrage ist bei Immobilien sowohl von allgemeinen als auch von speziellen wirtschaftlichen Faktoren (z. B. zukünftige Entwicklung des Standortes, Zustand des Objektes) abhängig. Eine Aussage über die Höhe von möglichen Wertsteigerungen oder Wertverlusten ist spekulativ.

5. AUSSAGE ZUR LANGZEITBERECHNUNG UND LANGZEITWIRKUNG

Die Prospektdarstellung beschränkt sich auf eine Darstellung der Investitionsphase und auf 25 volle Vermietungsjahre, ohne den Anspruch auf Richtigkeit zu stellen. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

6. DIE VERTRAGLICHEN GRUNDLAGEN

Der Inhalt der abzuschließenden Verträge, Der Inhalt der abzuschließenden Verträge, die voneinander unabhängig sind und keine rechtliche Einheit bilden, wird im Folgenden kurz erläutert. Der Erwerber hat die Möglichkeit, neben dem Kauf des Wohnungseigentums zusätzliche Leistungen gegen Entgelt in Anspruch zu nehmen.

6.1 Wohnungseigentumskaufvertrag (Bauträgervertrag)

Der Erwerber erwirbt durch notariellen Kaufvertrag zu einem Festpreis das noch zu modernisierende oder zu errichtende Wohnungseigentum. Mit dem Wohnungseigentum verbunden sind das Sondereigentum an der Wohnung sowie Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Grundstück).

Die Baupläne sowie die Baubeschreibung in der bei Kaufvertragsabschluss maßgebenden Form werden hierbei Gegenstand des Kaufvertrages.

Die Bezugsfertigstellung ist, vorbehaltlich der konkreten Regelung im Bauvertrag, voraussichtlich zum 31.12.2026 geplant. Der Fertigstellungstermin gilt nicht für Außenanlagen und Zuwegungen. Diese sind von der Verkäuferin entsprechend den jahreszeitlichen Gegebenheiten und nach Maßgabe des Baufortschritts der Gesamtbaumaßnahme zu erstellen.

Verzögerungen der Baudurchführungen, die bedingt sind durch

- Streik, Pandemie,
- höhere Gewalt,
- vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigungen bestimmte oder anerkannte Schlechtwettertage,
- Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, sofern diese nicht durch den Veräußerer verursacht wurden,

verlängern die Bauzeit entsprechend der Dauer der Behinderung.

Die Frist für die Fertigstellung kann sich außerdem verlängern, wenn die Verzögerung durch die Ausführung von Sonderwünschen vom Er-

werber zu vertreten ist und soweit ein Erwerber fällige Kaufpreisraten nicht gezahlt hat, in letzterem Fall für den Zeitraum, der zwischen dem Eintritt der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreisrate liegt. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Es gelten die Zahlungstakte gem. § 3 Abs. 2 MaBV, wobei der Gesamtkaufpreis vom Bauträger in maximal sieben bautenstandsbezogenen Raten in Rechnung gestellt werden darf. Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen bei Baubeginn nicht erfüllt sein sollten (z. B. weil keine Wohnungsgrundbücher angelegt sind), kann der Bauträger in Höhe der ersten bzw. zweiten und ggf. weiteren Raten eine selbstschuldnerische einredefreie Bankbürgschaft gem. §§ 7, 2 MaBV stellen und aufgrund dieser Sicherheit die Fälligkeit der ersten bzw. zweiten und ggf. weiteren Raten herbeiführen.

Der Veräußerer haftet für seine eigenen Leistungen und für Sachmängel der Bauwerke nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag mit folgender Maßgabe:

6.2 Gewährleistung

Die Gewährleistungsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer insgesamt oder bezüglich einzelner Teile werden auf das Recht auf Nacherfüllung beschränkt. Bei Fehlschlagen der Nacherfüllung wird dem Erwerber das Recht zur Minderung bzw. zum Rücktritt vom Vertrag nach seiner Wahl vorbehalten. Ausgeschlossen ist der Schadensersatz statt der Leistung.

Einzelheiten werden im notariellen Vertrag geregelt.

6.3 Fehlschlagen der Nacherfüllung

Fehlgeschlagen ist die Nacherfüllung bei Unmöglichkeit, unberechtigter Verweigerung, Misslingen eines zweiten Nachbesserungsversuchs und Unzumutbarkeit.

Einzelheiten werden im notariellen Vertrag geregelt.

6.4 Abtretung der Gewährleistungsrechte/Eintritt

Der Erwerber ist berechtigt, die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen, welche der Veräußerer gegen am Bau beteiligte Fachunternehmen einschließlich Architekten hat, an sich selbst zu verlangen, falls von dem Veräußerer kein Ersatz zu erlangen ist.

Im Zuge des Kaufvertrages tritt der Erwerber in die Bestimmungen der vom Bauträger zu errichtenden Teilungserklärung ein. Die Verwalterbestellung erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren.

6.5. Umsatzsteuer

Bei einer Erhöhung des bei Prospektherausgabe geltenden Umsatzsteuersatzes erhöhen sich die Kaufpreisraten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, um den Prozentsatz der Steuererhöhung. Dies gilt nicht für die erste Kaufpreisrate.

6.6 rechtliche Konzeption

Der Veräußerer hat die tatsächlichen und die rechtlichen Angaben im Prospekt zusammengestellt, ohne für die Richtigkeit der Angaben eine Haftung zu übernehmen. Maßgeblich sind die Regelungen im notariellen Kaufvertrag. Auf Anfrage wird vom Vertriebspartner eine Einzelberechnung für die Erwerber unter Berücksichtigung der konkret gewählten Finanzierung zur Verfügung gestellt.
Da die Gesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrer Bank, Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN UND GRUNDLAGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Die folgenden Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Stand der Steuergesetzgebung, dazu ergangenen Urteilen, Verwaltungsauffassungen und Gesetzeskommentaren. Änderungen in der Steuerrechtsprechung sind jederzeit – auch kurzfristig – möglich, sodass die erläuterten steuerlichen Folgen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung stehen. Für das Erreichen der steuerlichen Zielsetzungen wird daher keine Haftung übernommen werden. Wegen der Vielzahl der individuellen Umstände bei dem einzelnen Erwerber und der Komplexität des Steuerrechts kann auf die steuerrechtliche Konzeption nur in Grundzügen eingegangen werden. Subjektive Gegebenheiten des Erwerbers sind gesondert zu prüfen. Der vorliegende Prospekt wendet sich mit seinen Inhalten und Formulierungen an einen Personenkreis, der über ausreichend steuerliche, wirtschaftliche und juristische Kenntnisse verfügt. Ungeachtet dessen wird empfohlen, dass sich der Erwerber in Zweifelsfällen an einen sachverständigen Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater) wendet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Ausführungen in diesem Prospekt wird nicht übernommen.

1. AKTUELLE STEUERLICHE REGELUNGEN UND WERBUNGSKOSTEN

Steuerrecht ist eine schwierige Materie. Um dem Erwerber einen kurzen Überblick über die steuerlichen Möglichkeiten zu verschaffen, werden die steuerlich relevanten und interessanten Punkte zur steuerlichen Auswirkung des Erwerbs einer Immobilie erläutert. Bei dem Erwerb einer Immobilie können steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden. Der Kauf einer Immobilie sollte aber nicht nur aus steuerlichen Aspekten getätigt werden. Eine Immobilie bietet sich als Langfristinvestment an. Im Steuerrecht sind kurzfristige Änderungen möglich, sodass sich während der Haltezeit der Immobilie die steuerliche Betrachtung ändern kann.

2. GESETZ ZUR FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus wurden steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment umgesetzt. Dies erfolgt durch die Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in § 7b EStG. Die Maßnahme zielt vorwiegend auf private Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren.

Im Wesentlichen ist geregelt:

Die Sonderabschreibungen sollen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu jährlich 5 Prozent betragen. Zugleich ist die reguläre lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) nach § 7 Absatz 4 EStG vorzunehmen. Somit können innerhalb des Abschreibungszeitraums insgesamt bis zu 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden. Die AfA nach Ablauf des Begünstigungszeitraums richtet sich nach § 7a Absatz 9 EStG (Restwert-AfA).

Die Sonderabschreibungen können (zeitlich teilweise bereits überholt) nur in Anspruch genommen werden, wenn

durch Baumaßnahmen auf Grund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 oder nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene, Wohnungen hergestellt werden, die die Voraussetzungen des § 181 Absatz 9 des Bewertungsgesetzes erfüllen; hierzu gehören auch die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume,

Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird,

die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient; Wohnungen dienen nicht Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen für Wohnungen,

die aufgrund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, 3 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen,

die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, 4 800 Euro je Quadratmeter

Wohnfläche nicht übersteigen.

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen nach Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Wohnung, jedoch

maximal 2 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen im Sinne des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 1 und
maximal 2 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen im Sinne des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 2.

3. WERBUNGSKOSTEN

Für eine Kaufentscheidung bei einer Immobilie bietet der Gesetzgeber die interessante Möglichkeit, Werbungskosten geltend zu machen. Abgesehen davon, dass Sie hierzu einen Steuerberater befragen sollten, wird hier vor den allgemeinen steuerlichen Auswirkungen dieses Thema beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, erläutert. Neben den explizit aufgeführten gibt es weitere Werbungskosten, die für Sie relevant sein könnten.

Von den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dürfen die Werbungskosten abgezogen werden. Werbungskosten sind alle Aufwendungen eines (zukünftigen) Haus- oder Wohnungseigentümers zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Mieteinnahmen (§ 9 Abs. 1 EStG). Durch hohe Werbungskosten kann ein steuerlicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung entstehen, der mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden kann. Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung können für das Zahlungsjahr in der Anlage V (V steht für Vermietung) zur Steuererklärung geltend gemacht werden. Wann Werbungskosten angesetzt werden dürfen, wird vom Zahlungszeitpunkt bestimmt (Abflussprinzip). Allerdings werden Werbungskosten nicht anerkannt, wenn sie ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund im Voraus gezahlt wurden (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546Rz. 13). Wann die Werbungskosten entstanden sind, welchen Zeitraum sie betreffen oder wann Sie die Rechnung erhalten haben, spielt grundsätzlich keine Rolle, ausgenommen bei regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben um den Jahreswechsel herum. Werden solche Ausgaben innerhalb von 10 Tagen in der Zeit vom 22.12. – 10.1. für das jeweils andere Kalenderjahr gezahlt, sind es Werbungskosten in dem Jahr, zu dem sie wirtschaftlich gehören (§ 11 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Werbungskosten dürfen nicht erst dann angesetzt werden, wenn Mieteinnahmen eingehen, sondern auch schon vorher. Dann liegen sog. vorab entstandene Werbungskosten vor (z. B. Darlehenszinsen oder Renovierungskosten). Voraussetzung ist, dass eine Vermietungsabsicht besteht. Das Finanzamt wird die vorweggenommenen Werbungskosten anerkennen, aber einen gemäß § 165 AO vorläufigen Steuerbescheid erlassen. Es darf den Werbungskostenabzug rückwirkend wieder streichen, wenn in den Folgejahren die Vermietungsabsicht nicht in die Tat umgesetzt wird. Wie lange das Finanzamt Steuerbescheide zum Nachteil des Vermieters vorläufig halten und damit noch ändern darf, ist Gegenstand einer Revision beim BFH (Az. IX R 27/14).

Bei Absicht zum Verkauf des Mietobjekts innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist können die Aufwendungen als Veräußerungskosten geltend gemacht werden. Bleibt die Immobilie leer stehen, weil nicht bekannt ist, ob und wann vermietet werden soll, oder weil die Wohnung später selbst genutzt, unentgeltlich überlassen oder verkauft werden soll, ist kein Werbungskostenabzug möglich. Es darf bei Leerstand vor erstmaliger Vermietung auch nicht gleichzeitig ein Mieter und ein Erwerber gesucht werden (BFH-Urteil vom 9.7.2013, IX R 21/12, HFR 2013 S. 1007). Je länger die Immobilie leer steht, umso nachdrücklicher muss man sich um eine Vermietung bemühen (BFH-Urteil vom 11.12.2012, IX R 14/12, BStBl.

2013 II S. 279). Wohnt der Erwerber selbst in der Wohnung, will aber künftig vermieten, sind Renovierungsaufwendungen der Selbstnutzung zuzurechnen und damit nicht abziehbar (BFH-Urteil vom 1.4.2009, IX R 51/08, BFH/NV 2009 S. 1259). Die entstandenen Werbungskosten müssen schon im Jahr der Zahlung in der Anlage V der Steuererklärung steuerlich geltend gemacht werden.

Sofort absetzbare Werbungskosten

Wichtige, sofort absetzbare Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung finden Sie im Folgenden. Die nicht sofort abziehbaren Aufwendungen zählen ggf. zu den Anschaffungskosten oder Herstellungskosten des Gebäudes und können nur über viele Jahre abgeschrieben werden.

3.1 Fahrtkosten

Als Werbungskosten sofort abziehbar sind die Fahrtkosten für die Fahrten zur Bank, zur Besichtigung und zu dem vermieteten Objekt, wenn Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden und die Kosten für diese Arbeiten zum Erhaltungsaufwand zählen, zum Mietobjekt, um sich mit zukünftigen Mietern zu treffen, zur Eigentümerversammlung bei Vermietung einer Eigentumswohnung. Kosten für Fahrten zum Notar zwecks Beurkundung eines Kaufvertrages gehören dagegen zu den Anschaffungskosten bzw. den Herstellungskosten. Abgerechnet werden Fahrtkosten wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit. Bei umfangreicherem Grundbesitz mit regelmäßigen Fahrten dorthin erkennt das Finanzamt nur die Entfernungspauschale an (R 21.2 Abs. 4 Satz 3 EStR 2012). Bei mehreren Vermietungsobjekten gilt dies u. E. seit 2014 allerdings nur bei Fahrten zu dem Objekt, das analog der zeitlichen Abgrenzungsregelungen für Arbeitnehmer die erste Tätigkeitsstätte bei der Erzielung der Vermietungseinkünfte ist.

3.2 Besichtigungsfahrten

Die Fahrtkosten für die Suche nach einem Vermietungsobjekt oder zu Treffen mit einem Makler sind im Zusammenhang mit einer erworbenen Immobilie Anschaffungskosten, im Zusammenhang mit nicht erworbenen Vermietungsobjekten dagegen sofort abziehbare Werbungskosten (BFH-Urteil vom 10.3.1981, VIII R 195/77, BStBl. 1981 II S. 470). Die Höhe der absetzbaren Kosten inkl. Verpflegungsmehraufwendungen berechnen sich wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit.

3.3 Bausparvertrag

Die Abschluss- oder Bearbeitungsgebühr für einen Bausparvertrag gehört dann zu den Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung, wenn das Baudarlehen später für eine vermietete Immobilie verwendet oder damit ein Darlehen zur Finanzierung einer vermieteten Immobilie abgelöst werden soll (BFH-Urteil vom 1.10.2002, IX R 12/00, BStBl. 2003 II S. 398).

3.4 Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten)

Finanzierungskosten sind als Werbungskosten sofort abziehbar, wenn das erhaltene Fremdkapital unmittelbar für das vermietete Objekt verwendet wird. Zu den sofort abziehbaren Kosten zählen die Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag, alle Schuldzinsen und das Damnum (Disagio), Aufwendungen für Fachliteratur über Finanzierungsmöglichkeiten, alle Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, die Kosten für die Erstellung eines computergestützten Finanzierungsplans, die Kosten für Fotokopien (zum Beispiel für die Beleihungsunterlagen), alle Gebühren der Banken oder (Bau-)Sparkassen für die Darlehensvergabe, die Grundbuchgebühren für die Eintragung des Baudarlehens, die Maklergebühren für die Vermittlung eines Baudarlehens, die Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, die Portokosten zum Beispiel für die Korrespondenz mit der Bank, alle Telefonkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorfällig-

keitsentschädigung und Gutachterkosten.

3.5 Damnum/Disagio

Ein Damnum oder Disagio – das ist der Abschlag bei Auszahlung eines Immobiliendarlehens unter 100 % der Darlehenssumme – gehört zu den Finanzierungskosten und ist als Werbungskosten sofort abzusetzen, wenn es marktüblich ist (§ 11 Abs. 2 Satz 4 EStG). Bei Darlehensverträgen, die seit dem 1.1.2004 abgeschlossen werden, ist ein Disagio nur bis zu 5 % der Darlehenssumme bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von grundsätzlich mindestens fünf Jahren marktüblich (Bauherrenerlass: BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546). Der darüberhinausgehende Betrag muss auf den Zinsfestschreibungszeitraum oder bei dessen Fehlen auf die Darlehenslaufzeit verteilt werden. Ob auch ein Disagio von 10 % bei einer Zinsbindung von 10 Jahren noch marktüblich ist, muss der BFH beantworten (Az. der Revision: IX R 38/14). Schlägt die Verkäuferin einer Immobilie das Disagio für seine eigene Baufinanzierung auf den Kaufpreis auf, gehört es beim Erwerber zu seinen abzuschreibenden Anschaffungskosten. Wird dagegen eine Vereinbarung über die Erstattung des Disagios unabhängig vom Kaufvertrag getroffen, gehört dieses nicht zum Kaufpreis; es handelt sich dann beim Erwerber um sofort abziehbare Finanzierungskosten (BFH-Urteil vom 12.5.2009, IX R 40/08, BFH/NV 2009 S. 1629).

3.6 Maklergebühren

Maklerkosten für die Vermittlung eines neuen Mieters oder eines Baudarlehens bei Erstfinanzierung oder Umschuldung sind sofort abziehbare Werbungs- bzw. Finanzierungskosten, dagegen für ein unbebautes Grundstück nicht absetzbare Anschaffungskosten des Grund und Bodens und für ein Haus oder eine Eigentumswohnung abzuschreibende Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks bzw. einer Eigentumswohnung. Maklerkosten anlässlich der Veräußerung einer Immobilie sind absetzbare Finanzierungskosten, soweit der Verkaufserlös von vornherein zur Finanzierung eines anderen Mietobjekts bestimmt ist und dafür auch tatsächlich verwendet wird (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 22/13, BFH/NV 2014 S. 1195).

3.7 Energieausweis

Die Kosten für den ab 1.7.2008 vorgeschriebenen Energieausweis sind sofort abziehbare Werbungskosten.

3.8 Gutachterkosten

Schätzkosten zur Feststellung des Beleihungswertes sind Finanzierungskosten. Dagegen sind Kosten eines Gutachtens über den Zustand eines erst noch zu erwerbenden Mietobjekts abzuschreibende Anschaffungskosten. Erwerben Sie das Mietobjekt doch nicht, können vorweggenommene Werbungskosten vorliegen.

Keine nachträglichen Werbungskosten sind Gutachterkosten des Grundstückseigentümers bei Beendigung eines Erbbaurechtsverhältnisses für die Ermittlung der Entschädigung nach § 27 Abs. 1 ErbbauV für das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude (BFH-Urteil vom 28.3.2007, IX R 46/05, BFH/NV 2007 S. 1490).

3.9 Grundbuchgebühren

Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung des Baudarlehens sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar. Gebühren für die Eintragung des Eigentümerwechsels sind Anschaffungskosten des Grund und Bodens (beim Kauf eines unbebauten Grundstücks) bzw. Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks (beim Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung).

3.10 Grundsteuer

Die Grundsteuer gehört zu den absetzbaren Nebenkosten (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 EStG). Ob die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte verfassungswidrig ist, war Gegenstand

mehrerer Verfahren vor dem BVerfG (Az. 1 BvL 11/14, 2 BvR 287/11). Auch die Novelle des Gesetzes führte bisher zu keiner Rechtssicherheit. Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des normalen Rohertrags nicht zu vertreten hat. Beträgt die vom Steuerschuldner nicht zu vertretende Minderung des normalen Rohertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. Normaler Rohertrag ist bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresmiete. Die übliche Jahresmiete ist in Anlehnung an die Miete zu ermitteln, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Betriebskosten sind nicht einzubeziehen.(Bruttokaltmiete inkl. Nebenkosten laut Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 21.1.2009, Az. III D-G 1163a-172009). Voraussetzung für den Erlass ist, dass der Mietausfall auf einen strukturell bedingten Leerstand zurückzuführen ist, den der Vermieter nicht verschuldet hat, oder auf andere untypische Umstände, z. B. Hochwasser, Erdbeben, Sturmschäden usw. oder aufgrund der Verpflichtung zur Sanierung bei in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegenden Immobilie (BFH-Urteil vom 17.12.2014, II R 41/12, BStBl. 2015 II S. 663). Den Erlass der Grundsteuer müssen Sie bis zum 31. März des Folgejahres beantragen.

3.11 Hausmeister/Hausverwaltung

Wird ein Hausmeister beschäftigt oder für die Betreuung der vermieteten Immobilie(n) ein Hausverwalter bezahlt, dann sind diese Kosten als Werbungskosten steuerlich sofort abziehbar. Die eigene Arbeitsleistung für das Mietobjekt darf nicht steuerlich geltend gemacht werden (BFH-Urteil vom 1.10.1985, IX R 58/81, BStBl. 1986 II S. 142).

3.12 Instandhaltungsrücklage

Erst wenn der Hausverwalter das Geld aus der Instandhaltungsrücklage tatsächlich für Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten (Erhaltungsaufwand) verwendet, kann der rechnerisch auf den Eigentümer entfallende Betrag abgesetzt werden (H 21.2 Werbungskosten EStH 2012). Wird aus der Instandhaltungsrücklage hingegen Herstellungsaufwand bezahlt, ist nur die anteilige AfA absetzbar. Wird die Wohnung verkauft, erhält die Verkäuferin den auf den Erwerber übertragenen Anteil an der Rücklage über den Kaufpreis wieder zurück, sodass kein Werbungskostenabzug für den übertragenen Rücklagebetrag möglich ist (Verfügung der OFD Frankfurt vom 30.3.2000, DB 2000 S. 1102Punkt 4b).

3.13 Mietausfall/Mietzahlung

Auch bei einem Mietausfall können die anfallenden Werbungskosten weiter abgesetzt werden (Hessisches FG vom 6.4.2006, 3 K 1524/04, DStRE 2007 S. 24). Mietausfälle selbst sind aber keine Werbungskosten. Eine bei Auszug aus dem bisher selbst genutzten Eigenheim zu zahlende Miete für die neue Wohnung (negative Eigenmiete) ist nicht als Werbungskosten absetzbar, auch wenn das Eigenheim vermietet wurde (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 24/13, DStR 2014 S. 1331).

3.14 Nebenkosten

Alle Nebenkosten, die für die vermietete Immobilie anfallen, sind sofort abziehbare Werbungskosten (z. B. Grundsteuer, Hausmeisterkosten, Heizungskosten, Kanalgebühr, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Versicherungsbeiträge, Kosten der Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserkosten, Kosten der Hausverwaltung). Bei Vermietung einer Eigentumswohnung wird für fast alle der genannten Nebenkosten monatlich ein Wohngeld (Hausgeld) an den Hausverwalter gezahlt. Anstelle der genannten Nebenkosten kann daher der Einfachheit halber dieses Wohngeldes (ohne Beiträge zur Instandhaltungsrücklage) als Werbungskos-

ten absetzt werden.

3.15 Notarkosten

Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld sind Finanzierungskosten, für die Beurkundung des Kaufvertrags Anschaffungskosten des Grund und Bodens (bei Kauf eines unbebauten Grundstücks) bzw. Anschaffungskosten eines bebauten Grundstücks (bei Haus- oder Wohnungskauf).

3.16 Rechtsanwalts- und Gerichtskosten

Sind die streitigen Aufwendungen als Werbungskosten sofort abziehbar, gilt das auch für die selbst getragenen Anwalts- und Gerichtskosten (BFH-Urteil vom 25.6.2009, IX R 47/08, BFH/NV 2010 S. 396). Bei einem Rechtsstreit um Kosten, die zu den abzuschreibenden Anschaffungs-/Herstellungskosten gehören (z. B. während der Bauphase entstandene Kosten für die Beseitigung von Baumängeln), zählen die Prozesskosten hingegen zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten (BFH-Urteil vom 1.12.1987, IX R 134/83, BStBl. 1988 II S. 431). Anerkannt wurden Strafverteidigerkosten im Zusammenhang mit einem Strafverfahren wegen Steuerhinterziehung infolge Vorspiegelung eines Mietvertrages mit dem Lebenspartner (Niedersächsisches FG vom 14.5.2014, 9 K 99/13, EFG 2014 S. 1473).

3.17 Renovierungskosten

Renovierungen können Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand sein, auch als vorab entstandene Kosten vor Vermietungsbeginn.

3.18 Schuldzinsen

Schuldzinsen für ein Darlehen, das unmittelbar für den vermieteten Haus- und Grundbesitz eingesetzt wurde (für Bau, Kauf, Ausbau, Umbau, Renovierung), sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar (§ 9 Abs. 1 Sa. 3 Nr. 1 EStG). Zu den Werbungskosten zählt aber nur der in den monatlichen Zahlungen enthaltene Zinsanteil, nicht der Tilgungsanteil. Sofort abziehbar sind:

Zwischenfinanzierungszinsen der Bank, wenn bereits vor Auszahlung des Darlehens Geld gebraucht wird; Bereitstellungszinsen auf Darlehensmittel; Sollsaldo auf dem Girokonto Zwei-Konten-Modell; Verzugszinsen für eine nicht fristgerecht gezahlte Baurate; während der Bauphase zu zahlende Kreditzinsen (Bauzeitzinsen), wenn schon beim Bau die Vermietungsabsicht bestand. Bei ursprünglicher Selbstnutzungs- bzw. Verkaufsabsicht und Abänderung dieser Absicht zur Vermietung erst nach Fertigstellung des Gebäudes, sind die Bauzeitzinsen in die abschreibbaren Herstellungskosten einzurechnen (BFH-Urteil vom 23.5.2012, IX R 2/12, BStBl. 2012 II S. 674); Zinsausfallentschädigung bei Erwerb eines zuteilungsreifen Bausparvertrags (Vorratsbausparvertrag) von einem Dritten oder einem Geldinstitut (BFH-Urteil vom 2.8.1977, VIII R 104/74, BStBl. 1978 II S. 143); Schuldzinsen für Auffüllungskredit oder Vorfinanzierung eines angesparten Bausparvertrages.

Die Werbungskosten werden unter II. Einkommensteuer grundsätzlich erläutert. Diese nicht vollständige Auflistung der Werbungskosten dient nur als beispielhafte Information der steuerlichen Möglichkeiten, die mit einem Steuerberater zu besprechen sind.

4. EINKOMMENSTEUER

4.1 Steuerbarkeit und Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse aus dem Immobilienengagement ist, dass die Immobilie zum Zwecke der langfristigen Vermietung und nicht zur Eigennutzung erworben wird. Hierbei muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, auf Dauer gesehen nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalgewinn). Da nach der Rechtsprechung des BFH steuerfrei realisierbare Veräußerungsgewinne im Rahmen der Totalgewinnberechnung außer Betracht blei-

ben, ist eine von vornherein bestehende (kurz bis mittelfristige) Veräußerungsabsicht des Erwerbers steuerschädlich, denn ein Totalgewinn wäre in einem solchen Fall regelmäßig nicht darstellbar. Sofern das Engagement nicht auf die kurzfristige Veräußerung, sondern auf die langfristige Bewirtschaftung der Immobilie ausgerichtet ist, spricht nach dem BMF-Schreiben vom 23.07.1992 (BStBl. I, 434) eine Vermutung für die Einkunftserzielungsabsicht des Erwerbers. In diesem Falle ist für die Totalgewinnermittlung von der tatsächlichen Nutzungsdauer des Gebäudes (in der Regel 100 Jahre) auszugehen.

4.2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Sofern der Erwerber seine Eigentumswohnung langfristig fremd vermietet und er die Immobilie im Privatvermögen hält, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 EStG. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der in einem Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) zugeflossenen Einnahmen über die abgeflossenen Werbungskosten (Ausgaben) ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Einnahmen (§ 8 EStG) sind die vereinnahmten Mieten einschließlich der umlagefähigen Kosten. In der Erwerbsphase entstehen (sog. vorbereitende) Werbungskosten, die zu steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung führen und im Jahr ihrer Entstehung grundsätzlich von den sonstigen steuerpflichtigen Einkünften des Erwerbers abgezogen werden können. Zu den Einschränkungen der Verlustverrechnung durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vgl. den Abschnitt „Mindestbesteuerung“ weiter unten in diesem Kapitel. Fragen Sie hierzu im Einzelnen Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt oder die Vorschrift des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten.

4.3 Mindestbesteuerung (§ 2 Abs.3 EStG)

Nach der Regelung des § 2 Abs. 3 EStG ist die „Summe der Einkünfte“ nach einem festgelegten Verfahren zu ermitteln. Ziel der Vorschrift ist es, die Verrechnung von negativen Einkünften (Verlusten) mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart zu beschränken. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll unter Berücksichtigung eines Sockelbetrages mindestens die Hälfte des positiven Betrags einer jeden Einkunftsart eines Jahres der Einkommensteuer unterworfen werden.

Innerhalb der einzelnen Einkunftsarten kann grundsätzlich auch weiterhin eine uneingeschränkte Verrechnung von positiven und negativen Einkünften vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise Verluste im Zusammenhang mit dem vorliegenden Immobilienerwerb uneingeschränkt mit Überschüssen aus anderen vermieteten Objekten bzw. aus Beteiligungen an grundstücksverwaltenden Gesellschaften verrechnet werden können. Soweit nach der Verlustverrechnung innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung noch negative Einkünfte vorhanden sind, können diese nach Maßgabe des § 10d EStG verrechnet werden. Dies bedeutet, dass die Verlustverrechnung sowohl bei Verlustrücktrag als auch bei Verlustvortrag zuerst in derselben Einkunftsart zu erfolgen hat. Eine Verrechnung mit anderen Einkunftsarten kann nur unter Beachtung der Vorschriften der Min-

destbesteuerung (Abzug des Sockelbetrages, Besteuerung der hälftigen Restbeträge der positiven Einkünfte) erfolgen.

Einzelheiten sind aufgrund der stetigen Änderungen im Jahressteuergesetz mit einem Steuerberater bzw. Rechtsanwalt vorab zu erörtern, um die persönlichen steuerlichen Voraussetzungen zu ermitteln.

4.4 Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften (23 EStG)

Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, bleibt ein ggf. entstehender Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen „Behaltefrist" erfolgt. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb der Immobilie. Innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraumes werden Immobilienverkäufe neuerdings als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften" besteuert (§ 23 EStG). Eine Ausnahme gilt für das selbst genutzte Wohnungseigentum. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

4.5 Absetzung für Abnutzung (AfA)

Es wurde unter Punkt 2. dieses Kapitels auf die Ausführung zur Förderung des Wohnungsneubaus hingewiesen. Dies bietet interessante Abschreibungsmöglichkeiten für den Immobilienerwerber. Im Folgenden werden die grundsätzlichen steuerlichen Regelungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erläutert. Für den Grund und Boden können keine Absetzungen vorgenommen werden. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die (Gebäude-)Abschreibungen sind daher beim Erwerb eines bebauten Grundstückes die einheitlichen Anschaffungskosten (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten) nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden und das Gebäude aufzuteilen. Die Verkehrswerte sind anhand der voraussichtlichen Sachwerte vom Boden und Gebäudeanteil zum Zeitpunkt der Gebäudefertigstellung ermittelt worden.

4.5.1 Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten

Gemäß § 7h EStG kann bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal oder ein Objekt im Sanierungsgebiet ist, der Steuerpflichtige abweichend vor § 7 Abs. 4 und 5 EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 von Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 von Hundert der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder Objekt im Sanierungsgebiet oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. Bei einem im Inland gelegenen Gebäudeteil, der nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal oder ein Objekt im Sanierungsgebiet ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Bei einem im Inland gelegenen Gebäude oder Gebäudeteil, der für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal oder Objekt im Sanierungsgebiet erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in An-

spruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleich- stehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind.

4.5.2 Verfahren

Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in § 7h Abs. 2 EStG bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

4.6 Abschreibung bei Sanierungsimmobilien

Erwirbt der Anleger eine von der Verkäuferin zu sanierende Immobilie, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig sanierte Immobilie erworben. Die Kosten für den Bau oder die Sanierung stellen daher bei dem Erwerber keine nachträglichen Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten. Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzurechnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit die Anschaffungskosten dem Grund und Boden zuzuordnen sind, ist eine Abschreibung nicht möglich, weil der Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungskosten des Erwerbers müssen in folgende „Elemente“ aufgeteilt werden:

Grund und Boden
Altbausubstanz + Modernisierung

Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser „Elemente“ vorgenommen. Zuständig ist hierfür das Betriebsfinanzamt der Verkäuferin.

4.7 Finanzierungskosten

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die vom Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaigen anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das sogenannte Damnum, das auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar, wie es marktüblich ist. Die Finanzverwal-

tung geht in ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. Diese Grenze sollte daher unbedingt eingehalten werden. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

4.8 Einkünfteerzielungsabsicht

Die Verluste aus der Vermietung der Immobilie können nur mit den anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung mit der Absicht betrieben wird, einen sogenannten Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant. Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten voraussichtlichen Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die Immobilie so lange vermieten will, bis der Totalüberschuss erreicht ist. Um Streitigkeiten über diese Frage zu vermeiden, hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Immobilie schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen. Wird die Immobilie innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wiederverkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Immobilie nicht auf Dauer zu vermieten, und geht von einer sogenannten Liebhaberei aus. Die Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Immobilie aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 75,0 % der ortsüblichen Miete beträgt. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 75,0 % und 56,0 %, sind die Werbungskosten nur voll abziehbar, wenn der Vermieter nachweist, dass er voraussichtlich einen Totalüberschuss erzielen wird. Anderenfalls sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 56,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abziehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

4.9 Verlustausgleichsverbot gemäß § 15b EStG

Nach § 15b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Immobilie dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Die Vorschrift des § 15b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig ist. Beispielhaft werden hierfür in dem BMF-Schreiben die Mietgarantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen von der Verkäuferin selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistungen von einer nahestehenden Person der Verkäu-

ferin oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht wird oder wenn die Nebenleistungen von einem Dritten auf Vermittlung der Verkäuferin hin erfolgt. Der Erwerber kann deshalb die Anwendung des § 15b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch die Verkäuferin keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten. Wie das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des § 15b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind, aber nicht der Sphäre der Verkäuferin zuzurechnen. Nebenleistungen der Verkäuferin, die nicht die Investitionsphase, sondern die Phase der späteren Bewirtschaftung betreffen, sind nach dem BMF-Schreiben ebenfalls unschädlich. Daher führt es nicht zur Anwendung des § 15b EStG, wenn die Verkäuferin zugleich mit der Verwaltung der Immobilie oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15b EStG unschädlich. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

4.10 Veräußerung der Immobilie

4.10.1 Die Frist von 10 Jahren

Veräußert der Eigentümer die Immobilie wieder, so wird der entstehende Gewinn nicht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erfasst, denn in dieser Einkunftsart wird nur das Entgelt für die Überlassung der Nutzung besteuert. Der Gewinn ist daher nur dann steuerpflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 23 EStG (private Veräußerungsgeschäfte) erfüllt sind. Nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG ist der Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks also nur dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt. Maßgeblich für die Berechnung dieser Frist, die man herkömmlich Spekulationsfrist nennt, sind die beiden schuldrechtlichen Verträge, also die beiden Notarverträge für den Ankauf und den Verkauf. Dagegen sind die Umschreibungen des Eigentums im Grundbuch und der Wechsel von Nutzen und Lasten insofern unbeachtlich.

4.10.2 Ausnahme für selbst genutzte Immobilien

Eine Ausnahme gilt jedoch für Immobilien, die von dem Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Gewinne aus derartigen Immobilien werden auch dann nicht erfasst, wenn die Veräußerung innerhalb der Frist von 10 Jahren erfolgt. Voraussetzung ist jedoch gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 3 EStG, dass die Immobilie in dem Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Verkauft der Eigentümer die Immobilie vor Ablauf dieser Zeitspanne, so ist der Gewinn steuerfrei, wenn er sie in dem gesamten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

4.10.3 Nachversteuerung der Abschreibungen

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich in der Weise, dass von dem Veräußerungserlös die Anschaffungskosten sowie die Transaktionskosten abgezogen werden. Dem so ermittelten Gewinn sind jedoch gem. § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG sämtliche in Anspruch genommenen Abschreibungen, also die sogenannte Normal-AfA hinzuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Anleger, der seine Immobilie innerhalb von 10 Jahren wiederverkauft, sämtliche Abschreibungen, die er während dieses Zeitraums in Anspruch genommen hat, im Jahr der Veräußerung „nachversteuert". Dies wirkt sich wegen des progressiven Steuertarifs in der Regel sehr nachteilig aus, denn die Abschreibungsvorteile der vergangenen Jahre werden kumuliert in einem einzigen Jahr nachversteuert, ohne dass das Gesetz hierfür eine Ermäßigung des Steuertarifs gewährt.

4.11 Nutzung der Immobilie zu eigenen Wohnzwecken

4.11.1 Keine Sonderausgaben

Nutzt der Erwerber die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken, so erzielt er keine Einkünfte und kann auch keine Sonderausgaben abziehen.

4.11.2 Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig (vgl. oben unter 7.2.). Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

4.12 Einkommensvorauszahlungen/ Lohnsteuerkarte

4.12.1 Einkommensteuervorauszahlung

Der voraussichtliche Verlust aus der Vermietung der Immobilie kann bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Gem. § 37 Abs. 3 S. 8 EStG ist dies jedoch noch nicht für das Jahr möglich, in dem die Immobilie angeschafft wird. Für dieses Jahr können die Verluste erst im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden.

4.12.2 Lohnsteuerkarte

Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits auf der Lohnsteuerkarte als vom Arbeitslohn abzuziehender Freibetrag eingetragen werden. Der Antrag muss auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck und bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt. Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 S. 8 EStG hier entsprechend gilt. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

4.13 Verfahrensrechtliche Abwicklung

Voraussichtliche Verluste können nach § 37 Abs. 3 Satz 6 EStG im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren erst für die Jahre berücksichtigt werden, die nach Abschluss der Modernisierung, Sanierung beginnen. Die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft wird die zur Glaubhaftmachung der Verluste erforderlichen Unterlagen beim Verwaltungsfinanzamt der Feststellungsgemeinschaft (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 der VO zu § 180 Abs. 2 AO) einreichen. Das Verwaltungsfinanzamt teilt den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern die Höhe der glaubhaft gemachten Verluste amtsintern mit. Bis zu dieser Mitteilung können die Wohnsitzfinanzämter auf Antrag die Einkommensteuervorauszahlungen, im Wege der Stundung mindern. Die Berücksichtigung vorläufiger Verluste erfolgt nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 EStG (vgl. oben unter „Mindestbesteuerung").

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

5. GRUNDERWERBSTEUER

Bei Erwerb und Veräußerung der Immobilie ist Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Diese kann je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % betragen. Die Grunderwerbsteuer ergibt sich aus dem Standort Ihrer Immobilie und ist bei Erwerb im Einzelnen zu ermitteln. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

GRUNDERWERBSTEUER DER BUNDESLÄNDER

Bundesland	GrEStS	Gültig seit
Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	01.01.1997
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	5,5 %	01.01.2023
Hessen	6,0 %	01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %	01.07.2019
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	6,5 %	01.01.2015
Sachsen	5,5 %	01.01.2023
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	5,0 %	01.01.2024

6. ERBSCHAFTSTEUER / SCHENKUNGSTEUER

DDer Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaftsteuer. Für die Bewertung der Immobilie ist grundsätzlich der Verkehrswert anzusetzen.

Dieser ist gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG bei Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Gem. § 13 d ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen. Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar.

Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft-/Schenkungsteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gemäß § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

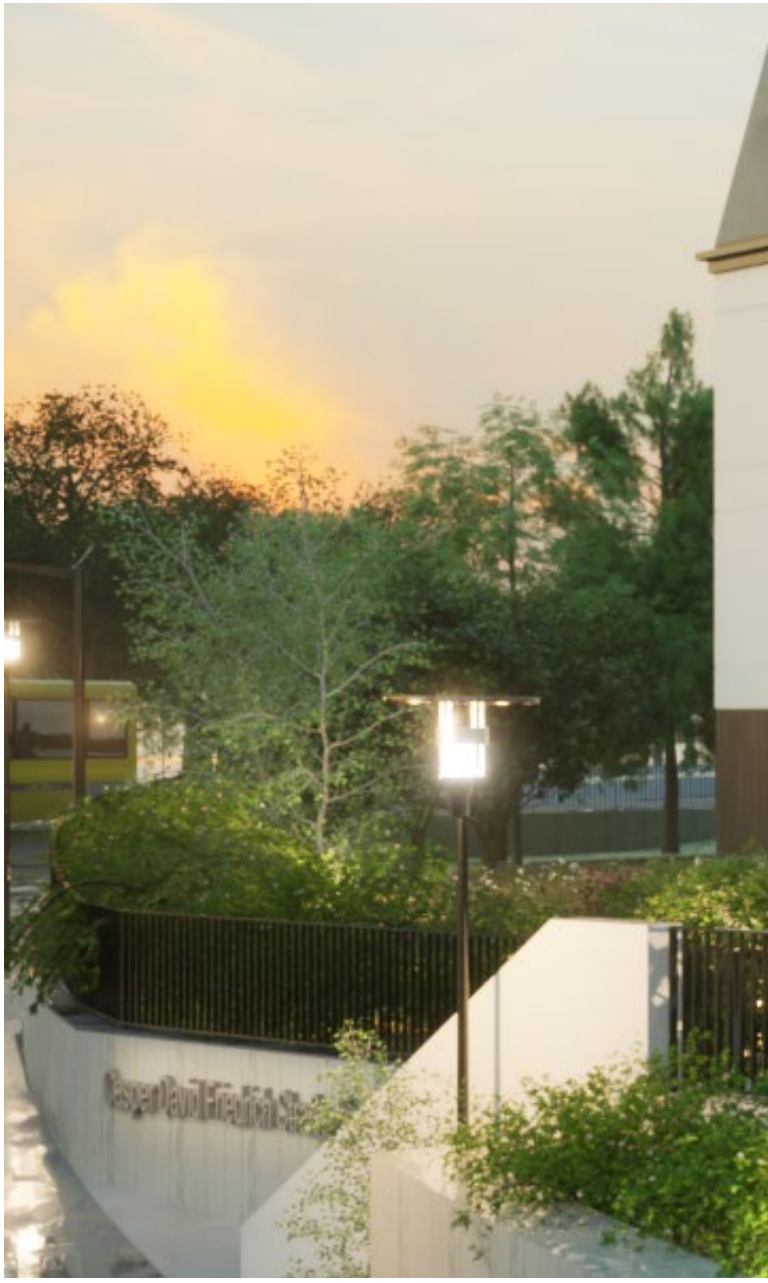
7. GRUNDSTÜCKSHANDEL

Ein wichtiges Kriterium für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist die sogenannte „3-Objekt-Grenze“. Demnach geht das Finanzamt davon aus, dass ein Eigentümer, der mehr als 3 Immobilien innerhalb von 5 Jahren erwirbt bzw. erstellt und veräußert, gewerblich handelt. Voraussetzung ist dabei, dass der Eigentümer mit den Transaktionen eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Keine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, wenn eine Immobilie länger als 5 Jahre selbst bewohnt wurde.

Zu beachten ist, dass Immobilien in diesem Sinne nicht nur Grundstücke im Ganzen, sondern auch Grundstücksteile, Eigentumswohnungen, Miteigentumsanteile sowie, unter weitergehenden Voraussetzungen, Anteile an Grundstücksgesellschaften sind.

„Objekte“, die länger als 10 Jahre im Vermögen gehalten werden, werden für die Frage der Überschreitung der Objektgrenze nicht berücksichtigt. Bei Eheleuten ist eine Zusammenfassung ihrer Grundstücksaktivitäten in der Regel nicht zulässig. Das bedeutet, dass jeder Ehegatte bis zu drei Objekte veräußern kann, ohne dass ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Bei der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn (Veräußerungserlös abzüglich Buchwertes und weiterer Betriebsausgaben) der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer. Erwerben Ehegatten eine Wohnung gemeinschaftlich, wird der gewerbliche Grundstückshandel für jeden von ihnen getrennt geprüft. Verkaufen sie die Wohnung später, zählt deshalb bei jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteils als Veräußerung eines Objekts. In Zweifelsfällen sollte vor dem Verkauf eine persönliche Steuerberatung erfolgen.

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.





Visualisierung aus Sicht des Architekten

APARTMENTS

WERTHALTIGE ENERGIEEFFIZIENZ

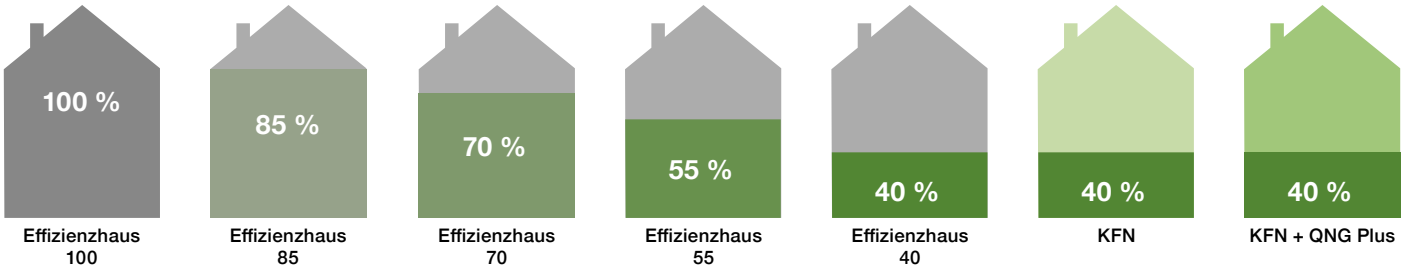


Die 8B Apartments sind derzeit eine der wenigen Wohnanlagen in Dresden, die den anspruchsvollen KFN QNG-Plus Standard erfüllen. Die Ökowert kommt damit nicht nur ihrer ökologischen Verantwortung nach, die fester Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie ist, sie stellt Käufern auch Wohneigentum zur Verfügung, das über ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal verfügt. Indem wir nachhaltig weit über dem üblichen Maßstab bauen, fördern wir mit dieser außergewöhnlichen Energieeffizienz die Werthaltigkeit Ihres Eigentums auf viele Jahre hinaus.

Die KfW unterstützt den Bau von klimafreundlichen Wohnhäusern mit Photovoltakianlagen und Wärmepumpen. Dem zugrunde liegt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das eine Einhaltung spezifischer Werte beim Primärenergiebedarf sowie beim Transmissionswärmeverlust von Bauherren einfordert.

Sämtliche Neubauten in Deutschland erfüllen daher mindestens den Standard KfW 55. Um diese Schwelle nicht zu überschreiten, werden ökologisch sinnvolle Haustechnik verbaut und spezielle Maßnahmen zur Bauausführung getroffen. Dazu gehört unter anderem ein wirksamer Wärmeschutz für Außenwände, Dach und Boden.

Ökowert geht noch einen Schritt weiter: Mit der Qualifizierung der 8B Apartments für das neue KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) bieten wir Ihnen Zugang zu besonderen staatlichen Fördermöglichkeiten. In diesen Genuss kommen nur Eigentümer von Wohnraum, deren Ökobilanz wie bei unserem Objekt weit über die gesetzlich geforderte energetische Grundnorm hinausgeht. Unsere Wohnwelten werden deshalb nach dem KFN QNG-Plus Standard errichtet, das heißt: Sein Primärenergiebedarf liegt 60 Prozent unter



- entspricht Bestandshäusern -

- entspricht Standard Neubau -

Energieverbrauch

Nachhaltigkeit


Visualisierung aus Sicht des Architekten

dem eines Referenzgebäudes der Grundnorm und darf 30 kWh jährlich nicht überschreiten.

Zusätzlich erfüllen die 8b Apartments die Anforderung des „Qualitätssiegels Nachhaltige Gebäude“ (QNG) – ein unverzichtbares Gütemerkmal für die Beanspruchung einer Förderung des KFN-Programms. Mit der staatlichen QNG-Zertifizierung weisen wir nach, dass unser Objekt beispielsweise beim Einsatz schadstoffarmer Baumaterialien, der Minimierung des CO2-Ausstoßes, beim Schallschutz oder bei der Biodiversität von Flächen einen außergewöhnlichen Grad von Nachhaltigkeit erreicht. So stellen wir sicher, dass mit ihren hohen ökologischen Standards auch die Lebensqualität und nicht zuletzt die sich daraus ergebende Werthaltigkeit der Apartments 8b auf einem überdurchschnittlichen Niveau angesiedelt sind.

Die Vorteile der Wärmepumpe: Geringe Nebenkosten und KfW-Förderung

Die 8b Apartments erhalten Energie nach dem Mieterstrom-Modell: Im Verbund mit einer Photovoltaikanlage liefert eine Wärmepumpe den Bewohnern günstigen Strom und Heizwärme. Für Sie als Kapitalanleger und die Mieter ergeben sich dabei mehrere geldwerte Vorteile. Zum einen minimiert der KFN QNG-Plus Standard des Gebäudes nachhaltig die Nebenkosten und erhöht die Attraktivität dieses Wohnraums auf dem regionalen Immobilienmarkt. Außerdem profitieren Sie von einer staatlichen Förderung, die Eigentümern von energieeffizientem Wohnraum zinsgünstige Kredite bietet. Ihr Finanzberater oder Ihre finanzierende Bank wird Sie über diese Vorzüge im Detail informieren. Ökowert selbst berät nicht über Fördermöglichkeiten, da dies Teil der Finanzierungsberatung ist.

DIE INITIATORIN STELLT SICH VOR

Ökowert hat sich als gefragter Standortentwickler in Dresden und dem Elbtal etabliert. Die Projektentwicklung in der Wohnbebauung von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist unsere Kernkompetenz.

Im Großraum Dresden ist Ökowert Ansprechpartner für Privatkunden, Investoren und kommunale Bauinteressenten, denen eine umfassende Baubetreuung von der Grundstückserschließung bis zur Schlüsselübergabe wichtig ist. Wir realisieren Ein- und Mehrfamilienhäuser und dürften mit unserem in vielen Projekten garantierten Festpreis bei Übernahme der kompletten Bauherrenverantwortung einzigartig auf dem Dresdner Immobilienmarkt sein.

Ökowert errichtete 2010 „Am blauen Wunder“, das erste zertifizierte Passivhaus in Dresden, und 2015 ebenfalls in Dresden das erste Passiv-Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen. Jedes Haus von Ökowert ist eine harmonische Verbindung aus der Verwirklichung von individuellen Bedürfnissen und konsequent umgesetzter Umweltverträglichkeit. So erfüllen alle unsere zukünftigen Mehrfamilienhausprojekte in der Basisausstattung einen vergleichbaren Energiestandard wie ein KfW-Effizienzhaus-40-Haus – und benötigen rund 45 % weniger Energie als vom Gesetzgeber aktuell gefordert. Es ist doch ein gutes Gefühl, sich den perfekten Raum für seine privaten Lebensentwürfe zu schaffen und zugleich ökologisch einen Beitrag für das Wohl aller zu leisten.





Sascha Hippe und Marc Reidl



Ökowert verbindet zeitgemäße Wohnkultur mit einem absolut zukunftsfähigen ökologischen Konzept.

Im Mittelpunkt unserer Unternehmensphilosophie steht das Ziel, Kunden eine sichere Investition in die Zukunft anzubieten. Dazu beraten wir Sie umfassend, kompetent und transparent. Kapitalanlegern bieten wir eine komfortable Vor-Ort-Betreuung. Unsere Wohnbauten sind aber nicht nur besonders zukunftssicher, sondern auch sehr werthaltig. Dafür sorgen wir mit dem Einsatz modernster Baustoffe und Energiespartechnologien, die wir mit der traditionellen Massivbauweise kombinieren. Dieses besondere Augenmerk auf Nachhaltigkeit gilt gleichermaßen für die von uns realisierten Ein- und Mehrfamilienhäuser und wird in den Apartments 8b kompromisslos umgesetzt.

APARTMENTS

REFERENZEN

EINE AUSWAHL UNSERER UMGESETZTEN PROJEKTE

Lassen Sie sich von unseren Referenzen inspirieren. Mit Ihrer Entscheidung für energieeffizientes Wohneigentum von Ökowert befinden Sie sich im großen Kreis zufriedener Kunden, die ihre ganz persönlichen Lebensentwürfe mit einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung von Ökowert verwirklichen. Unsere in über 20 Jahren erworbene Expertise geben wir als Projektentwickler, Architekten und Bauausführende 1:1 an Sie weiter. Wir freuen uns über die breite Akzeptanz und das Vertrauen, die unserem Unternehmen im Großraum Dresden entgegengebracht werden. So ergab eine Umfrage des Instituts für Bauherrenbefragungen (ifb), dass 93 Prozent der von uns betreuten Käufer jederzeit wieder mit Ökowert bauen würden.



Kötitzer Stadtgärten in Coswig



Kötitzer Stadtgärten in Coswig



Kötitzer Stadtgärten in Coswig mit 8 Mehrfamilienhäusern und 18 Einfamilienhäusern



Passivhaus - Wächterstraße 52 in 01139 Dresden - 11 Wohneinheiten



Passivhaus – Wächterstraße 52 in 01139 Dresden – Straßenansicht



Passivhaus – Wächterstraße 52 in 01139 Dresden – 11 Wohneinheiten

8b

APARTMENTS



8b

APARTMENTS



Passivhaus – Wächterstraße 52 in 01139 Dresden – 11 Wohneinheiten

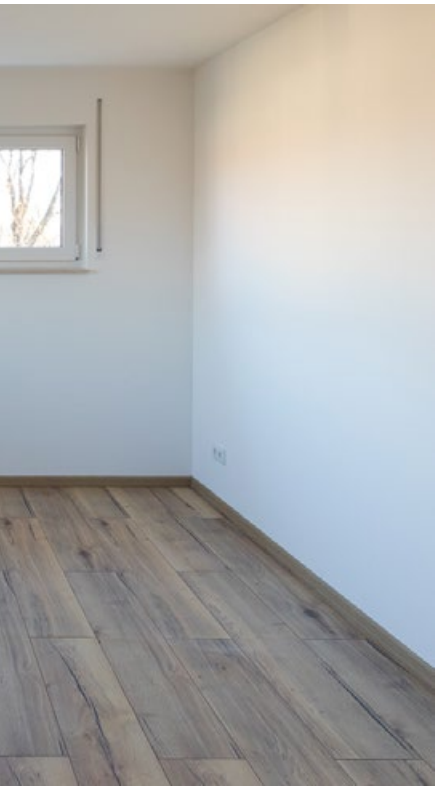








KfW-Effizienzhaus 55 – Altreick 1 in 01237 Dresden
Hofansicht mit Carports





KfW-Effizienzhaus 55 – Altreick 1 in 01237 Dresden – 11 Wohneinheiten





Altreick 1 in 01237 Dresden – Straßenansicht

APARTMENTS



KfW-Effizienzhaus 55 – Altreick 1 in 01237 Dresden – 11 Wohneinheiten

8b

APARTMENTS



PROSPEKTHAFTUNG & HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

1. PROSPEKTHERAUSGEBER

Prospektherausgeber, Vertragspartner und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma Ökowert Projektbau GmbH Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer sind Marc Reidl, geb. am 06.06.1977. Von den Bestimmungen des § 181 BGB ist er befreit.

Die Namensnennung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit der genannten Person wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

2. HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTE

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

3. HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch den Initiator, Prospektherausgeber und Verkäufer wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Sie hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Erwerber zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für die Prospekterstellerin nicht absehbar ist.

4. HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt be-

kannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

5. HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung können hiervon abweichen. Maßgeblich sind der Bauvertrag und die Baubeschreibung.

6. HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen und Baubeschreibungen. Nur die Prospektherausgeberin darf verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellen Vertragsversionen ausgehändigt bekommen. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

7. URHEBERRECHTSSCHUTZ

Sämtliche Texte, Fotos und sonstigen Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch Dritte wird ausdrücklich untersagt.

8. PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde im Februar 2025 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

9. VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen. Der Erwerber wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb der kenntnisabhängigen Regelverjährungsfrist von 3 Jahren gemäß §§ 195, 199 Abs.1 BGB.

10. SORGFALTSPFLICHT

Die Prospektherausgeberin versichert, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

APARTMENTS

IMPRESSUM

Prospektherausgeberin, Initiatorin, Bauträgerin und Verkäuferin:
Ökowert Projektbau GmbH (HRB 35299)
vertreten durch den Geschäftsführer Marc Reidl
Trachenberger Straße 25, 01129 Dresden

Tel.: 0351 - 44 00 91 30
Fax.: 0351 - 44 00 91 33
Mail: info@oekowert.de
Web: **www.oekowert.de**

Planung:
Architekturgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Norbert Linnemann
Friedrich-Wieck-Straße 18
01326 Dresden
Tel.: 0351 - 65 61 58 56
Tel.: 0351 - 65 61 58 52
Fax.: 0351 - 65 61 58 87
Mail: n.linnemann@linear-architekt.de

Umsetzung:
Idee, Konzept, Gestaltung, Text und Reinzeichnung:
Detailliebe / Werbeagentur UG
Web: **www.werbeagentur-detailliebe.de**

Urheberrechtshinweis:
Die Vervielfältigung der gezeigten Bilder, Pläne und Grafiken verlangt die Zustimmung des Herausgebers.

Fotonachweis:
AdobeStock, unsplash, commons.wikimedia, www.infineon.com

APARTMENTS

KONTAKT

Ökowert Projektbau GmbH
vertreten durch den
Geschäftsführer Marc Reidl
Trachenberger Straße 25
01129 Dresden

Tel.: 0351 - 44 00 91 30
Fax.: 0351 - 44 00 91 33
Mail: info@oekowert.de
Web: **www.oekowert.de**

EMPFANGSBESTÄTIGUNG

A. PERSÖNLICHE ANGABEN

☐ Frau ☐ Herr

Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort

Staatsangehörigkeit

PLZ, Wohnort

Straße, Hausnummer

E-Mail-Adresse

Telefon

☐ Frau ☐ Herr

Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort

Staatsangehörigkeit

PLZ, Wohnort

Straße, Hausnummer

E-Mail-Adresse

Telefon

ERKLÄRUNGEN

Ich/Wir, der/die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige(n), dass ich/wir den

☐ Verkaufsprospekt 8B Apartments, 01219 Dresden

mit Bezug auf die im Prospekt enthaltenen 40 Wohneinheiten in der Caspar-David-Friedrich-Straße 8b, 01219 Dresden, Deutschland – mit Erläuterung der Anlegereignung, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, der rechtlichen und konzeptionellen sowie steuerrechtlichen Grundlagen – im nachfolgend genannten Vermittlungsgespräch von meinem/unseren Vermittler vollständig erhalten habe(n).

Datum des Vermittlungsgesprächs

Ort des Vermittlungsgesprächs

vermittelndes Unternehmen, Unternehmensbezeichnung

Sitz d. Unternehmens/Geschäftsanschrift (PLZ, Ort, Straße, Nummer)

Name in Druckbuchstaben

Titel, Vorname in Druckbuchstaben

Vermittlernummer

rechtsverbindliche Unterschrift – Vermittler

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

Verarbeitung/Nutzung personenbezogener Daten

Ich bin/wir sind mit der Verarbeitung und Nutzung meiner/unserer in dieser Bestätigung und Empfangsbescheinigung angegebenen personenbezogenen Daten durch die Initiatorin/Anbieterin und mit der Durchführung und Verwaltung des Investments Beauftragten einverstanden. Die Daten werden ausschließlich zur Verwaltung meines/unseres Investments und der damit verbundenen Maßnahmen verarbeitet.

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

20250204