

# GRUSONSTR. 8A

EXPOSÉ  
Villa



*Je kaputter die Welt draußen, desto  
heiler muss sie zu Hause sein.* - REINHARD MEY



## INHALT

- 4 Magdeburg
- 8 Grusonstraße & Umgebung
- 10 Wichtige Orte
- 13 Denkmal-Immobilien im Sanierungsgebiet
- 20 Das Objekt
- 34 Wohnungen & Grundrisse
- 44 Mehr Sicherheit - für ein gutes Gefühl
- 46 Chancen & Risiken

# MAGDEBURG

## EINE STADT IM WANDEL

Die Landeshauptstadt Magdeburg des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist die größte Elbstadt zwischen Dresden und Hamburg und liegt inmitten der Kulturlandschaft Elbaue. Im Jahr 1882 wurde Magdeburg mit über 100.000 Einwohnern (aktuell ca. 230.000 Einwohner) zur Großstadt.



Nächstgelegene größere Städte sind unter anderem die Partnerstadt Braunschweig im Westen (ca. 75 km) sowie Berlin (ca. 155 km) und Potsdam (ca. 105 km) im Osten. Der Ballungsraum Leipzig-Halle liegt etwa 80 km Richtung Süden, die Autostadt Wolfsburg etwa 65 km nordwestlich.

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



## BEDEUTENDER STANDORT

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



DIE GESCHICHTE  
MAGDEBURGS

805

Erstmas  
urkundlich  
erwähnt

1631

Völlige Zerstörung  
im Dreißigjährigen  
Krieg

1945

Starke Zerstörung  
nach Luftangriff im  
2. Weltkrieg

HEUTE

968

Gründung des  
Erzbistums Magdeburg  
durch Otto I

1882

Magdeburg wird mit über  
100.000 Einwohnern zur  
Großstadt

1990

Landeshauptstadt  
des Landes  
Sachsen-Anhalt

## SEHENSWÜRDIGKEITEN

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



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

# GRUSONSTR. & DIE UMGEBUNG

Die Grusonstraße ist ein ruhig situierter Standort im Stadtteil Buckauer Insel, welches direkt an den beliebten Szenebezirk Buckau angrenzt. In unmittelbarer Nähe liegt die Elbe mit ihrer ansprechenden Promenade, auf der diverse Restaurants, Biergärten und Cafés zum Verweilen einladen. Besonders im Sommer ist die Elbe ein beliebter Aufenthaltsort für Einwohner und Besucher, da sie neben zahlreichen kulinarischen Highlights auch Bademöglichkeiten bietet oder beim ruhigen Spaziergang den Stress der Großstadt vergessen lässt.

In der direkten Umgebung der Grusonstraße befindet sich die Haltestelle zum öffentlichen Nahverkehr „Magdeburg-Buckau“, welche ein schnelles Erreichen des pulsierenden Stadtzentrums von Magdeburg innerhalb weniger Minuten mit der S-Bahn garantiert. Ein weiterer Vorzug der Lage ist die bereits vorhandene Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder auch das bekannte Technikmuseum.

*Zu Hause sein. Wie sich der ganze Wirrwarr der Gefühle verliert und ordnet, wenn man aus dem fremden heimkehrt in seine eigenen vier Wände! Nur zu Hause ist der Mensch ganz.* - JEAN PAUL

Des Weiteren ist das Universitätsklinikum Magdeburg in nur 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Dies ist neben der guten Anbindung ein weiterer Grund, warum die Grusonstraße und die gesamte Buckauer Insel auch das Interesse etlicher Studenten weckt.



Durch die Ausweisung der Region Buckauer Insel zu einem „einfachen Sanierungsgebiet“ kam es in den letzten Monaten und Jahren bereits zu zahlreichen Veränderungen und Aufwertungen in der gesamten Region. Durch den Abschluss von zahlreichen Sanierungsverträgen seitens der Stadt Magdeburg mit den verschiedenen Gebäudeeigentümern, konnten schon eine Vielzahl von Objekten im Umfeld in neuem Glanz erstrahlen. Das soll nun auch in der Grusonstraße geschehen.





# WICHTIGE ORTE

## TECHNIKMUSEUM

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

## DAS PUPPENTHEATER MAGDEBURG

Das Puppentheater Magdeburg hat sich bis heute zu einem der erfolgreichsten Ensemblepuppentheater Deutschlands entwickelt. Jedes Jahr werden mehr als 50.000 Gäste auf den Bühnen des Hauses mit insgesamt über 200 Plätzen begrüßt.



## DIE ELBE

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

## GRÜNE ZITADELLE

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





### BAHNHOF MAGDEBURG-BUCKAU

Das heutige Bahnhofsgebäude wurde von 1926 bis 1928 errichtet, es ersetzte ein Vorgängerbau, der etwa 200 Meter südlich stand. Es ist ein Ziegelbau mit einem Walmdach, der Eingang bildet ein vierachsiger Risalit mit einem halbrunden Vordach. Es zählte seinerzeit zu den modernsten Bahnhofsgebäuden Deutschlands und steht heute unter Denkmalschutz.



### UNIVERSITÄTSKLINIKUM MAGDEBURG

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

# DENKMAL-IMMOBILIEN IM SANIERUNGSGEBIET



Das Ziel des Denkmalschutzes als Teil des öffentlichen Baunebenrechts ist es, Baudenkmäler dauerhaft zu erhalten bzw. wiederaufzubauen und dabei nichts zu verfälschen oder zu zerstören. Die rechtliche Definition und die Rahmenbedingungen für die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien legt das Denkmalrecht fest. Gemeinsam mit unseren Partnern hat für uns oberste Priorität, diese historischen und geschichtsträchtigen Gebäude, wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Hierbei sind wir immer bestrebt, möglichst viele Details zu erhalten und rekonstruieren, um den zukünftigen Bewohnern eine besondere Lebensqualität zu bieten.

*Denkmalimmobilien und Immobilien im Sanierungsgebiet gelten als stabile und attraktive Kapitalanlagen!*



#### **FÖRDERUNG DER DENKMALIMMOBILIE**

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

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

#### **OBJEKTE IM SANIERUNGSGEBIET**

Gemäß § 136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Diese Missstände können unter anderem sein: gefährliche bauliche Beschaffenheit, schlechte Belichtungen, Belüftung in den Gebäuden oder ungünstige Zugangsmöglichkeiten.

Einer der Vorteile hinter der Investition in Immobilienanlagen ist, dass diese in der Regel, deutlich geringeren Schwankungen als z. B. der Aktienmarkt unterliegt. Für Kapitalanleger beträgt die Halte- oder auch Spekulationsfrist 10 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist, sind die erzielten Veräußerungsgewinne steuerfrei und unterliegen somit nicht der Kapitalertragssteuer.

Kürzere Fristen gelten für Eigennutzer. Eine Immobilie die ausschließlich selbst genutzt wird, kann jederzeit steuerfrei veräußert werden. Bei einer Immobilie, die zunächst vermietet und dann selbst genutzt wurde, muss die Eigennutzung im Jahr des Verkaufs sowie in den beiden vorangegangenen Jahren nachgewiesen werden, damit keine Steuer zu entrichten ist. Vor Ablauf der Abschreibungsmöglichkeiten ist jedoch ein Verkauf im Grunde wenig sinnvoll.





Die Investition in denkmalgeschützte Immobilien kann aktuell wegen der niedrigen Zinsen und der hohen steuerlichen Vorteile, die dafür sorgen, dass auch bei niedrigem Kapitaleinsatz hohe Renditen erreicht werden können, besonders rentabel sein.



## SANIERUNGSGEBIET

Als Sanierungsgebiet wird ein von der Gemeinde durch Beschluss in Form einer Sanierungssatzung förmlich festgelegtes Gebiet bezeichnet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Gemäß §136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Diese Missstände können unter anderem sein: schlechte Belichtungen, Belüftung in den Gebäuden, ungünstige Zugangsmöglichkeiten oder gefährliche bauliche Beschaffenheit.

### DIE GRÜNDE:

-  Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird in einem Sanierungsgebiet durchgeführt, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.
-  Dazu gehört die Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen sowie die Optimierung der baulichen Beschaffenheit.
-  Der Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft wird durch städtebauliche Maßnahmen begleitet.
-  Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind für das Allgemeinwohl erforderlich.

Die Zielstellung bei diesen Sanierungen ist es, Missstände zu beheben und die Bauten bedachtsam und möglichst detailgetreu zu erneuern. Dabei gehen wir in enger Abstimmung mit den Behörden und unter Beachtung der Auflagen an die Sanierungsumsetzung heran, um den aktuellen Anforderungen und unserem eigenen Qualitätsanspruch gerecht zu werden.



### STEUERVORTEILE FÜR IMMOBILIEN IM SANIERUNGSGEBIET

Als Käufer einer Immobilie im Sanierungsgebiet – unabhängig ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – profitieren Sie gemäß dem Einkommenssteuergesetz von erheblichen Steuervorteilen. Die exakte Höhe der steuerlichen Vorteile wird durch denjenigen Anteil des Kaufpreises der Immobilie errechnet, der für Sanierungsarbeiten anfällt. In einem Sanierungsgebiet befindliche Immobilien bieten die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.



Für Kapitalanleger gilt, dass sie die Möglichkeit haben, innerhalb von 12 Jahren 100% ihrer Aufwendungen abzuschreiben – acht Jahre lang können jeweils 9% und vier Jahre lang jeweils 7% der nach dem Kauf der Immobilie anfallenden Sanierungskosten gemäß §7h/i EStG steuerlich geltend gemacht werden. Auch Eigennutzer profitieren von erheblichen Steuervorteilen. Sie haben die Möglichkeit, über 10 Jahre jeweils 9% ihres Sanierungsaufwandes gemäß §10f EStG abzuschreiben.

Bei einer denkmalgeschützten oder im Sanierungsgebiet gelegenen Immobilie besteht der Kaufpreis aus mindestens drei Teilen – hierzu zählen: der Grundstücksanteil, die Altbausubstanz und der Modernisierungsanteil. Eventuell kommt noch ein Stellplatz hinzu. Gemäß dem Einkommensteuergesetz ist der Grundstücksanteil nicht abschreibbar, da hier keine Abnutzung stattfindet. Die Abschreibungsmöglichkeiten für die Altbausubstanz orientieren sich an dem ursprünglichen Fertigstellungsdatum. Für den Modernisierungsanteil gilt: Ab dem Jahr der Fertigstellung haben Kapitalanleger gemäß §7h, 7i EStG die Möglichkeit, 8 Jahre lang 9% und 4 Jahre lang 7% der Sanierung-/ Instandsetzungskosten abzuschreiben. Aufgrund dessen stellt der Sanierungsanteil die attraktivste Position dar. Der §10fEStG gilt für Eigennutzer. Dieser beinhaltet, dass Eigennutzer, ebenfalls erstmalig im Jahr der Fertigstellung, 10 Jahre lang 8% der Sanierungs- / Instandsetzungskosten abschreiben können.

### WERDEN SPEZIELLE BAUMASSNAHMEN BEI DER ABSCHREIBUNG IM SANIERUNGSGEBIET BEGÜNSTIGT?

Die Baumaßnahmen müssen grundsätzlich nach Art sowie nach Umfang dazu dienen, das Gebäude zweckvoll zu nutzen. Da das Objekt in der Grusonstr. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, müssen die Sanierungsmaßnahmen mit dem §177 des Baugesetzbuches (BauGB) übereinstimmen. Dies wird selbstverständlich in unserer Planung berücksichtigt.



# DAS OBJEKT

VISUALISIERUNG  
Altbau-Villa Front





**VISUALISIERUNG**  
Wohnzimmer



**VISUALISIERUNG**  
Wohnzimmer



**VISUALISIERUNG**  
Wohnzimmer



**VISUALISIERUNG**  
Schlafzimmer



**VISUALISIERUNG**  
Schlafzimmer





**VISUALISIERUNG**

Bad

# WOHNUNGEN

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISSSE



WE	Räume	Etage	Wohnfläche innen	Terrassen & Balkone *1	Wohnfläche gesamt *2
1	2-Raum Wohnung	EG	47,73 m <sup>2</sup>	13,20 m <sup>2</sup>	<b>54,33 m<sup>2</sup></b>
2	2-Raum Wohnung	EG	62,20 m <sup>2</sup>	10,35 m <sup>2</sup>	<b>67,38 m<sup>2</sup></b>
3	2-Raum Wohnung	EG	47,74 m <sup>2</sup>	10,35 m <sup>2</sup>	<b>52,92 m<sup>2</sup></b>
4	3-Raum Wohnung	1. OG	80,37 m <sup>2</sup>	12,11 m <sup>2</sup>	<b>86,43 m<sup>2</sup></b>
5	3-Raum Wohnung	1. OG	71,69 m <sup>2</sup>	20,49 m <sup>2</sup>	<b>81,94 m<sup>2</sup></b>
6	3-Raum Wohnung	2. OG	82,53 m <sup>2</sup>	8,53 m <sup>2</sup>	<b>86,80 m<sup>2</sup></b>
7	3-Raum Wohnung	2. OG	71,18 m <sup>2</sup>	6,18 m <sup>2</sup>	<b>74,27 m<sup>2</sup></b>
8	4-Raum Wohnung	DG	114,12 m <sup>2</sup>	7,20 m <sup>2</sup>	<b>117,72 m<sup>2</sup></b>

\*1) Netto-Flächen \*2) Terrassen/Balkone zu 50% in Wohnfläche einberechnet

# ERDGESCHOSS

## GRUNDRISS



WE 01

2-RAUM

 54,33 m<sup>2</sup>


Flur	5,15 m <sup>2</sup>
Bad	5,05 m <sup>2</sup>
Küche	5,14 m <sup>2</sup>

Schlafen	13,06 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,33 m <sup>2</sup>
Terrasse davon 50% in WF	13,20 m <sup>2</sup> 6,60 m <sup>2</sup>

WE 02

2-RAUM

 67,38 m<sup>2</sup>


Flur	8,69 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,00 m <sup>2</sup>
Bad	9,19 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	20,06 m <sup>2</sup>

Schlafen	16,31 m <sup>2</sup>
Küche	6,95 m <sup>2</sup>
Terrasse davon 50% in WF	10,35 m <sup>2</sup> 5,18 m <sup>2</sup>

WE 03

2-RAUM

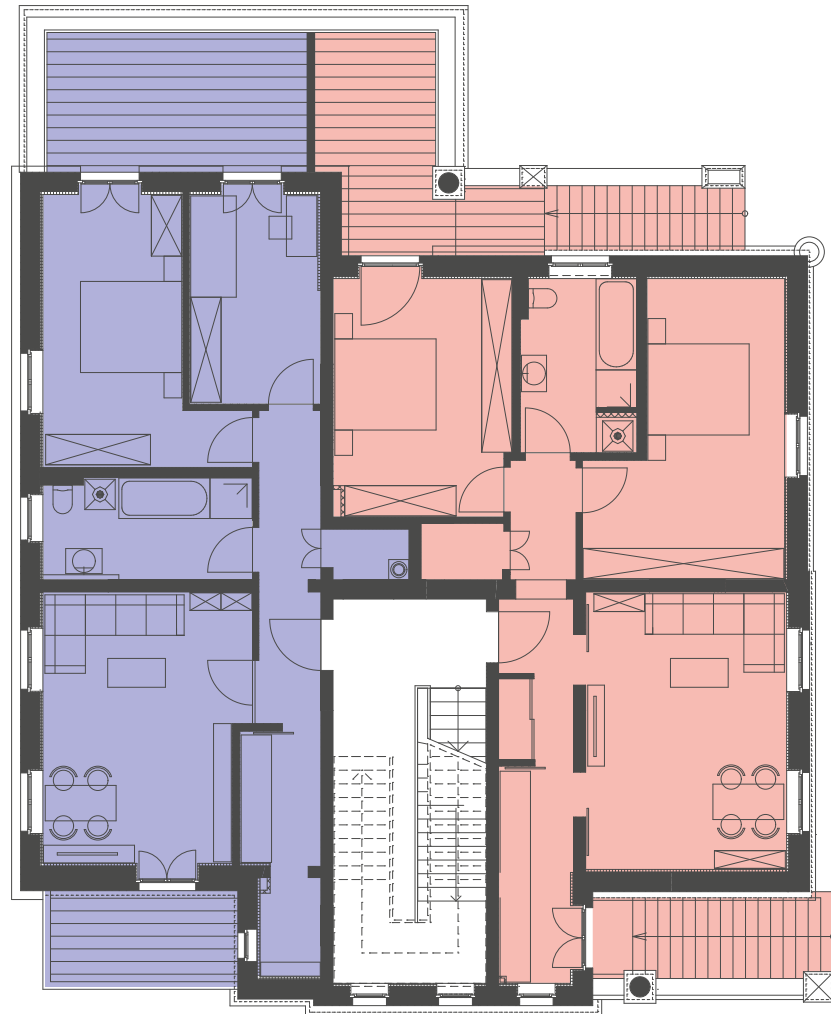
 52,92 m<sup>2</sup>


Flur	2,98 m <sup>2</sup>
Bad	5,10 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	20,06 m <sup>2</sup>
Küche	5,98 m <sup>2</sup>

Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>
Abstellen	0,62 m <sup>2</sup>
Terrasse davon 50% in WF	10,35 m <sup>2</sup> 5,18 m <sup>2</sup>

# 1. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS



## WE 04

3-RAUM

86,43 m<sup>2</sup>



Flur	7,98 m <sup>2</sup>	Abstellen	1,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,46 m <sup>2</sup>	Bad	7,63 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,32 m <sup>2</sup>	Schlafen	18,81 m <sup>2</sup>
Küche	6,38 m <sup>2</sup>	Terrasse davon 50% in WF	12,11 m <sup>2</sup> 6,06 m <sup>2</sup>

## WE 05

3-RAUM

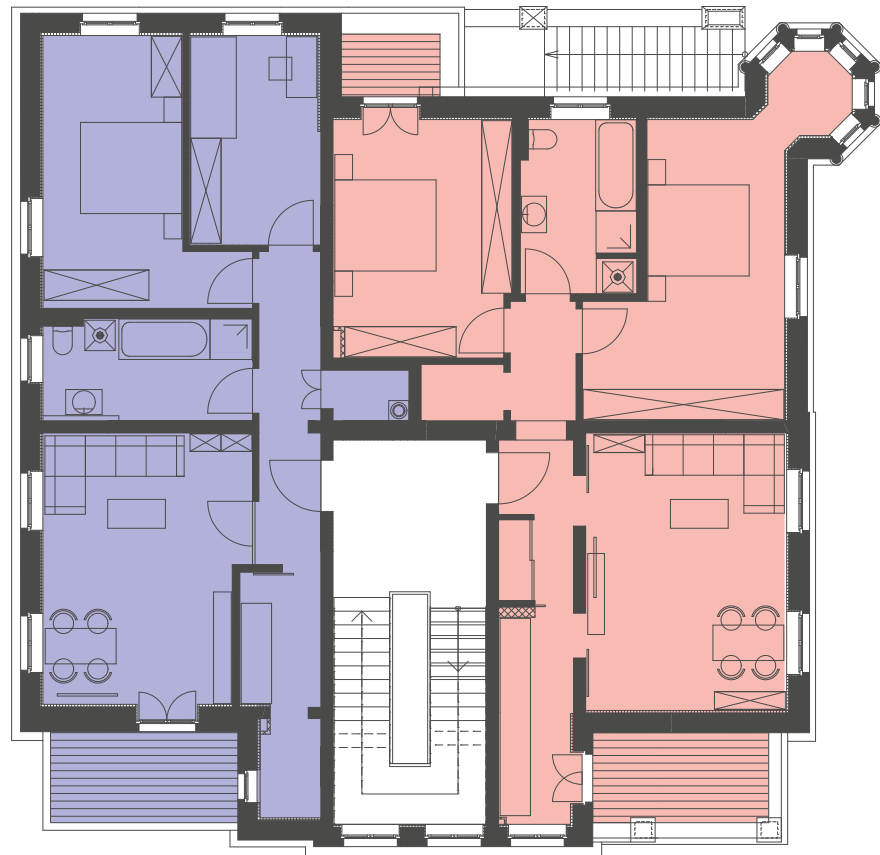
81,94 m<sup>2</sup>



Flur	7,43 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,38 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,47 m <sup>2</sup>	Zimmer	10,69 m <sup>2</sup>
Bad	8,08 m <sup>2</sup>	Balkon davon 50% in WF	6,65 m <sup>2</sup> 3,33 m <sup>2</sup>
Küche	6,61 m <sup>2</sup>	Terrasse davon 50% in WF	13,84 m <sup>2</sup> 6,92 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,03 m <sup>2</sup>		

# 2. OBERGESCHOSS

## GRUNDRISS



WE 06

3-RAUM

86,80 m<sup>2</sup>

Flur	7,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,46 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,32 m <sup>2</sup>
Küche	6,18 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,79 m <sup>2</sup>

Bad	7,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,17 m <sup>2</sup>
Balkon davon 50% in WF	6,11 m <sup>2</sup> 3,06 m <sup>2</sup>
Balkon davon 50% in WF	2,42 m <sup>2</sup> 1,21 m <sup>2</sup>

WE 07

3-RAUM

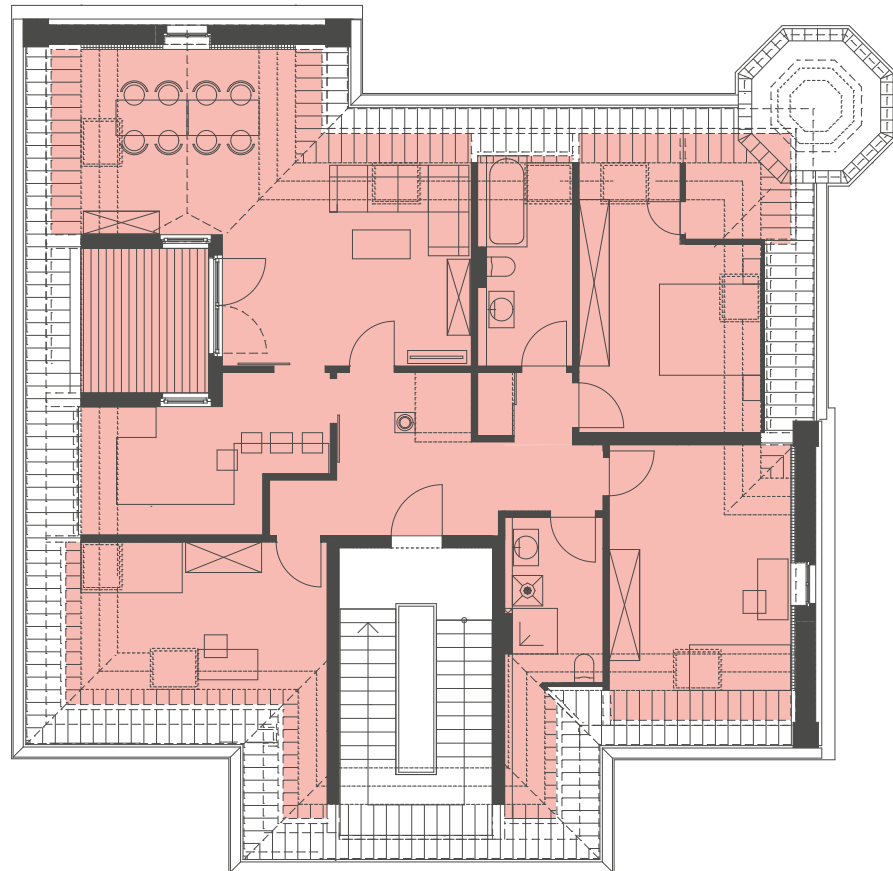
74,27 m<sup>2</sup>

Flur	7,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,44 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,03 m <sup>2</sup>
Küche	6,61 m <sup>2</sup>

Abstellen	1,47 m <sup>2</sup>
Bad	8,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,12 m <sup>2</sup>
Balkon davon 50% in WF	6,18 m <sup>2</sup> 3,09 m <sup>2</sup>

# DACHGESCHOSS

## GRUNDRISS



WE 08

 4-RAUM

 117,72 m<sup>2</sup>


Flur	14,98 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,11 m <sup>2</sup>
Abstellen 1	0,84 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	30,20 m <sup>2</sup>
Küche	11,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>

Schlafen	14,82 m <sup>2</sup>
Abstellen 2	1,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,07 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	6,71 m <sup>2</sup>
Terrasse davon 50% in WF	7,20 m <sup>2</sup> 3,60 m <sup>2</sup>



*Der Friede beginnt  
im eigenen Haus.*

- KARL JASPERS

## MEHR SICHERHEIT FÜR EIN GUTES GEFÜHL

Zur Erhöhung Ihrer Sicherheit und zur Qualitätsüberwachung, werden die gesamten Baumaßnahmen fachgerecht vom TÜV SÜD beaufsichtigt. Mit diesem Schritt wird sichergestellt, dass Baubeschreibung, Bauplanung und die Bauausführung übereinstimmen. Während der Bauphase werden in regelmäßigen Abständen Gutachten erstellt, ggf. entdeckte Mängel werden erfasst und der Bauträger ist zur Nachbesserung verpflichtet. So garantieren wir eine ordnungsgemäße und fachkundige Ausführung sämtlicher Baumaßnahmen und Sie können sich noch mehr auf die Übergabe Ihres neuen Eigenheimes oder Ihrer Kapitalanlage freuen.



Unser Objekt in der Grusonstraße wird selbstverständlich nach den neuesten Standards modernisiert. Die einzelnen Sanierungsmaßnahmen erfolgen energetisch sinnvoll und nach den Vorgaben eines in die Planung eingebundenen und von der KfW anerkannten, Gebäudeenergieberaters. Somit erfüllt das Objekt die Anforderungen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), was Ihnen die Möglichkeit gibt von den zahlreichen Fördermöglichkeiten der KfW, in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen, zu partizipieren. Dies erhöht nicht nur Ihre Rendite und den Wiederverkaufswert, sondern kommt mit den energetischen Maßnahmen und geringeren Emissionen auch noch der Umwelt zu Gute.



*Glück ist nicht in einem ewig  
lachenden Himmel zu suchen,  
sondern in ganz feinen Klein-  
igkeiten, aus denen wir unser  
Leben zurechtzimmern.* - CARMEN SYLVA

# CHANCEN & RISIKEN

## VORTEILE

Der Erwerber von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt sondern an Dritte vermietet wird. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Herstellungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen bereits in der Kaufphase Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen. Der Erwerber ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommenssteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung. Ob die Zinsen in der Ankaufphase als Sonderausgabe abgeschrieben werden können, entscheidet das zuständige Wohnsitzfinanzamt des Erwerbers. Im Zweifel sind diese Kosten sodann mit der jährlich anzusetzenden linearen Abschreibung abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilie-Kapitalanlage nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens.

Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und der Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA (Steuervorteil) stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Jahr des Erwerbs und in den Folgejahren kann die lineare AfA aus der Altbausubstanz nach § 7 Abs.4 EStG anteilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Altbausubstanz sowie der Differenz zwischen „Sanierungs-AfA Grundlage“ und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück entfallende Teilkaufpreis kann nicht abgeschrieben werden. Die AfA ist ab dem Jahr des Erwerbs bis Restwert Null anzusetzen bzw. abzuschreiben.

Bei Objekten, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen oder als denkmalgeschützt klassifiziert wurden, können die von den zuständigen Ämtern festzulegenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zur linearen AfA abgeschrieben werden. Diese Abschreibung kann ebenfalls erst im Jahr nach der Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Vor dem Kauf sollte der Erwerber mit einem Berater der steuerlichen Berufe über die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten Rücksprache halten. Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen bieten erfahrungsgemäß einen guten Inflationsschutz. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein.





## NACHTEILE

Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben auszugsweise die bestehenden Risiken. Eine Darstellung sämtlicher Risiken ist nicht möglich, da zahllose individuelle Gegebenheiten, wie beispielweise Scheidung oder Arbeitslosigkeit, Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg des Immobilienerwerbs haben können. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf verallgemeinerbare Risiken. Im Extremfall können diese auch kumuliert auftreten.

### A. Veräußerbarkeit

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Da eine Immobilie den allgemeinen marktwirtschaftlichen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, ist ein Verkauf nur möglich, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht. Aufgrund von konjunkturellen Schwankungen, der Umfeldentwicklung oder sonstigen Faktoren besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nicht zu dem erhofften Kaufpreis veräußert werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkaufspreis unter dem Erwerbspreis liegt.

### B. Mietausfall

Vermietet der Erwerber die Immobilie, so trägt er als Vermieter das Vermietungsrisiko. Dieses besteht zum einen darin, dass die erworbene Immobilie ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann. Zum anderen kann es aufgrund mangelnder Zahlungsfähigkeit oder -willigkeit des Mieters zu Mietausfällen kommen.

### C. Verwaltung

Das Gemeinschaftseigentums sowie das Sonder- und Teileigentum einer Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet mit über die Werthaltigkeit einer Immobilie. Eine nachlässige Verwaltung der Immobilie kann zu Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Die Verwaltung verursacht Kosten.

### D. Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung

Die Nebenkosten der Immobilie (z.B. Heizung und Warmwasser) werden einmal jährlich durch die WEG-Verwaltung gegenüber dem Eigentümer abgerechnet. Auf diese Kosten leistet der Eigentümer monatliche Vorauszahlungen (sog. Wohn- oder Hausgeld). Sofern die Immobilie vermietet wird, sind diese Nebenkosten zu einem Großteil vom Mieter zu tragen. Über diese gesetzlich umlagefähigen

Kosten und die monatlichen Vorauszahlungen des Mieters muss jährlich abgerechnet werden. Nicht umlagefähig sind indes die Kosten der Instandhaltung oder Verwaltungskosten. Zudem wird von der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage gebildet, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu beauftragen. Die Instandhaltungsrücklage ist nicht umlagefähig. Inwieweit die Rücklage den tatsächlichen Finanzbedarf deckt, kann nicht vorhergesagt werden. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen bzw. der Finanzbedarf höher als erwartet, kann es zu Mehrheitsbeschlüssen in der Eigentümerversammlung über Rücklageerhöhungen oder Sonderumlagen kommen.

### E. Steuern

Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die Steuersätze können sich in Zukunft gegenüber den vorgenommenen Annahmen ändern. So kann z.B. die angenommene Aufteilung des Kaufpreises auf die Kategorien Anteil Grund und Boden, Anteil Altbausubstanz und Anteil Sanierung durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung abgeändert werden, was sich steuerlich negativ auswirken kann.

### F. Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie und der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) erfolgt in der Regel aus Eigen- und Fremdkapital. Wenn der Erwerber den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen ganz oder teilweise fremdfinanziert, haftet er für den ordnungsgemäßen Kapitaldienst, d.h. für die fristgerechten Zahlung der Darlehenszinsen sowie die Tilgung des Darlehens. Diese Verpflichtung besteht unabhängig vom Vermietungsstand der Immobilie, der persönlichen Liquidität oder sonstigen Faktoren. Ist eine Anschlussfinanzierung vorgesehen, ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher sein kann als der anfänglich vereinbarte Zinssatz. Dies kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

### G. Insolvenz

Trotz der gesetzlichen Vorgaben zur Zahlungsabwicklung kann eine Insolvenz des Bauträgers zu Mehrkosten und einer zeitlichen Verzögerung der Fertigstellung kommen.

### H. Sanierungsgebiet

Aufgrund der Lage der Immobilie im Sanierungsgebiet können behördliche Auflagen oder besondere Genehmigungsvoraussetzungen bestehen, die die Vermietbarkeit, Veräußerbarkeit, Belastung, Umgestaltung oder Nutzbarkeit der Immobilie einschränken.

## VERTRIEBSKOSTEN

Die Kosten für Vertriebsprovision, Konzeption und Marketing tragen der Bauträger und die Vertriebsgesellschaft. Sämtliche dafür anfallenden Vergütungen sind im Kaufpreis enthalten. Der Vertrieb erhält eine Innenprovision aus dem Kaufpreis. Im Kaufpreis ist auch der Unternehmensgewinn des Verkäufers/Bauträgers enthalten. Der Verkäufer kann aus diesem Gewinnanteil auch weitere Provisionen an Dritte auszahlen.

### VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

CC Capital ColInvest GmbH

### NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT

CC Capital ColInvest GmbH  
Meinekestr. 27  
10719 Berlin

### KONTAKTDATEN

Tel.: +49 (0)30 - 886 200 80  
Fax: +49 (0)30 - 886 200 829  
E-Mail: info@capital.ceo

### GESCHÄFTSFÜHRER

Calogero Sciarrotta

### RECHTLICHES

Alle Darstellungen unverbindlich. Planungsänderungen vorbehalten.

Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen und Darstellungen im notariellen Kaufvertrag, der Teilungserklärung und der Baubeschreibung.

### BILDNACHWEISE

- Luftbild des zentralen Teils von Magdeburg, Deutschland - Urheber: IURII BURIAK / 123RF
- Magdeburg Rotehornpark - Urheber: Andrzej Otrębski / Wikimedia Commons
- Magdeburg - Am Breiten Weg um 1900 - Urheber: unbekannt / Wikimedia Commons
- Domplatz (Magdeburg-Altstadt) - Urheber: Ajepbah / Wikimedia Commons
- Nachbau des Grade Dreieckers im Technikmuseum - Urheber: Heino.rhoden / Wikimedia Commons
- Puppentheater Magdeburg - Urheber: Eddy1988 / Wikimedia Commons
- Panoramablick auf die Elbe, Kathedrale und Altstadt in Magdeburg - Urheber: Oleg Senkov / 123RF
- Hundertwasserhaus - Urheber: lexan / 123RF
- Bahnhof Magdeburg-Buckau - Urheber: Jan Schomaker / Wikimedia Commons
- Hauptgebäude des Universitätsklinikums - Urheber: Gregor Rom / Wikimedia Commons
- Stuck im Eingangsbereich - Urheber: Manfred Brueckels / Wikimedia Commons
- Stuckarbeit des Klosterwappens Eberbach - Urheber: Oliver Abels / Wikimedia Commons
- Restaurierte Gebäudefassade, Wohnhaus in Berlin - Urheber: hanohiki / 123RF
- Blaupause, Projekt, Pläne, Lineal, Bau-Konzept, Zirkel - Urheber: Roman Motizov / 123RF



---

CAPITAL