
MERSEBURG / NEUMARKT 26

KANONEN- KUGEL



EXPOSÉ

Verantwortlich für den Inhalt

SILA Building GmbH

Name und Sitz der Gesellschaft

SILA Building GmbH

Clausewitzstr. 7

10629 Berlin

Kontaktdaten

Tel.: +49 (0)30 - 28 505 738

Fax: +49 (0)30 - 93 627 243

E-Mail: b.dagli@silaberlin.de

Rechtliches

Geschäftsführer: Burak Dagli

Amtsgericht: Berlin-Charlottenburg

Registernr.: HRB 219158 B

Der Geschäftsführer bestätigt, dass die Angaben dieser Unternehmensbroschüre richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

INHALT

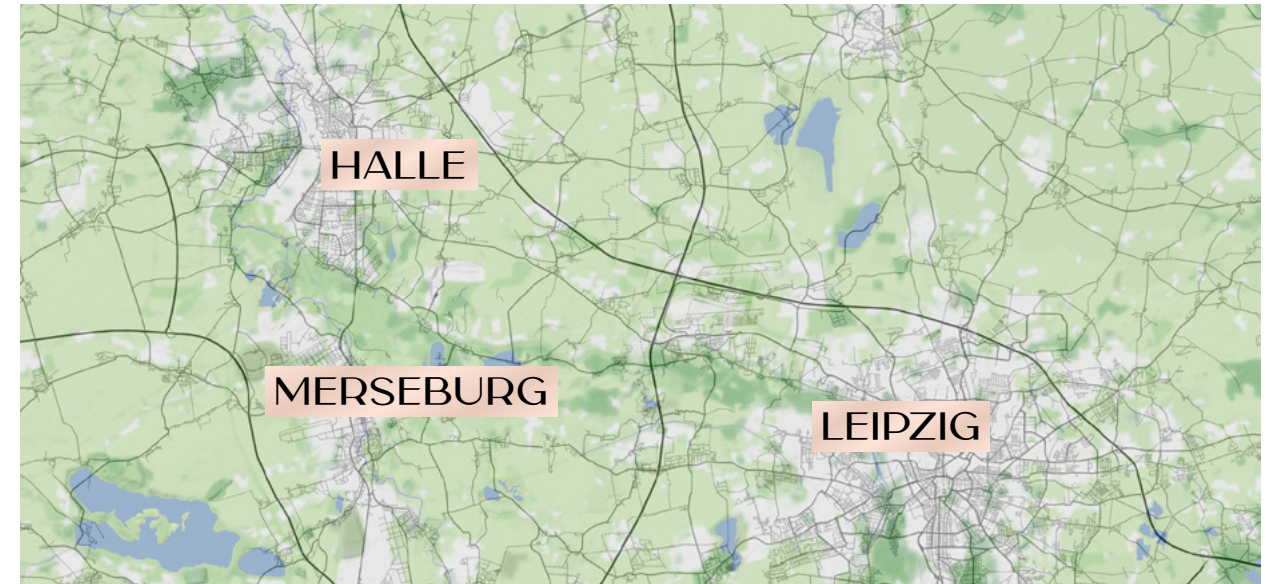
Merseburg	4
Denkmalschutz-Immobilien im Sanierungsgebiet	6
Das Objekt und die Lage	12
Visualisierungen	14
Unsere Wohnungen in der Übersicht	27
Chancen & Risiken	32

Eine Stadt mitten in der wachsenden und prosperierenden Metropolregion Halle-Leipzig gelegen, die vielen mit ihrer über 1000-jährigen Geschichte als „Mutter“ der mitteldeutschen Städte gilt. Diese viele Jahrhunderte währende Geschichte und Tradition kann man heute in der Innenstadt noch überall entdecken.

Wörtliches Zitat (Website der Stadt Merseburg): „Über der Saale und mit einem Überwältigenden Blick auf die Kreisstadt und die Aue thronen der gotische Dom, dessen Grundsteinlegung vor über 1000 Jahren erfolgte, und ein Renaissance-Schloss in einmaliger baulicher Geschlossenheit.“

Wen die lebendige Kunstszene des mitteldeutschen Raumes und die wechselvolle Geschichte der Stadt Merseburg interessiert, besucht die Galerien und Museen. Sie führen in jahrhundertealte Gewölbe wie auch zu Ehrfurcht einflößenden Industriedenkmalern. Merseburg einst Herzogsresidenz, später beschauliche Beamten- und Regierungshauptstadt der preußischen Provinz Sachsen, im vorigen Jahrhundert innovatives Zentrum von Chemieindustrie und Technikentwicklung.

“MERSEBURG BEZAUBERT JEDEN,
DER ES BESUCHT.“



Die Dom- und Hochschulstadt Merseburg ist Kreisstadt des Landkreises Saalekreis und hat derzeit ca. 37.000 Einwohner, mit einer wachsenden Tendenz. Merseburg ist ein bedeutender Industriestandort und zusammen mit den benachbarten international bekannten Chemiekomplexen Leuna und Schkopau bilden sie einen wesentlichen und dynamischen Bestandteil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes.

Durch viele geförderte Investitionen von mittelständischen Unternehmen in den letzten 20 Jahren, konnte die einstmalige Abhängigkeit von der Chemieindustrie in einen breiten Branchenmix umgewandelt werden. Hier entstanden in den ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten Merseburgs ca. 4.000 neue Arbeitsplätze.

Als Bildungsstandort hat die 1954 gegründete Hochschule Merseburg ca. 3.000 Studierende. Die Hochschule kooperiert eng mit den vor Ort tätigen Firmen und ist für Ihren praktischen Ansatz bekannt. Derzeit wurde gerade wieder eine enge Kooperation mit einem lokalen Energieanbieter vereinbart. Die ausgebildeten Studenten haben also in der Region sehr gute Jobchancen.

Allgemein kann man beobachten, dass derzeit viele einst abgewanderte und gut ausgebildete Arbeitskräfte wieder zurück in Ihre alte mitteldeutsche Heimat streben. Die bekannten Metropolen Leipzig (30km) und Halle (20km) liegen nah bei Merseburg und sind verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Als mitten in dieser Metropolregion gelegene Kreisstadt profitiert Merseburg auch von der sehr guten Entwicklung dieser nahen Großstädte.– Merseburg wächst und prosperiert.

DENKMALSCHUTZ- 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.

Blick in den Schlosspark Merseburg



OBJEKTE IM SANIERUNGSGEBIET



Grabplatte Rudolfs
von Rheinfelden
im Dom, die älteste
Bronzegrabplatte
Mitteleuropas

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.

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 Arbeitsplätze, bauliche Beschaffenheit
- Den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu begleiten
- 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.

”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 abgeschrieben 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 abgeschrieben 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.

Die Sanierung unseres Objektes erfolgt in Absprache mit der zuständigen Denkmalpflege und gemäß den Anforderungen der KfW an denkmalgeschützte Gebäude, wodurch die sanierte Immobilie förderungsfähig ist. Es kann zwischen folgenden KfW-Programmen gewählt werden:

Programm 261/262 (Kredit)

Programm 461 (Investitionszuschuss)



Denkmal

EffizienzHaus

Sicht aus dem Schlossgarten auf das Schloss in Merseburg



MIT DENKMALIMMOBILIEN STEUERN SPAREN

Denkmalimmobilien sind nicht nur ein Teil der Geschichte und schön anzusehen, Sie bieten auch noch erhebliche Steuervorteile. Immobilien die dem Denkmalschutz unterliegen oder sich in einem Sanierungsgebiet befinden 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 geltend zu machen – das sind also 90% des gesamten Sanierungsaufwandes die gemäß §10f EStG abgeschrieben werden können.

MODERNISIEREN LOHNT SICH DANK DENKMALABSCHREIBUNG

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 des Einkommensteuergesetzes ist der Grundstücksanteil nicht abschreibbar, da hier keine Abnutzung stattfindet. Die Abschreibungsmöglichkeiten für die Altbausubstanz orientieren sich an dem ursprünglichen Fertigstellungsdatum. Für Gebäude die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt wurden, gilt gemäß §7 Abs. 4 EStG der jährliche Abschreibungssatz von 2% der Anschaffungskosten. Bei Objekten, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden, können jährlich 2,5 % der Anschaffungskosten abgeschrieben werden. 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 Modernisierung-/ Instandsetzungskosten abzuschreiben. Aufgrund dessen stellt der Modernisierungsanteil die attraktivste Position dar. Der §10f EStG gilt für Eigennutzer. Dieser beinhaltet, dass Eigennutzer, ebenfalls erstmalig im Jahr der Fertigstellung, 10 Jahre lang 8% der Modernisierung-/ Instandsetzungskosten abschreiben können.

STEUERVORTEILE DURCH DENKMALABSCHREIBUNG

Als Käufer einer Denkmalimmobilie – unabhängig ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – profitieren Sie gemäß des Einkommenssteuergesetzes (EStG) von enormen Steuervorteilen. Die exakte Höhe der steuerlichen Vorteile, wird durch denjenigen Anteil des Kaufpreises der Immobilie errechnet, der für Sanierungsarbeiten anfällt.

DIE GESETZLICHEN GRUNDLAGEN DER DENKMALABSCHREIBUNG

Für die Denkmalabschreibung gelten die im Einkommenssteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland geregelten Gesetzesgrundlagen. Die Höhe und die Dauer der möglichen Abschreibung für Kapitalanleger sind in den §7h-i und im §10f diejenigen für Eigennutzer festgeschrieben.

WELCHE GEBÄUDE FALLEN UNTER DIE REGELUNG?

Als Voraussetzung gilt, dass das Gebäude oder der Gebäudeteil, nach den Vorschriften des Bundeslandes als Baudenkmal oder als Teil einer Gruppe von Gebäuden bzw. als Gesamtanlage geschützt sein. Eine Alternative ist, wenn sich das Gebäude in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet. Des Weiteren muss vor Beginn der Baumaßnahmen das jeweilige Gebäude als Ensemble oder Baudenkmal anerkannt sein. Ergänzend kommt hinzu, dass es den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen muss. Bezüglich des Altbaubestandes in Sanierungsgebieten gilt außerdem: Sollten im Einzelfall die Voraussetzungen eines Gebäudes, um als Baudenkmal zu gelten, nicht erfüllt werden, liegt dennoch eine Förderungswürdigkeit vor, so dass die Denkmalabschreibung zuerkannt wird.

WERDEN SPEZIELLE BAUMASSNAHMEN BEI DER DENKMALABSCHREIBUNG BEGÜNSTIGT?

Die Baumaßnahmen müssen grundsätzlich nach Art, als auch nach Umfang, dazu dienen, das Gebäude zweckvoll zu nutzen und/oder es als ein Baudenkmal zu erhalten. Mit der Formulierung „sinnvolle Nutzung“ sind solche Baumaßnahmen gemeint, die dazu dienen, dass die Erhaltung der Gebäudesubstanz dauerhaft sichergestellt wird und eine Assimilation des Gebäudes an moderne Wohnbedürfnisse erfolgt. Es ist sinnvoll dafür, sich mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen. Ist das Gebäude in einem förmlichen Sanierungsgebiet, müssen die Sanierungsmaßnahmen mit dem §177 des Baugesetzbuches (BauGB) übereinstimmen.

Stadtansicht um 1650



NEUMARKT: GESCHICHTE

Neumarkt findet in einer in Goslar ausgestellten Königsurkunde von Kaiser Friedrich Barbarossa vom 25. November 1188 zum ersten Mal Erwähnung, als er dem Bischof Eberhard das Recht zugesteht, jenseits der Brücke zwischen den Brücken bei der Kirche St. Thomas einen neuen Markt zu gründen. Damit sind die beiden Brücken am West- wie am Ostende der Vorstadt sowie die Kirche und damit der Ort schon vorhanden. Nun bekam er durch Barbarossa seinen bis heute gültigen Namen: Forum Novum. Auch die nach Leipzig zur Elsterfurt führende Landstraße, eine Fortsetzung der Klobikauer Heerstraße nach Osten, ist somit klar belegt. Wachsender Handel und Wandel machten einen Neuen Markt aussichtsreich. Die Vorstadt war von einem von der Saale gefluteten Graben mit Wall umgeben, am Ostende gab es ein steinernes Stadttor. Hier befand sich auch ein Hospital. Neumarkt gehörte als selbständige Vorstadt von Merseburg bis 1815 zum hochstiftmerseburgischen Amt Merseburg, das seit 1561 unter kursächsischer Hoheit stand und zwischen 1656/57 und 1738 zum Sekundogenitur-Fürstentum Sachsen-Merseburg gehörte. Durch die Beschlüsse des Wiener Kongresses kam der Ort im Jahr 1815 zu Preußen und wurde 1816 dem Kreis Merseburg im Regierungsbezirk Merseburg der Provinz Sachsen zugeteilt. 1823 wurde Neumarkt mit Merseburg vereinigt.

Stadtplan 1757



DIE KANONENKUGEL

An einem Haus an der Hauptstraße durch den Neumarkt hat man eine Kugel erhalten, die dort vor mehr als 250 Jahren einschlug. Der Neumarkt war häufig von kriegerischen Handlungen betroffen, da hier einer der wenigen Übergänge über die Saale existierte. Allein die Neumarktbrücke wurde so oft unpassierbar gemacht, dass nur eine Aufzählung der Jahreszahlen verdeutlichen kann, wie umkämpft das Gebiet in den letzten 500 Jahren war: 1547, 1636, 1637, mehrfach 1640, dann 1641, 1644, 1757, 1813, 1944. Das sie so oft Opfer werden konnte, lag daran, dass sie bis 1783 einen hölzernen Mittelbau hatte. Diese von Kurt Stahlberg im Jahr 2000 in der Zeitschrift Merseburg einst und jetzt zusammengetragenen Ereignisse ergänzte er um eine weitere wichtige Information: am damaligen Haus des Floßboten, Neumarkt 26, befindet sich eine Kugel, die hier bei einem Gefecht zwischen Österreichern und Preußen im Jahr 1762, also während des Siebenjährigen Krieges, einschlug. Diese Kanonenkugel wurde zum Andenken an die Kampfhandlungen in der Wand belassen, Stahlbergs Hoffnung auf eine Erklärungstafel wurde durch den Merseburger Altstadtverein erfüllt.

DIE LAGE / Neumarkt 26, 06217 Merseburg

Die im Jahre 968 gegründete Dom- und Hochschulstadt Merseburg liegt im südlichen Teil Sachsen-Anhalts nahe der Landesgrenze zu Sachsen, unweit der Stadt Leipzig und den Städten Halle (Saale) und Naumburg. Merseburg ist Verwaltungssitz des Saalekreises, die Industrieregion Leuna / Buna / Schkopau sowie der Einkaufspark Günthersdorf liegen in der unmittelbaren Umgebung. Der Merseburger Domschatz, die Museen und kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden und Einrichtungen machen die Stadt zu einem Kleinod in Mitteldeutschland. Merseburg hat eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A9 und A36 sowie A143.



Foto ca. Ende des 19. Jahrhunderts



Visualisierung
der Vorderseite
(Straßenansicht)



Visualisierung
der Rückseite
(Hofansicht)

Abstellräume auf dem Hof nicht dargestellt



Visualisierung des
Wohnzimmers im
Erdgeschoss



Visualisierung des
Wohnzimmers im
1. Obergeschoss



Visualisierung des
Wohnbereichs im
2. Obergeschoss



Visualisierung des
Schlafzimmers im
Erdgeschoss



Visualisierung des Schlafzimmers im Erdgeschoss

UNSERE WOHNUNGEN IN DER ÜBERSICHT

#	Wohnungstyp	Etage	Wohnfläche innen	Terrassen & Balkone *1	Wohnfläche gesamt *2
1	2-Raum Wohnung	EG	62,29 m ²	9,95 m ²	67,27 m ²
2	4-Raum Wohnung	1. OG	82,15 m ²	6,50 m ²	85,40 m ²
3	4-Raum Maisonette	1+2. DG	77,47 m ²	6,50 m ²	80,72 m ²

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



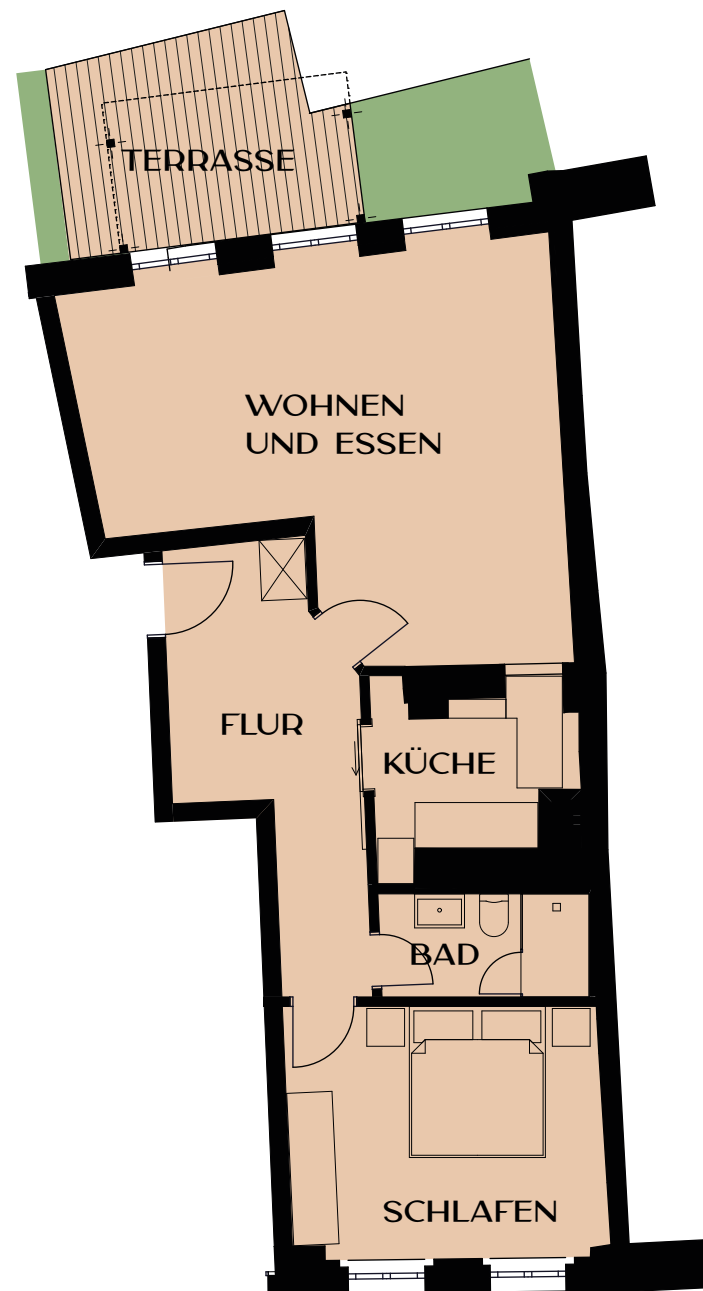
WE 01

Räume: 2

Etage: EG

WF innen: 62,29 m²Terrasse: 9,95 m²WF gesamt: 67,27 m²

Wohnen und Essen	28,66 m ²
Küche	5,58 m ²
Bad	3,78 m ²
Schlafen	13,87 m ²
Flur	9,59 m ²
Abstellen	0,81 m ²
Terrasse	9,95 m ²
davon Wohnfläche	4,98 m ²

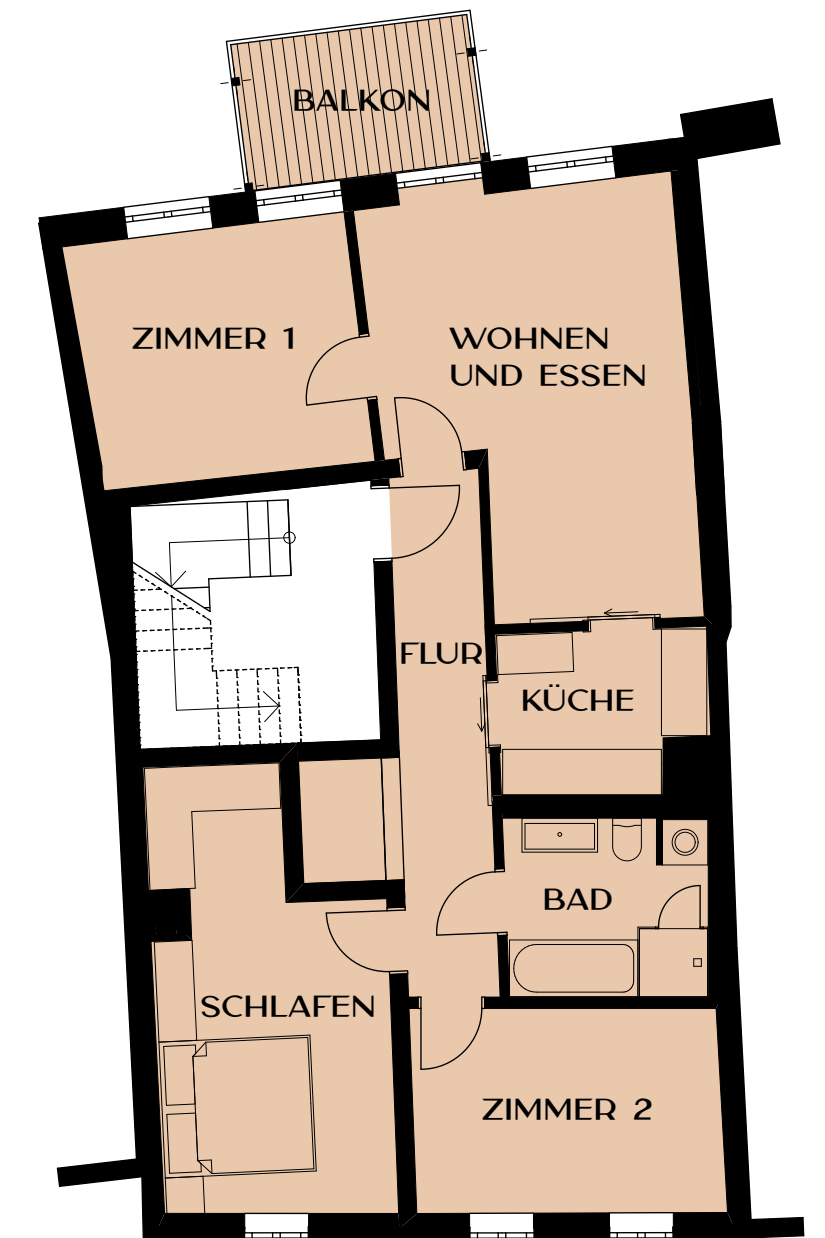
**WE 02**

Räume: 4

Etage: 1. OG

WF innen: 82,15 m²Terrasse: 6,50 m²WF gesamt: 85,40 m²

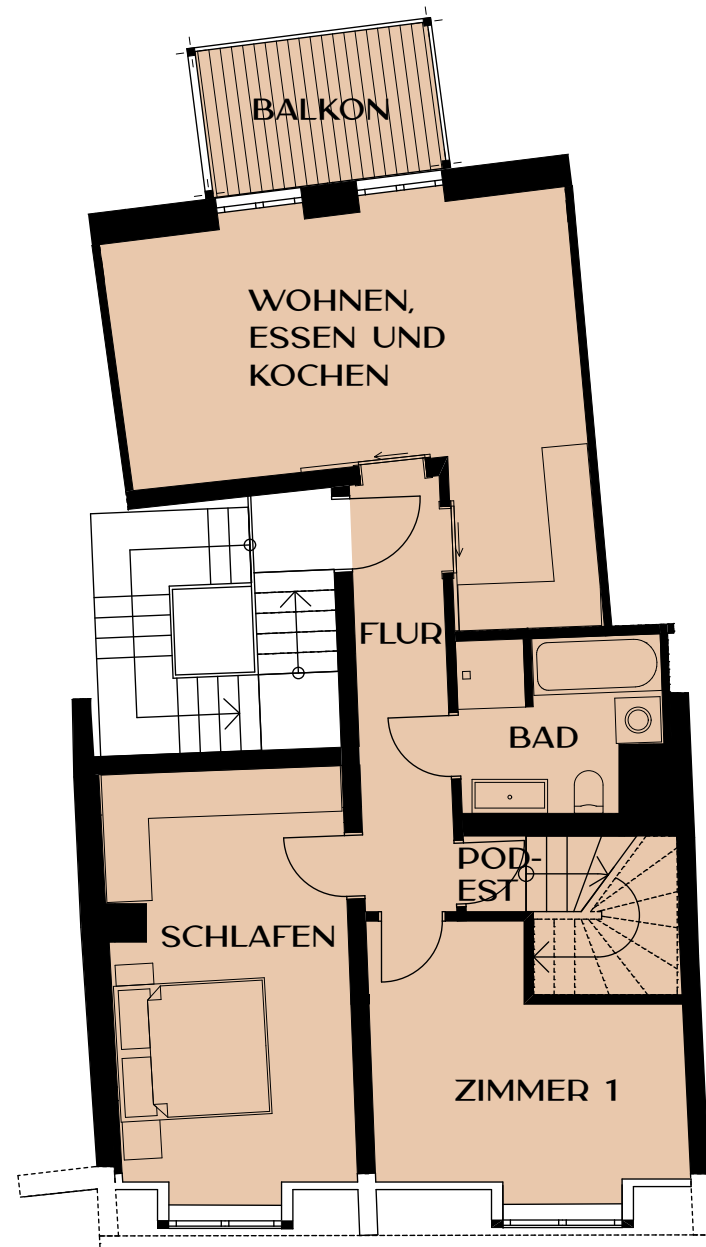
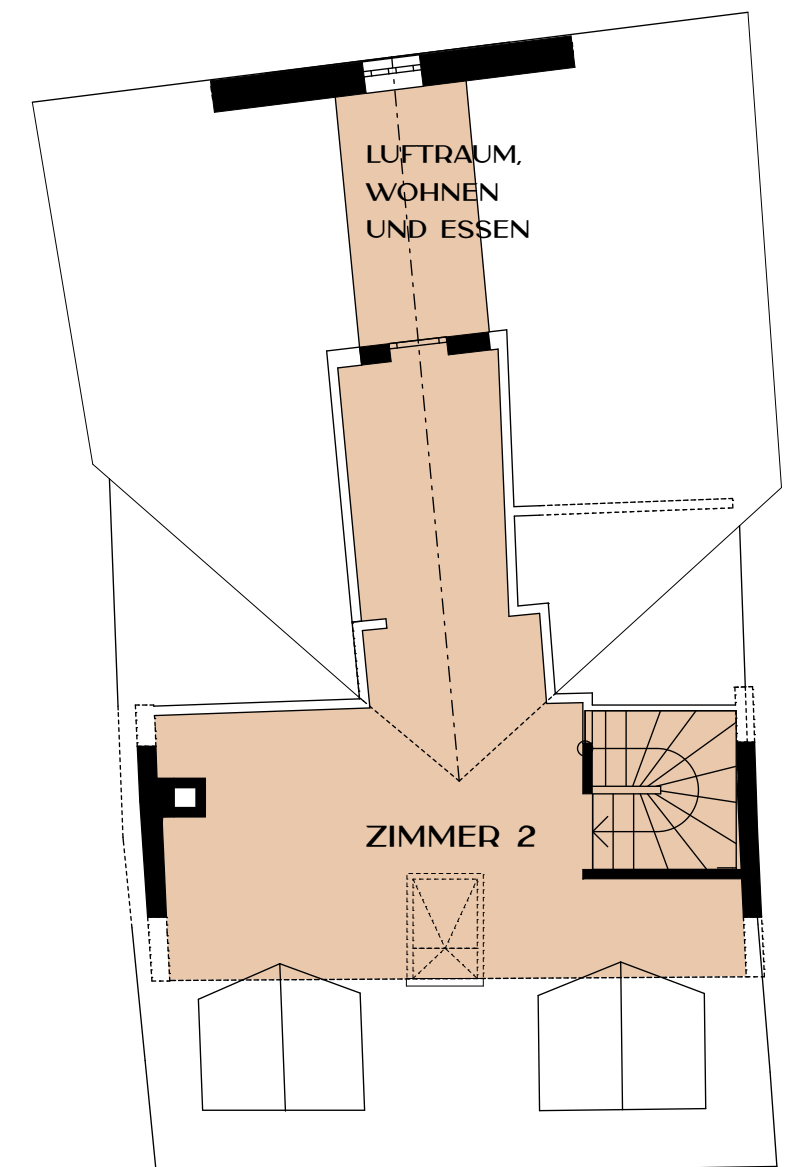
Zimmer 1	12,12 m ²
Wohnen & Essen	21,24 m ²
Küche	5,48 m ²
Bad	6,29 m ²
Zimmer 2	11,07 m ²
Schlafen	15,84 m ²
Abstellen	1,78 m ²
Flur	8,33 m ²
Balkon	6,50 m ²
davon Wohnfläche	3,25 m ²



WE 03

Räume:	4
Etage:	1+2. DG
WF innen:	77,47 m ²
Terrasse:	6,50 m ²
WF gesamt:	80,72 m ²

Wohnen, Essen und Kochen	21,89 m ²
Bad	4,48 m ²
Zimmer 1	11,66 m ²
Schlafen	17,01 m ²
Flur	6,85 m ²
Treppenpodest	0,81 m ²
Zimmer 2	14,77 m ²
Balkon	6,50 m ²
davon Wohnfläche	3,25 m ²

OBER-
GESCHOSS
DER WE 03

CHANCEN

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 Folge Jahren kann die lineare AfA aus der Altbausubstanz nach § 7 Abs.4 EStG an-

teilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Altbausubstanz sowie der Differenz zwischen „Denkmal 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.

RISIKEN

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 Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen 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 fristgerechte 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 vor-

gesehen, 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.

RECHTLICHES

Alle Darstellungen unverbindlich. Planungsänderungen vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen und Darstellungen im notariellen Kaufvertrag, der Teilungserklärung und der Baubeschreibung.

BILDNACHWEISE

- Beautiful view of Merseburg (Seite 4):
Von Bernhard Bäuerle - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0,
<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Merseburg-View.jpg>
- Karte Halle-Merseburg-Leipzig (Seite 5):
Von Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL.,
<http://maps.stamen.com>
- Blick in den Schlosspark Merseburg (Seite 6):
Von Z thomas - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0,
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Merseburg_schlosspark.JPG
- Grabplatte Rudolfs von Rheinfeldern im Dom (Seite 7):
Von Michail Jungierek - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0,
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Grabplatte_Rudolf_von_Rheinfeldern_Detail.JPG
- Sicht aus dem Schlossgarten auf das Schloss Merseburg (Seite 9):
Von Lebrecht - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0,
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Merseburger_Schloss_2006.jpg
- Stadtansicht um 1650 (Seite 11):
gemeinfrei
<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Merseburg-1650-Merian.jpg>



Unser Projekt in der
Neumarkt 26, 06217 Merseburg (Saale),
wird durch TÜV SÜD begleitet.



SILA Building GmbH
Clausewitzstr. 7
10629 Berlin