

Das Objekt in der Übersicht

Anzahl der Wohneinheiten	7
Wohnungsgrößen	ca. 75–120 qm
Wohnungstypen	3–5 Zimmer Wohnungen
Highlights	Lage zwischen Park Sanssouci, Innenstadt und Volkspark Potsdam Grundstücksausrichtung nach Südwesten Gewachsenes Wohnumfeld Ausgereiftes Architekturkonzept Einzeldenkmal Gut erhaltene und wertvolle Bausubstanz Original erhaltenswerte Stilelemente
Bauausführung/Ausstattung	Kernsanierung Vollständig neue Haustechnik Grundrissänderungen nach heutigen Wohnansprüchen Sämtliche Wohnungen mit Terrassen und/oder Balkonen Eichenmassivparkett bzw. abgeschliffene Originaldielen Hochwertige Design-Bäder Glatt gespachtelte Decken und Wände Neu gestaltete und bepflanzte Wege- und Gartenanlagen
Kaufpreise	ab 4.250,00 €/qm
Mieterwartung	ca. 10,00 - 11,00 €/qm monatlich (netto kalt)
Abschreibung	Nach §§ 7i, 10f EStG begünstigte nachträgliche Herstellungsarbeiten ca. 70 %
Baubeginn	2016
Fertigstellung	2017
Abgeschlossenheitsbescheinigung	Liegt vor
Teilungserklärung	Liegt vor
Baugenehmigung	Bauantrag gestellt

Die Treuinvest Immobilien Management GmbH steht seit nunmehr fast 20 Jahren und die Treuinvest Projektentwicklungsgesellschaft mbH unter gleicher Leitung seit 2011 für höchste Qualität in den Bereichen der Altbausanierung und Projektentwicklung in Berlin und Potsdam.

Unsere Referenzen können Sie auf unserer Website www.treuinvest-immobilien.de einsehen.

Mit dem Anspruch, Gebäude nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu revitalisieren und den Investoren ertragssichere und attraktive Anlageformen mit nachhaltigen Renditen zu sichern, sehen wir es weiterhin als unsere Pflicht an, langfristig Wohnraum mit besonders interessanten Rahmenbedingungen und Wertsteigerungspotential bereitzustellen. Ein eingespieltes Team aus Architekten, Bauschaffenden und Steuerberatern greift von der Konzeption bis zur Übergabe nahtlos ineinander. Flankierend zu unserem Kerngeschäft sind wir erfolgreich in den Bereichen Projektmanagement, Hausverwaltung, Vertrieb und der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien tätig.

Prospektherausgeber/Bauträger und Grundstücksverkäufer:

—

Treuinvest Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 47/48
14482 Potsdam
Tel: (0331) 64 723 11
Fax: (0331) 64 723 13
E-Mail: info@treuinvest-immobilien.de
Homepage: www.treuinvest-immobilien.de

Erscheinungsdatum Februar 2016



Postkartenfragment von der historischen Straßenansicht

Villa Bornstedt

Potsdam. Aus gutem Grund zählt die brandenburgische Landeshauptstadt zu den schönsten Städten Deutschlands. Zu verdanken hat Sie das Friedrich dem Großen, der Mitte des 18. Jahrhunderts den Grundstein für die Residenzstadt legte und wunderschöne Parkanlagen, Schlösser und Landschaften schuf. Eingebettet in diese Kulturlandschaft entwickeln und restaurieren wir für Sie das um 1892 im spätklassizistischen Stil erbaute und denkmalgeschützte Ensemble in der Potsdamer Straße 199. Die Villa Bornstedt befindet sich südwestlich der 1840 angelegten Chaussee von Potsdam, die durch den Schlosspark Sanssouci in die Innenstadt führt. Die Nachbarschaft besticht durch Ihr reiches Angebot an

Naherholung. Neben dem Schlosspark Sanssouci befinden sich in unmittelbarer Nähe auch der Volkspark Potsdam und das Krongut Bornstedt. Auf dem nach Süd-Westen ausgerichteten Grundstück befinden sich insgesamt sechs exklusive Eigentumswohnungen im Haupthaus und ein separates Wohnhaus. Das Zusammenspiel aus beachtlichen Raumhöhen, tagesbelichteten Bädern, großzügigen Wohnräumen, historischen Dielenböden und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen sorgen für einen hohen Wohnwert. Das durchdachte Architektur- und Sanierungskonzept und die Lage inmitten des UNESCO Weltkulturerbes lassen die Villa Bornstedt zu einer erstklassigen Investition werden.



Auf der Treppe von Sanssouci



Auf der Treppe von Sanssouci

Von Marly* kommend und der Friedenskirche,
Hin am Bassin (es plätscherte kein Springstrahl)
Stieg ich treppan; die Sterne blinkten, blitzten,
Und auf den Stufenaufbau der Terrasse
Warf Baum und Strauchwerk seine dünnen Schatten,
Durchsichtige, wie Schatten nur von Schatten.
Rings tiefe Stille, selbst der Wache Schritt
Blieb lautlos auf dem überreifen Boden,
Und nur von rechts her, von der Stadt herüber,
Erscholl das Glockenspiel.
Nun schwieg auch das,
Und als mein Auge, das auf kurze Weile
Dem Ohr gefolgt war, wieder vorwärts blickte,
Trat aus dem Buschwerk, und ich schrak zusammen,
Er selbst, im Frackrock, hinter ihm das Windspiel
(Biche, wenn nicht alles täuschte), dazu Krückstock
Und Hut und Stern. Bei Gott, es war der König.

Theodor Fontane

*Die Friedenskirche im Schlosspark Sanssouci liegt im sogenannten Marlygarten gleich am Grünen Gitter

Originalfoto aus dem Dachgeschoss



INHALT

8

Momentaufnahmen

10

Die Lage

12

Die Villa

14

Potsdam

18

Berlin

20

Lageplan

22

Ansichten

24

Etagen und Grundrisse

34

Baubeschreibung

42

Steuerliche Grundlagen

50

Risiken

56

Leistungskatalog und Hinweise

Momentaufnahmen

vor Sanierungsbeginn





Die Lage

und ihre Umgebung



Krongut Bornstedt

Sonntag. Von der Villa Bornstedt erreichen Sie in nur zwei Minuten das Krongut Bornstedt. Hier genießen Sie ein köstliches Frühstück in der königlichen Hofbäckerei mit Blick auf den Bornstedter See. Gut gestärkt geht es in den Schlosspark.

Der berühmte Gartenarchitekt Peter Joseph Lenné schuf mit seinem genialen Einfallsreichtum ein beeindruckendes Gesamtkunstwerk aus weitläufigen Parklandschaften und Schlössern. Ein ausgefeiltes System von Sichtachsen ermöglicht dem Betrachter freie Sicht auf die gesamte Pracht, die seit 1990 zum UNESCO Weltkulturerbe gehört. Vorbei an der Orangerie und

der historischen Mühle erreichen Sie nach kurzer Zeit den Lustgarten mit direktem Blick, über die Weinbergterrassen, zum weltweit bekannten Schloss Sanssouci. Lassen Sie sich „Ohne Sorge“ von dieser besonderen Atmosphäre in den Bann ziehen und wandeln Sie im Geiste Fontanes „Auf der Treppe von Sanssouci“. Über das Grüne Gitter, ein Hauptzugang der Parkanlage, gelangen Sie zum Luisenplatz und befinden sich im lebendigen Treiben der Potsdamer Innenstadt. Spazieren Sie durch das nach römischen Vorbild errichtete Brandenburger Tor, flanieren Sie über die Brandenburger Straße – von den Potsdamern auch liebevoll „Boulevard“ genannt – und lassen Sie sich



Brandenburger Tor am Luisenplatz

von den vielen kleinen Cafés und Restaurants locken, um eine Kleinigkeit zu sich zu nehmen. Durch das Holländische Viertel, dem größten zusammenstehenden Kulturdenkmal holländischen Stils außerhalb der Niederlande gelangen Sie in nördlicher Richtung in den Neuen Garten, der mit seinen weiten Gartenräumen, Wiesenflächen und breiten Wegen einem klassisch englischen Landschaftspark nachempfunden ist. Der Neue Garten erstreckt sich entlang des Heiligen Sees. Von hier aus können Sie die Villen von

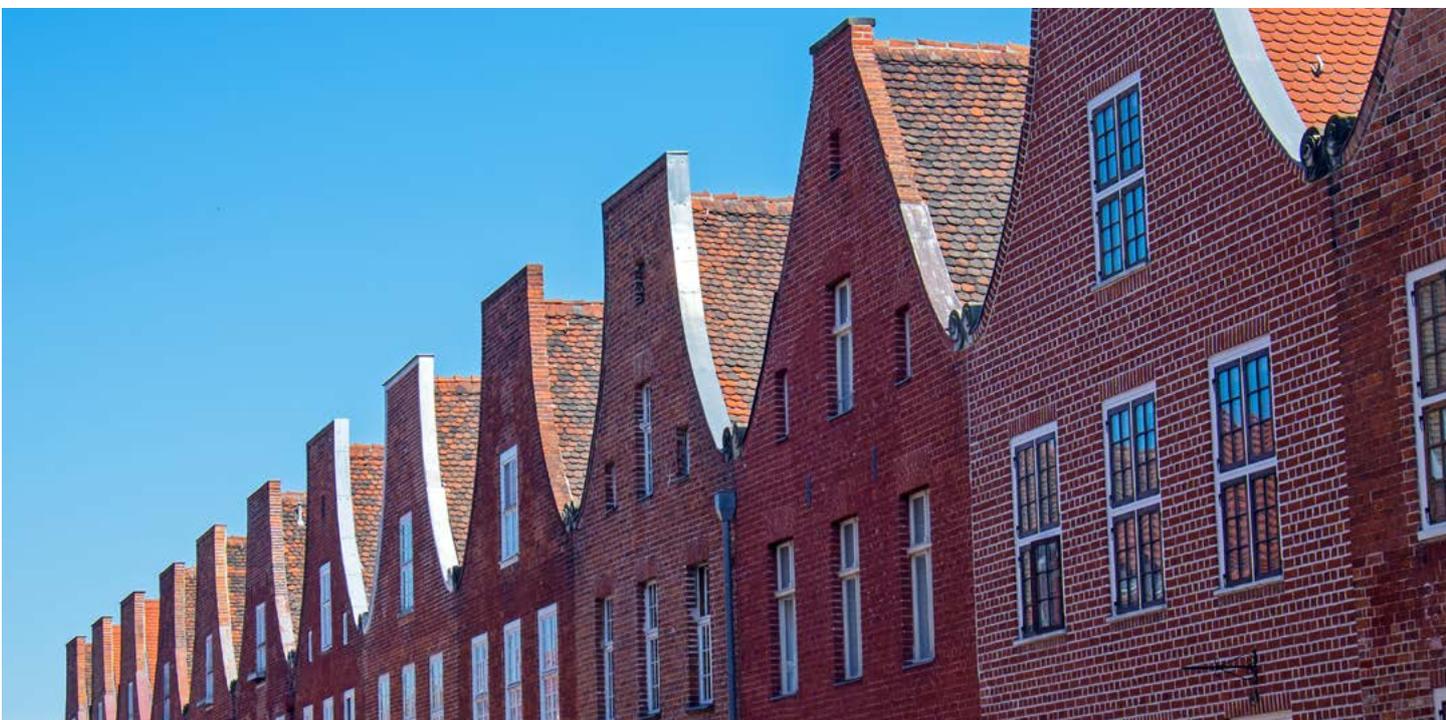
Wolfgang Joop und Günther Jauch am gegenüberliegenden Ufer erblicken.

Unsere Route führt Sie weiter auf den Pfingstberg zum Schloss Belvedere. Erfreuen Sie sich an der schönen Aussicht bis nach Berlin und wenn Ihnen der Sinn danach steht, lassen Sie sich im Restaurant Kades verköstigen. Sehr zu empfehlen ist der Kürbis-Minzsalat und dazu ein Glas Rosé.

Nach einem ereignisreichen Tag gelangen Sie am Nachmittag über die westlichen Ausläufe des Pfingstbergs in den Volkspark Potsdam. Hier gilt das Motto „Betreten des Rasens erbeten“. Spielen, Radfahren, Skaten, Spaziergehen, Grillen, Sonnenbaden oder einfach nur Faulenzen: Im Volkspark Potsdam finden Familien und Erholungssuchende, Fitness- und Sportbegeisterte, Gartenfreunde und Blumenliebhaber, Picknickfans und Kulturgenießer alles für eine spannende Freizeitgestaltung.

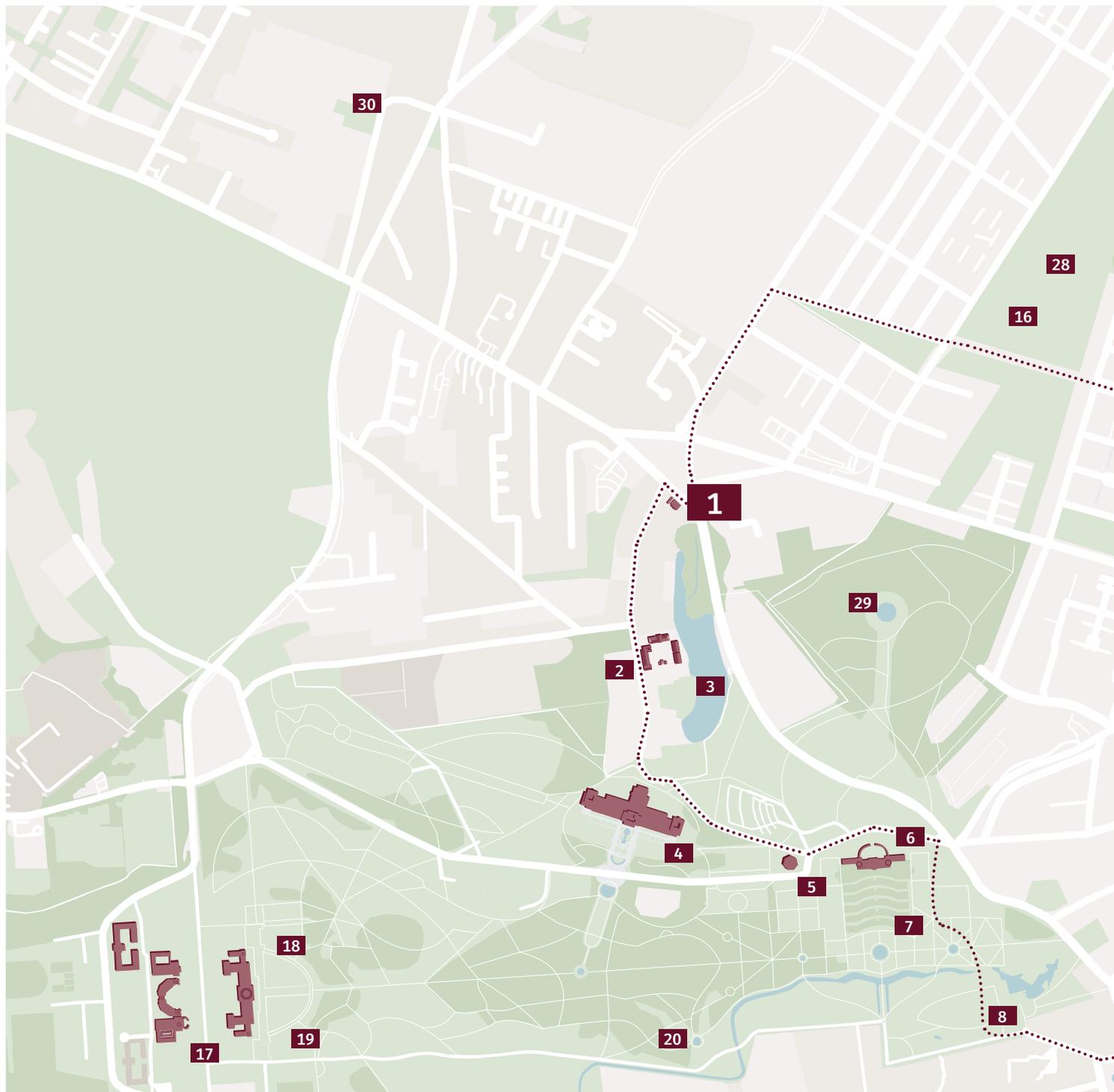
Über den östlichen Ausgang des Volksparks treten Sie den Heimweg an. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Ihre Villa Bornstedt, entspannen Sie auf Ihrer Terrasse und genießen Sie den Sonnenuntergang.

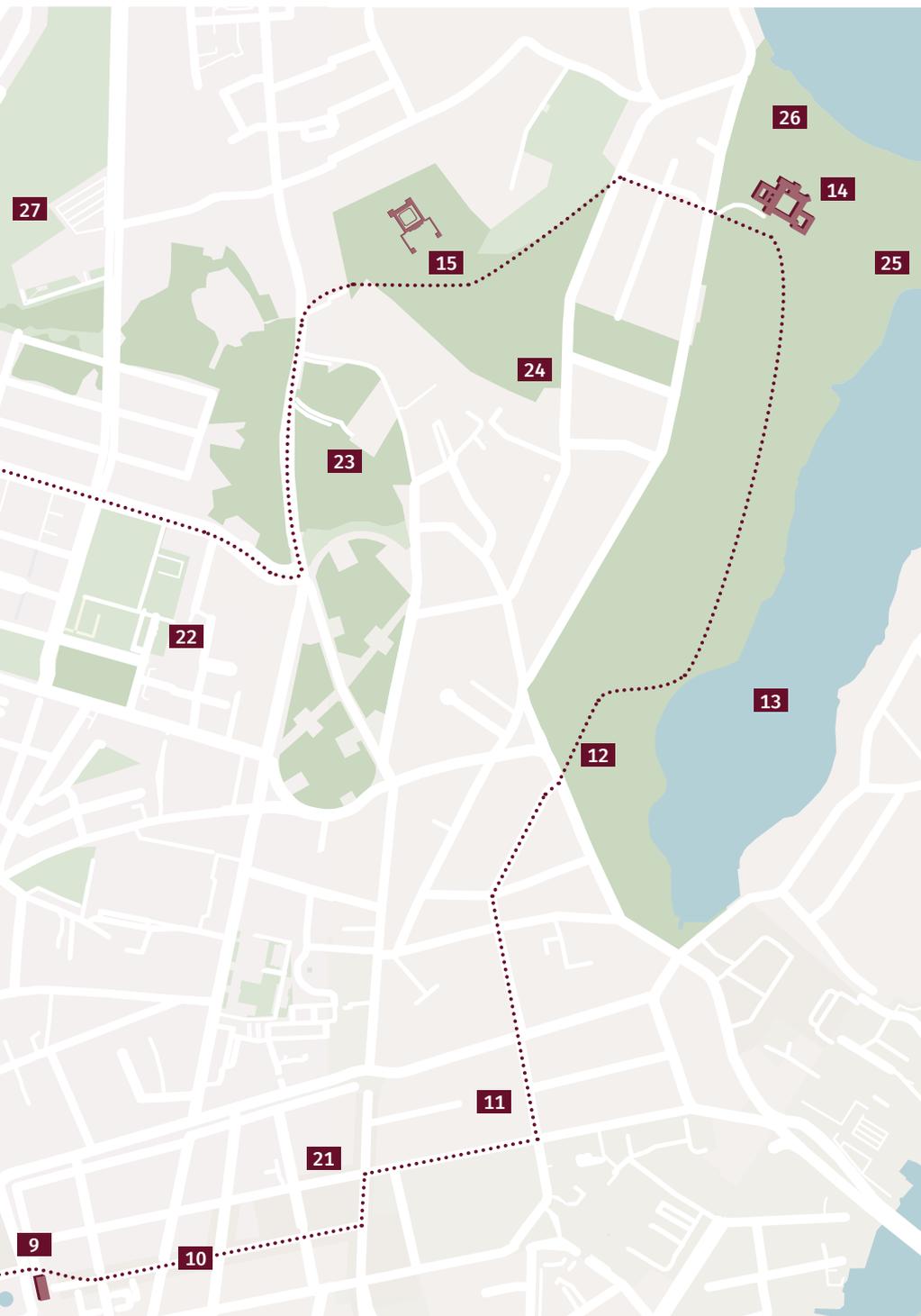
Holländerviertel



Die Villa

eingebettet in die Park- und Seenlandschaft





Die Radtour

-
- 01 Villa Bornstedt
 - 02 Krongut Bornstedt
 - 03 Bornstedter See
 - 04 Orangerie
 - 05 Historische Mühle
 - 06 Schloss Sanssouci
 - 07 Weinbergterrassen
 - 08 Grünes Gitter
 - 09 Luisenplatz/Brandenburger Tor
 - 10 Brandenburger Straße
 - 11 Holländisches Viertel
 - 12 Neuer Garten
 - 13 Heiliger See
 - 14 Schloss Cecilienhof
 - 15 Schloss Belvedere
 - 16 Volkspark Potsdam

Weitere Ziele

-
- 17 Universität Potsdam
 - 18 Antiker Tempel
 - 19 Freundschaftstempel
 - 20 Chinesisches Haus
 - 21 Stadtpalais
 - 22 Fachhochschule Potsdam
 - 23 Alexander-Newski-Kapelle
 - 24 Pfingstkirche
 - 25 Grünes Haus
 - 26 Muschelgrotte
 - 27 Rosengarten
 - 28 Biosphäre Potsdam
 - 29 Ruinenberg
 - 30 Foerster-Garten

Potsdam

von der kurfürstlichen Residenzstadt
zur boomenden Landeshauptstadt

In Berlin fühlte er sich nie zu Hause. Im Jahr 2012 feierten wir seinen 300. Geburtstag. Friedrich der Große, König von Preußen, hat die Stadt wie kein Zweiter geprägt. Er war nicht nur Staatsmann und siegreicher Feldherr, sondern auch Philosoph und leidenschaftlicher Musiker. Er spiegelte Stadtansichten und Häuserfassaden von Rom nach Potsdam und entlehnte die Gartengestaltung der französischen Landschaftsarchitektur. Zahlreich erhaltene Orangerien, Rondelle und mediterrane Stadttore bezeugen Friedrichs eindeutige Vorliebe für die sorgenfreie und leichte Architektur, die Potsdam zu einer Residenzstadt mit Weltruhm machte und auch heute eine ungebrochene Faszination auf Besucher aus aller Welt ausübt.

In der reichen Kulturlandschaft Brandenburgs nimmt die Landeshauptstadt einen herausragenden Platz ein. Potsdam, die Stadt preußischer Schlösser und Gärten, bietet – neben ihrem stolzen, weit über die Ländergrenzen hinausreichenden Erbe – ein vielfältiges Kultur- und Kunstleben. In der historischen Mitte der Stadt präsentieren der Nikolaisaal, das Haus der Brandenburgisch-Preußischen Geschichte, das Potsdam Museum – Forum für Kunst und Geschichte und das Filmmuseum klassische und moderne Kulturbegegnungen. Am Ufer des Tiefen Sees befindet sich Potsdams neuester Kulturstandort, die Schiffbauergasse. Wo einst Dampfschiffe gebaut und Ersatzkaffee produziert wurde, wo Husaren gedrillt und Fische gezüchtet wurden, findet sich jetzt eine überraschende

Resort Schwielowsee





Hans Otto Theater

Mischung aus innovativem Gewerbe und kultureller Vielfalt. Neben dem Hans Otto Theater wird der Standort vor allem durch die freie Kultur- und Theaterszene geprägt.

Auch für Szeneliebhaber ist Potsdam die richtige Adresse. Lesungen, kleine Konzerte und Theateraufführungen sind an den verschiedensten Orten der Stadt zu erleben, auch auf dem Schiff. Daneben kommen Freunde der Bildenden Kunst in den zahlreichen Potsdamer Galerien und beispielsweise bei den „Offenen Ateliers in Potsdam“ voll auf Ihre Kosten.

Durch Brandenburg wanderte Theodor Fontane „am liebsten ohne vorgeschriebene Marschrouten, ganz nach Lust und Laune“ und auch die Hauptstadt Potsdam lädt zu ausgedehnten Spaziergängen im Grünen ein. Direkt an der Havel gelegen, besteht ein Dreiviertel des Stadtgebiets aus Grün-, und Wasserflächen. An 20 Havelgewässern können Sie die Seele baumeln lassen und mitten in der Stadt einen erfrischenden Sprung ins kühle Nass genießen.

Unternehmen Sie eine Fahrt mit dem Wassertaxi oder überzeugen Sie sich mit dem eigenen Boot von der Schönheit der „Insel Potsdam“. Beeindruckende Sehenswürdigkeiten säumen dabei Ihren Weg und

führen Sie direkt unter der Glienicker Brücke hindurch. Dort, wo einst Agenten ausgetauscht wurden, genoss bereits Alexander von Humboldt die grandiose Sicht und war überzeugt, dass „Der Blick von der Glienicker Brücke mit den schönsten Punkten der Welt wetteifert.“

Sollte Ihnen der Sinn eher nach sportlichem Vergnügen stehen, lädt der Tennisclub Rot-Weiß zu einem Spiel auf der roten Asche ein. Alle, die den Schläger lieber beim Golf schwingen, sind im Potsdamer oder Märkischen Golfclub herzlich willkommen.

Für eine längere Auszeit ist das Resort Schwielowsee sehr zu empfehlen. Sie erreichen das exquisite Hotel nach nur 25 Minuten Fahrzeit durch die Innenstadt und dann in südwestlicher Richtung immer entlang des Templiner Sees.

Potsdam

Wissenschaftshauptstadt und Wirtschaftsmagnet an der Havel

In Potsdam forschen und arbeiten so viele Wissenschaftler, wie sonst nirgends in Deutschland. Über 40 wissenschaftliche Forschungseinrichtungen bieten Experten aus aller Welt die Möglichkeit, sich in der Potsdamer Wissenschaftslandschaft zu entfalten. Mehr als 9.000 Potsdamer Einwohner sind hier beschäftigt und tragen dazu bei, dass Potsdam zu den bedeutendsten Wissenschaftsstandorten in Deutschland zählt. Renommierete Institute, wie das Fraunhofer-Institut und die Helmholtz-Zentren, sind hier ansässig. Der Wissenschaftspark „Albert Einstein“ vereint zahlreiche Einrichtungen unter einem Dach und genießt in Fachkreisen einen hervorragenden Ruf. Hierzu zählen z. B. das Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung, das Deutsche Geo-Forschungs-Zentrum, das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung und das Leibniz-Institut für Astrophysik. Auch Potsdam Babelsberg, das mit seinem Filmpark für Begeisterung bei großen und kleinen Filmfans

sorgt, steht für Wissenschaft und Forschung. Hier bildet z. B. das Hasso-Plattner-Institut für Software-systemtechnik (HPI), „Ingenieure der Informatik“ aus. Zahlreiche andere Studiengänge können Studenten in einer der vier öffentlichen Hochschulen absolvieren und so Teil der Potsdamer Studentenwelt werden, die rund 20.000 Studenten optimale Lern-, und Lebensbedingungen bietet. Hierfür sorgen u. a. die zahlreichen Kooperationsverträge, die die Universität Potsdam mit 20 wissenschaftlichen, außeruniversitären Einrichtungen abgeschlossen hat. „Gewissheit erlangt man nicht vom Hörensagen“ erkannte schon Friedrich der Große. Alle Wissbegierigen, die gern selbst einmal zu Forschern und Entdeckern werden möchten, finden in der jährlich stattfindenden „Langen Nacht der Wissenschaften“ den perfekten Rahmen. Zahlreiche Einrichtungen der Potsdamer und Berliner Forschungslandschaft öffnen dann ihre Pforten und laden zum Staunen, Entdecken und Mitmachen ein.



Hasso Plattner Institut



Universität Potsdam

Historisch bedeutsame Stätten, üppige Grün-, und Wasserflächen inmitten einer schillernden Kultur-, und Wissenschaftslandschaft – all das ist Potsdam. Aber nicht nur. Auch als Wirtschaftsstandort hat sich die Stadt an der Havel längst einen Namen gemacht. Mehr als 160 Unternehmen machen Potsdam zum wichtigsten Biotechnologiestandort Europas. Rund 12.000 Menschen sind allein in dieser Branche beschäftigt. Neben privaten Großinvestoren sind auch Unternehmen wie das Konsortium von Toll Collect und die Firma Oracle in Potsdam ansässig. Hinzu kommen eine von weltweit drei VW-Designerzentralen und die „gläserne Bonbonfabrik“ von Katjes. Die günstige Lage, die bezaubernde Atmosphäre und die vielfältigen Betätigungsmöglichkeiten machen das Leben und Arbeiten in Potsdam zu einem Vergnügen der besonderen Art, das auch Experten aus aller Welt bei Tagungen und Kongressen gerne schätzen. Erst im Oktober 2015 musste die Bevölkerungsprognose vom Landesamt für Statistik wieder nach oben korrigiert werden. Bislang waren die Statistiker von

einem moderaten Anstieg ausgegangen. Sie rechneten mit 179.000 Potsdamern im Jahr 2030. Nun rechnen die Statistiker mit 193.000 Einwohnern. Die Prognose sei eine „schöne Botschaft“, weil sie zeige, dass Potsdam weiterhin auf positive Resonanz treffe, meint auch Oberbürgermeister Jann Jakobs.



Einsteinturm

Berlin

Sinfonie der Großstadt



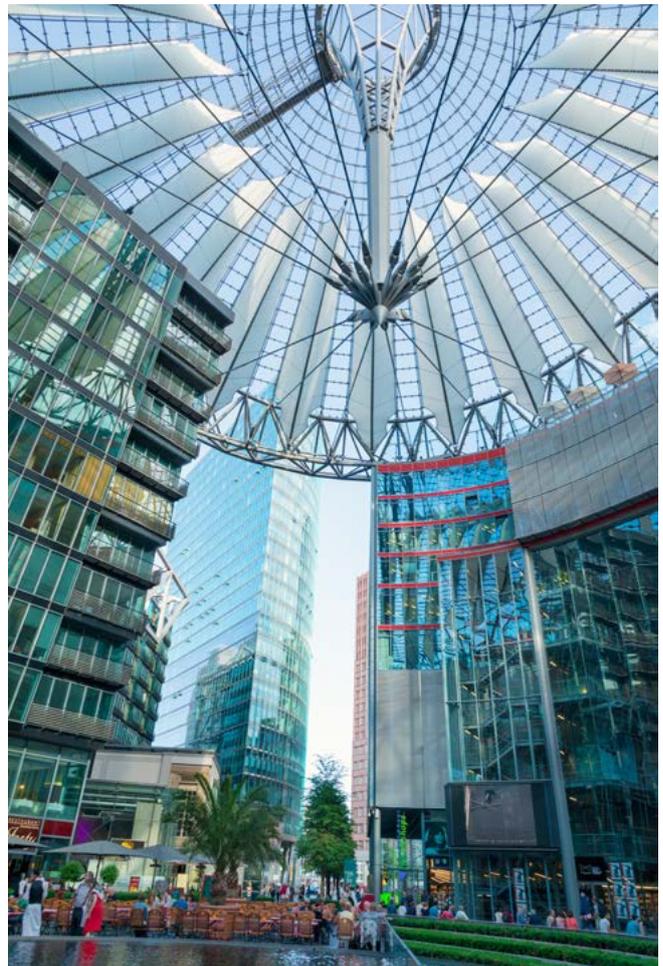
Potsdamer Platz

„Ich bin ein Berliner“ – kaum ein anderer Satz hat sich so in das kollektive Gedächtnis eingegraben, wie der berühmte Satz von John F. Kennedy. Über 50 Jahre später können Besucher Geschichte hautnah erleben – zum Beispiel bei einem Besuch der Eastside Gallery oder dem Checkpoint Charlie.

Berlin – das bedeutet kulturelle Vielfalt und farbenfroher Charme. Hier sucht Jeder das Besondere und hier kann es Jeder finden. Neben imposanten Museen und Opernhäusern lassen unzählige kleine und große Theaterbühnen die Herzen der Besucher höher schlagen. Eine Fülle von kleinen und großen Geschäften begeistern Shopping-Freunde aus aller Welt und so gibt es in der 3,5 Millionen-Metropole für jeden Besucher etwas zu entdecken. Als Hauptsitz dient Berlin nicht nur der Bundesregierung, sondern auch World-Playern, wie Coca-Cola und Siemens. Das Spreeufer

säumen die großen Medienhäuser von ARD und ZDF, RTL und n-tv.

Prachtvolle Alleen, wie die Straße „Unter den Linden“, laden zum Verweilen ein. Entspannen Sie mit Ihrer Familie am Brandenburger Tor im Hotel Adlon bei einer Tasse Kaffee, denn „Im Grunde sind es doch die Verbindungen mit Menschen, die dem Leben seinen Wert geben“ sprach Wilhelm von Humboldt einst und hat bis heute recht behalten.



Sony Center



Bikinihaus

Wagen auch Sie den Sprung in diese beeindruckende Metropole und erleben Sie Weltstars bei den Berliner Filmfestspielen und der Berlinale. Von der Villa Bornstedt erreichen Sie in nur einer halben Stunde Fahrzeit die Berliner City. Schlendern Sie den Kurfürstendamm hinunter und gelangen Sie auf kurzem Weg in das kürzlich eröffnete Bikinihaus. Hier erwartet Sie – in konsequenter Abgrenzung zu herkömmlichen Shoppingcentern – eine Kompilation von sorgsam kuratierten und aufeinander abgestimmten Boutiquen, Concept- und Flagship Stores sowie Gastronomie- und Dienstleistungsanbietern. Tauchen Sie in das Berliner

Leben ein, machen Sie einen Abstecher zum Brandenburger Tor oder besuchen Sie die Museumsinsel. Entdecken Sie die vielfältigen kulinarischen Genüsse der kreativen Restaurantszene rund um den Rosenthaler Platz und gelangen Sie auf einen letzten Drink wieder zurück in den Berliner Westen in die Monkey Bar. Hier im 10. Stock des „25hours Hotels“ bietet sich ein atemberaubender Blick über die Stadt. Regelmäßige Veranstaltungen machen die Bar zum Hotspot. Potsdam zeigt sich bereits am nahen Horizont und so freuen Sie sich schon auf Ihre Rückkehr Richtung Glienicker Brücke und Ihr Domizil in der Villa Bornstedt.

Lageplan

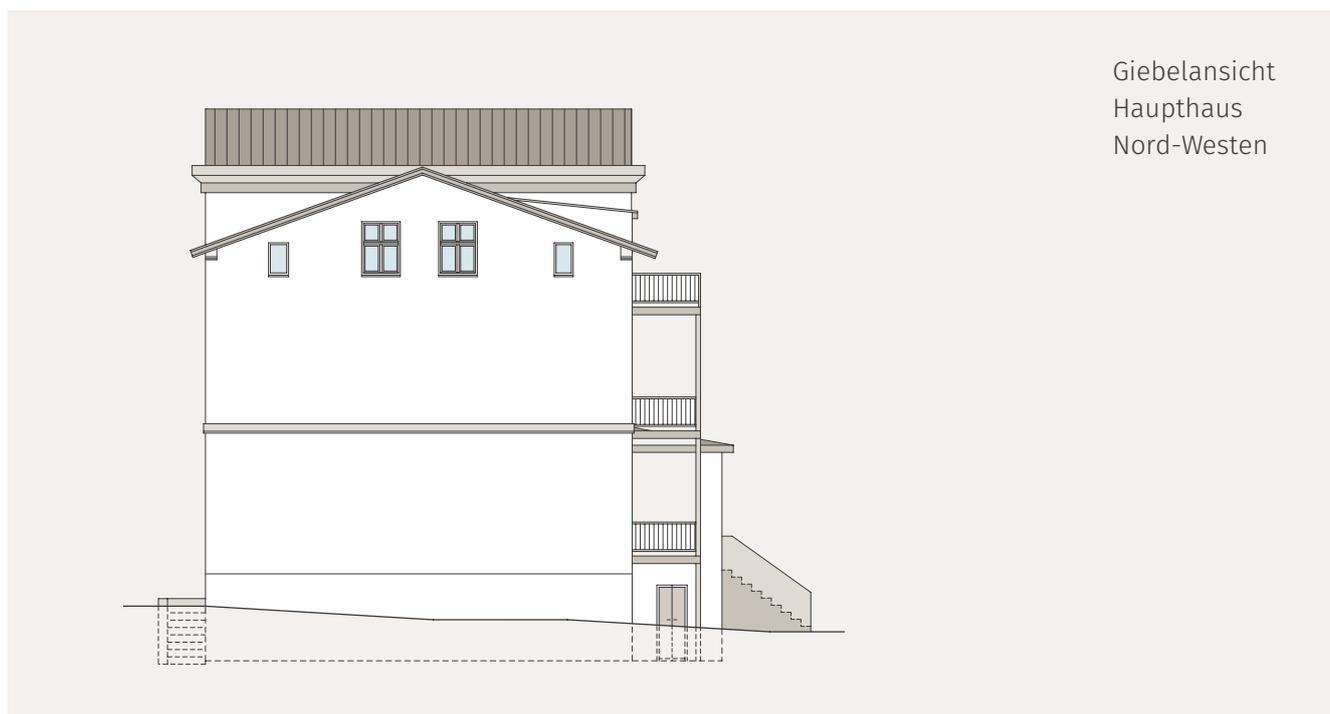
mit Hofgestaltung und Visualisierungen



Potsdamer Straße



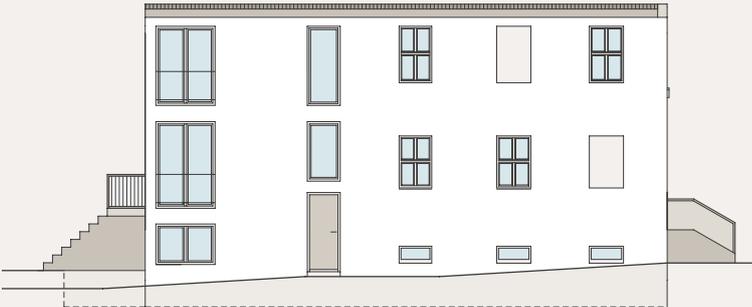
Ansichten



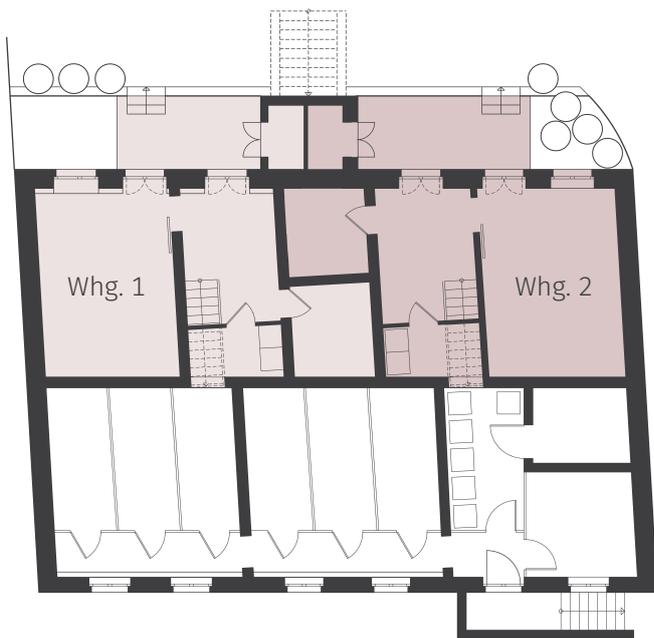
Süd-Westen



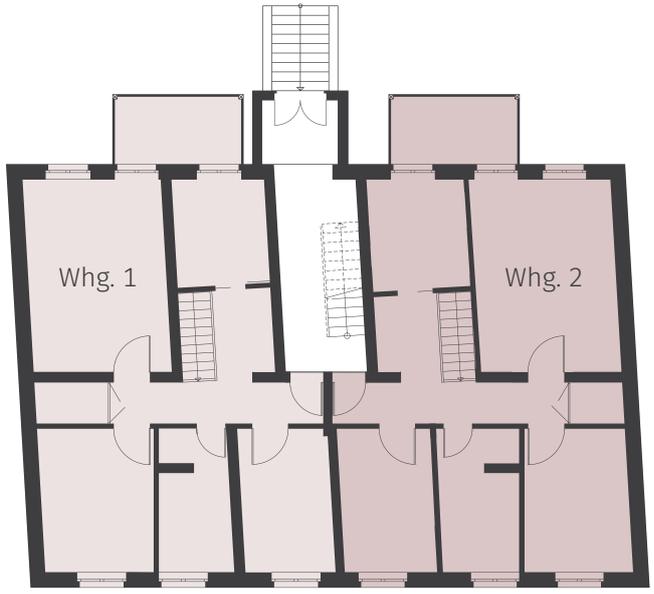
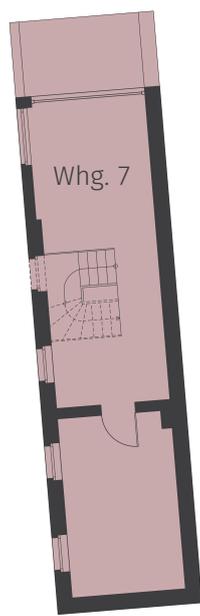
Längsseite
Wohnhaus
Süd-Osten



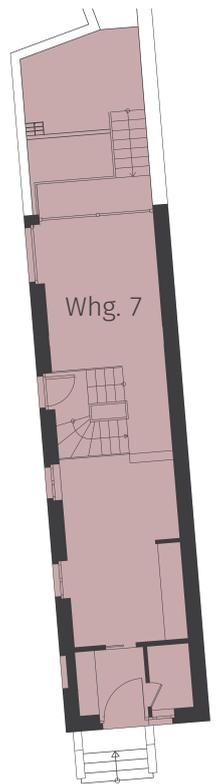
Etagen



Gartengeschoss



Hochparterre



Obergeschoss



Dachgeschoss



Grundrisse

Wohnung 1

Haupthaus, Hochparterre / Gartengeschoss rechts



Zuschnitt

Flur
Garderobe
Kammer
Küche
Wohnen
Kind I
Kind II
Bad I

Fläche in qm ca.

6,44
5,81
2,16
7,41
18,86
12,25
9,36
7,18

Schlafen

Bad II
Arbeiten

HWR

Abstellraum von Terrasse

Terrasse (50 %)

Balkon (100 %)

Gesamt

18,19

5,24

9,40

3,50

1,79

3,69

6,00

117,28

Wohnung 2

Haupthaus, Hochparterre / Gartengeschoss links



Zuschnitt

Flur
Garderobe
Kammer
Küche
Wohnen
Kind I
Kind II
Bad I

Fläche in qm ca.

6,85
5,89
1,61
8,04
19,90
9,65
11,38
8,04

Schlafen

Bad II
Arbeiten
HWR
Abstellraum von Terrasse
Terrasse (50 %)
Balkon (100 %)

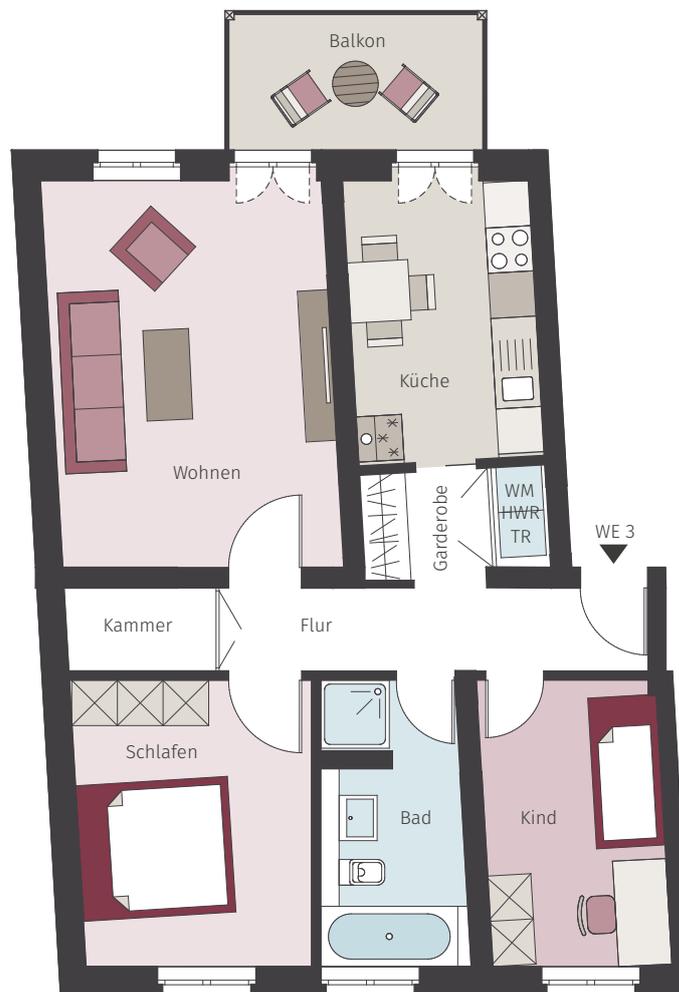
18,45
4,89
9,64
3,77
1,93
4,42
6,00

Gesamt

120,46

Wohnung 3

Haupthaus, Obergeschoss rechts



Zuschnitt

Flur
Garderobe
Kammer
Küche
Wohnen
Kind

Fläche in qm ca.

6,22
2,57
2,21
9,61
19,19
9,20

Bad
Schlafen
HWR
Balkon (100 %)

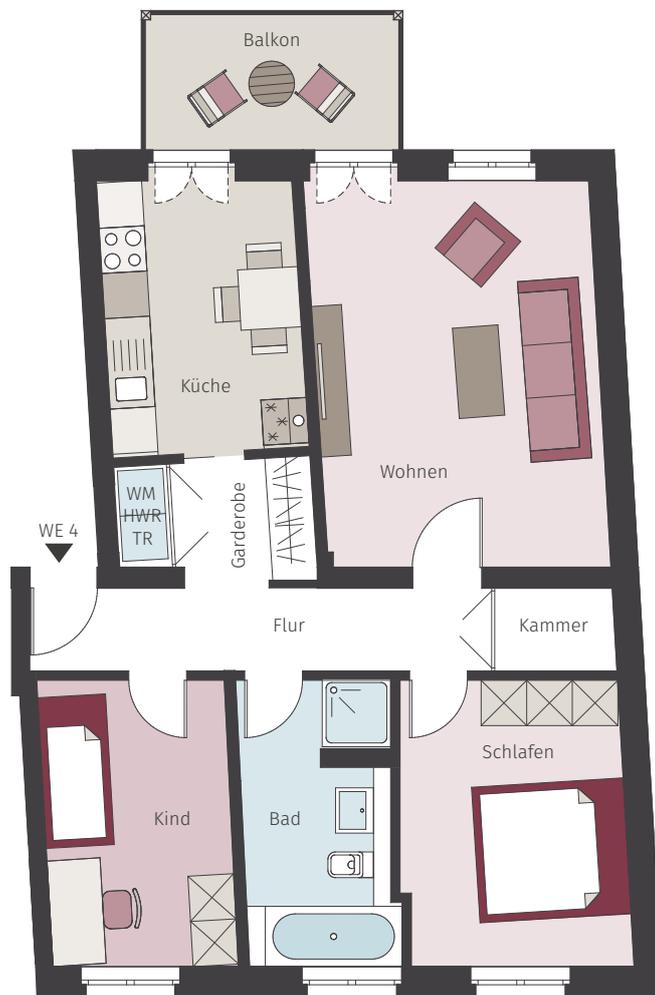
7,11
12,58
1,07
6,00

Gesamt

75,76

Wohnung 4

Haupthaus, Obergeschoss links



Zuschnitt

Flur
Garderobe
Kammer
Küche
Wohnen
Kind

Fläche in qm ca.

6,94
3,13
1,78
9,87
19,42
9,63

Bad
Schlafen
HWR
Balkon (100 %)

7,56
12,01
1,00
6,00

Gesamt

77,34



Wohnung 5

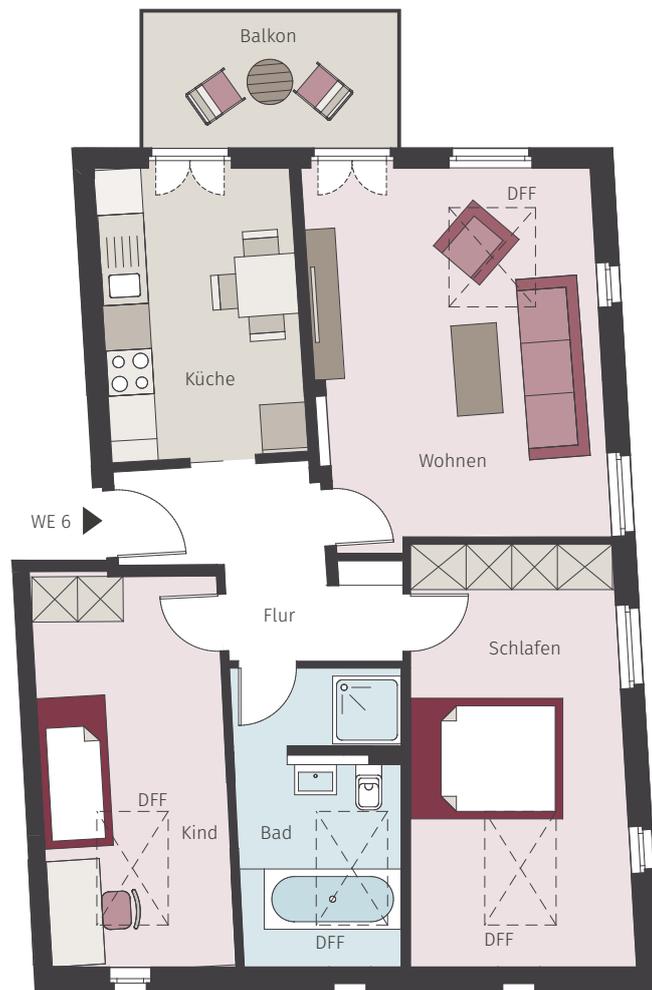
Haupthaus, Dachgeschoss rechts



Zuschnitt	Fläche in qm ca.		
Flur	7,08	Bad	8,16
Kammer	2,47	Schlafen	13,11
Wohnen und Kochen	29,46	Balkon (100 %)	6,00
Kind	11,42	Gesamt	77,70

Wohnung 6

Haupthaus, Dachgeschoss links



Zuschnitt

Flur
Küche
Wohnen
Kind

Fläche in qm ca.

6,50
10,05
18,04
12,35

Bad
Schlafen
Balkon (100 %)

7,94
15,29
6,00

Gesamt

76,17



Wohnung 7

zum Privatgarten, ca. 30 qm
Sondernutzung

Wohnhaus, Gartengeschoss /
Hochparterre / Obergeschoss



Zuschnitt

Windfang
WC
Wohnküche
Wohnen
Flur
Kind
Bad

Fläche in qm ca.

3,53
2,19
14,99
19,50
7,00
12,39
6,62

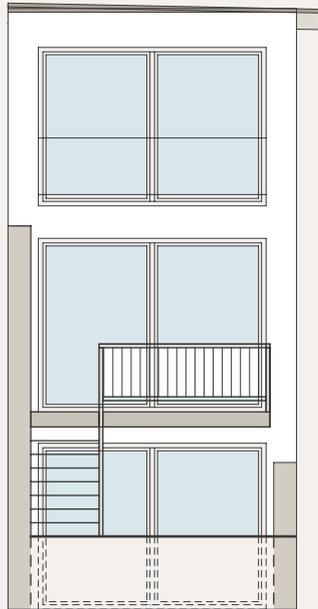
Schlafen
Hobby
Terrasse GG (50 %)
Terrasse (50 %)
Balkon (100 %)

10,50
19,43
3,16
3,86
3,87

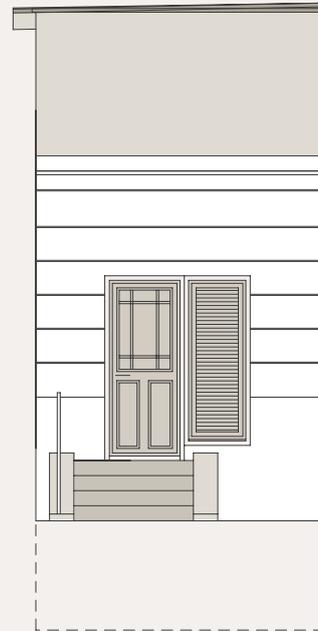
Gesamt

107,04

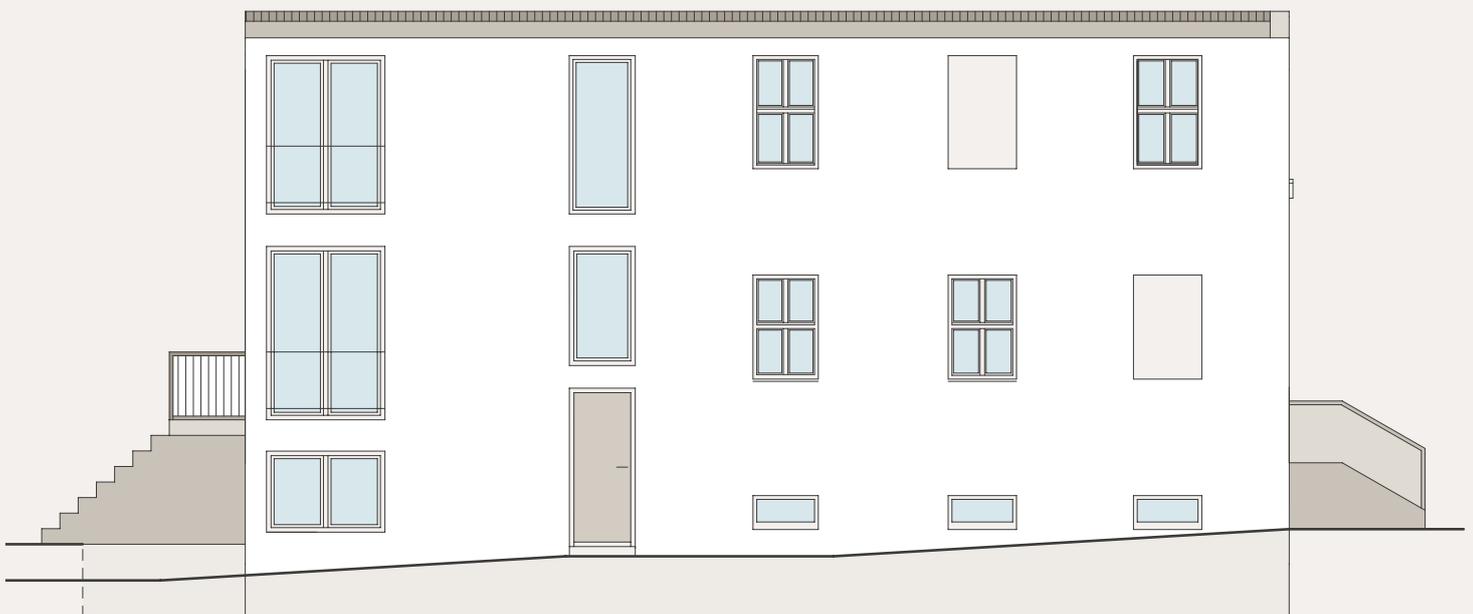
Süd-Westen



Straßenansicht
Nord-Osten



Längsseite Wohn-
haus Süd-Osten



Baubeschreibung

Potsdamer Straße 199, Potsdam

Allgemeines

—
Bei den auf dem Grundstück Potsdamer Straße 199 aufstehenden Gebäuden handelt es sich um ein Haupthaus, bestehend aus sechs Wohnungen, davon zwei Maisonetten, und ein Wohnhaus, welches sich über drei Ebenen erstreckt. Beide Gebäude sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet. Die um 1892 errichteten Gebäude wurden als bauzeitlicher Mauerwerksbau errichtet. Die Gebäude gruppieren sich um einen nach Südwesten ausgerichteten Hofbereich mit Gemeinschaftseigentumsflächen und sieben Kfz-Stellplätzen sowie einen Gartenanteil für das Wohnhaus. Vom gebietstypischen Vorgarten aus werden die Keller-, Fahrrad-, Müll- und Hausanschluss- / Technikräume erschlossen.

Die Straßenfassade des Haupthauses ist repräsentativ mit Stuck ausgeführt. Erschlossen ist das Haupthaus von der Gebäuderückseite aus. Das Treppenhaus ist gut erhalten. Das Wohnhaus verfügt über einen straßenseitigen Haupteingang und einen Nebeneingang von der Längsseite aus. Das Dach des Haupthauses ist ein Satteldach. Das Dach des Wohnhauses ist ein flachgeneigtes Pultdach.

Die Gebäude werden umfassend saniert und modernisiert.

Kurzbeschreibung

—
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des UNESCO-Welterbes der Landeshauptstadt Potsdam. Eine Unterschutzstellung der Gebäude ist erfolgt und erfordert insbesondere bei der Wahl der Baustoffe, der Ausführung und der Farbgebung die Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde und dem Bauamt und ggf. deren Zustimmung.

Die Außen- und Innensanierung ist auf die weitgehende Wiederherstellung des Originalzustandes ausge-

richtet. Ziel der Instandsetzung und Modernisierung, sowie der Um- und Ausbaumaßnahmen ist es, Wohnraum mit heutigen Anforderungen an Wohnqualität zu schaffen. Sämtliche Wohnungen erhalten Terrassen und / oder Balkone.

Die vollständig erneuerte Haustechnik sowie alle neu eingebauten Bauteile und Bauelemente entsprechen nach der Sanierung dem heutigen Stand der Technik. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gebäude den bauphysikalischen Standard eines Neubaus, vor allem aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz wie z. B. den Holzbalkendecken, nicht in allen Punkten erreichen können. Die Planung der Wohnungsumgestaltung und des sinnvollen Umbaus von Bädern und Küchen erfolgt entsprechend den Erwartungen an einen gehobenen Wohnstandard. Die Baumaßnahme wird grundsätzlich gemäß der beim Bauamt eingereichten Bauantragsunterlagen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik durchgeführt. Dabei werden folgende Prämissen besonders beachtet:

- Beseitigung der, meist infolge von unterlassenen bzw. nicht fachgerecht ausgeführten Instandhaltungsarbeiten, entstandenen Schäden an einzelnen Bauteilen
- Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sowie Verbesserung des Wohnstandards in den Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Auflagen der Denkmalschutzbehörde
- Herstellen eines instandhaltungsarmen Objektzustandes nach Abschluss der Arbeiten

Gutachten / Holzschutz

—
Tragende Konstruktionen werden durch einen Statiker und von einem Holzschutzfachmann baubegleitend überprüft und ggf. saniert. Weitere Untersuchungen werden nach Erfordernis durchgeführt.

Flächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der Bauantragsunterlagen durchgeführt. Die Wohnflächenangaben beziehen sich auf die im Vorfeld der Baumaßnahmen und im Zuge der Planung durchgeführten Aufmaßerbeiten.

Die Verkaufsflächen werden abweichend von der Berechnung der Wohnfläche gemäß der DIN 277 und der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 wie folgt ermittelt:

Verkaufsfläche ist die Grundfläche zwischen den Wohnungstrennwänden und Wohnungsaußenwänden (ausgehend von der Innenseite der Rohwände bzw. der Innenseite der bodengleichen Fenster und Balkon-/Terrassentüren und der Wohnungseingangstüren).

Nicht tragende wohnungsinterne Wände inkl. Vorsatzschalen und festen Einbauten werden übermessen; wohnungsinterne Treppen, deren Treppenabsatz sowie Maisonettetreppen werden in allen Ebenen übermessen. Mit einbezogen werden auch die Nischen der bodentiefen Fenster, der Balkon- und Terrassentüren und eventueller Wandnischen. Grundflächen werden vollständig angerechnet, soweit deren lichte Höhe 1,50 m beträgt; soweit deren lichte Höhe unter 1,50 m beträgt, werden die Grundflächen nicht angerechnet. Schächte inkl. Schachtwände und tragende Stützen/Wände (Rohstütze, Rohwand) werden ebenfalls nicht angerechnet. Zur Verkaufsfläche gehören auch die Grundflächen der Balkone und Terrassen, wobei diese wie folgt angerechnet werden: Balkone werden grundsätzlich zu 100 % und Terrassen zu 50 % auf die Verkaufsfläche angerechnet.

Wohnflächen:	
Haupthaus ca.	544,71 m ²
Wohnhaus ca.	107,04 m ²
ges. Wfl. ca.	651,75 m ²

Ausführung - Baukonstruktion

Fundamente/Rohbau

Der Rohbau mit seiner tragenden Konstruktion bleibt erhalten. Beschädigte Bauteile werden, soweit erforderlich, verstärkt bzw. durch neue Bauteile ersetzt. Alle neu einzubauenden Baustoffe entsprechen in Abmessung und Ausführung den heutigen Normen und technischen Regeln im Bauwesen. Die Bauarbeiten werden gemäß der geprüften Statik ausgeführt.

Die Gartengeschoßflächen der Wohneinheiten 01 und 02 und des Wohnhauses erhalten eine neue wärmedämmte Fußbodenkonstruktion. Die zugänglichen erdberührenden Außenwände erhalten zum Schutz gegen Feuchtigkeit eine vertikale, bituminöse Abdichtung von außen und es werden Horizontalsperren gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut. Die Wohneinheiten 01-06 erhalten je einen Kellerraum im untersten Geschoss des Haupthauses. Das Wohnhaus verfügt über einen eigenen Kellerraum auf der untersten Etage des Wohnhauses. Sämtliche Wohnungen des Haupthauses erhalten Hauswirtschaftsräume und Kammern innerhalb der Wohnungen. Darüber hinaus erhalten die Wohneinheiten 01 und 02 zusätzliche Abstellräume, die von den jeweiligen Terrassen aus zugänglich sind.

Mauerwerk

Die tragenden Kelleraußenwände bestehen aus Ziegel-Vollmauerwerk. Ebenso die Außenwände und tragenden Innenwände der Normalgeschosse. Alle vorhandenen Außen- und Innenwände werden überprüft, saniert und nach dem Einbau der Installationen wieder verputzt.

Neue Wohnungstrennwände, nicht tragende Innenwände und Zwischenwände werden den statischen Erfordernissen entsprechend, gemäß der geltenden

Brand- und Schallschutzbestimmungen aus Mauerwerk bzw. in Gipskartonständerbauweise errichtet.

Fassade

—

Die Maßnahme orientiert sich am Erhalt des Bestandes und ist auf die Zurückführung der gestalterischen Absicht ausgerichtet. Die Rekonstruktion von verlorenen Gliederungen und Details, die eine Wiederablesbarkeit der Architektur erreichen und Maßnahmen die das Erscheinungsbild der Architekturoberfläche vereinheitlichen, werden angestrebt. Die Ausstattungsdetails, die für eine Erneuerung vorgesehen sind, sollen sich an dem Original orientieren. Für die Instandsetzung werden ausschließlich objektverträgliche Methoden eingesetzt, die langfristig den Erhalt des vorhandenen Bestandes gewährleisten.

Die vorhandene Fassade weist die üblicherweise anzutreffende Schadenswirkung durch eine fehlende Bauerhaltung auf. Teilweise sind Fassadenflächenbereiche in Mitleidenschaft gezogen worden. Hier sind die plastischen Gestaltungselemente (Bossen, Putzbänder, Gesimse etc.) beschädigt. Die straßenseitige Fassade des Haupthauses, bestehend aus Bossenputzflächen im Hochparterre und Stuckfassade in den Obergeschossen, wird ergänzt bzw. instandgesetzt und bleibt in ihrer ursprünglichen Form bestehen. Die freistehende Giebelwand und die hofseitige Fassade des Haupthauses, sowie das Wohnhaus werden vollständig als Reibputzflächen ergänzt bzw. erneuert. Alle Abwässerungen und Verblechungen sowie die Ortgangabdeckung werden neu in Titanzink ausgeführt. Sämtliche Fassadenflächen erhalten einen mineralischen Anstrich gemäß abgestimmtem Farbkonzept.

Decken/Gründung

—

Im Wohnhaus werden die Decken zwischen dem Gartengeschoss und dem Hochparterre, sowie dem

Hochparterre und dem Obergeschoss neu eingebaut. Die Geschossdecken des Haupthauses sind Holzbalkendecken mit Einschubböden und Schlackeschüttung.

Die Decken werden durch einen Gutachter und Statiker überprüft und bei Bedarf verstärkt bzw. erneuert. Zum Einsatz kommen Nadelhölzer der Güteklasse II. Holzschutzarbeiten werden gemäß DIN 68800 ausgeführt. Nach technischen Erfordernissen werden abgehängte Gipskartondecken eingebaut.

Treppenhäuser

—

Das Treppenhaus des Haupthauses ist gut erhalten und wird dem vorliegenden Ambiente entsprechend, soweit wie möglich, fachgerecht im Bestand saniert. Notwendige Ausbesserungen an den Belägen im Eingangsbereich, bei den Stufen und Podesten der Geschosstreppen werden fachgerecht vorgenommen. Zu restaurierende Teile der Geländer, gedrechselte Geländerstäbe usw. werden nach historischem Vorbild, ergänzt bzw. erneuert.

Anschließend erhalten die Holzteile in harmonischer Abstimmung mit dem Treppenhaus einen deckenden bzw. lasierenden Anstrich.

Da es sich um Bestandstreppen aus dem späten 19. Jahrhundert handelt, werden die heute geltenden Treppenbaunormen nicht immer eingehalten. Die Wandflächen werden neu gestaltet. Zur kompletten Überarbeitung des Treppenhauses gehört auch der Einbau einer zeit- und stilgerechten Beleuchtungsanlage. In den Eingangsbereichen sind neue Briefkastenanlagen vorgesehen. Treppenläufe und Podestflächen werden mit einem Kokos- oder Sisalteppich bespannt. Die sich über drei Ebenen erstreckende Treppe des Wohnhauses wird neu eingebaut.

Dach

—

Die Arbeiten an den Dachkonstruktionen werden nach den Vorgaben der geprüften Statik ausgeführt. Zum Einsatz kommen Nadelhölzer der Güteklasse II, vorbeugender Holzschutz gemäß DIN 68800. Die Dämmung erfolgt mit Mineralwolle gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV). Abdeckungen, Kehlen, Übergänge usw. werden in Titanzink ausgeführt. Zu entwässernde Dachflächen werden mit Rinnen und Fallrohren in den erforderlichen Abmessungen in Titanzink ausgeführt.

Ausbau

Innenputz

—

Der vorhandene Wandputz wird mit einlagigem Kalkgipsputz ausgebessert bzw. bei Bedarf erneuert. Maßtoleranzen, die heutigen DIN-Normen nicht entsprechen, stellen keinen Mangel dar, sondern sind altbautypisch. Neue Mauerwerkswände in Wohnräumen erhalten einen DIN-gerechten Gipsputz.

Fenster

—

Sämtliche Fenster des Haupthauses auf der Hof- und Giebelseite werden, bei Zustimmung der Denkmalschutzbehörde, erneuert. Die neuen Fenster werden dem historischen Vorbild entsprechend, als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Teilung und Profilierung erfolgt entsprechend dem Bestand. Die straßenseitigen Doppelkassenfenster werden nach Möglichkeit erneuert. Die Fensteröffnungen im Wohnhaus werden größtenteils erst noch geschaffen und erhalten demzufolge neue Holzfenster mit Isolierverglasung. Sämtliche Fenster werden mit Einhand-Markenbeschlägen z. B. Sigenia oder gleichwertig

ausgestattet und erhalten hochwertige Fenstergriffe. Bei Versagung der Zustimmung werden insbesondere die erhaltenswerten Kastendoppelfenster einschließlich der Beschläge und Griffe des 1. und 2. Obergeschosses des Haupthauses auf der Straßenseite, wenn technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, aufgearbeitet.

Die Wohneinheiten 05 und 06 im Dachgeschoss des Haupthauses erhalten hofseitig zusätzliche Balkontüren und Dachflächenfenster. Die Fenstergrößen und Teilungen werden passend zum Bestand gewählt.

Fensterbänke

—

Die Innenfensterbänke werden altbautypisch in Holz ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden entsprechend der Forderung des Denkmalschutzes nach Möglichkeit aus Titanzink hergestellt.

Türen

—

Die noch vorhandenen historischen Haus- und Wohnungseingangstüren werden erhalten, tischler- und malermäßig aufgearbeitet und mit neuen Schlössern/Sicherheitsbeschlägen versehen. Neu einzubauende Wohnungseingangstüren entsprechen dem heutigen technischen Standard.

Zu erhaltende Innentüren einschließlich Zargen und Bekleidungen werden tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Neue Innentüren der Wohnungen werden mit einem verwindungsfreien Röhrenspan-Türblatt ausgeführt. Alle neuen Türbeschläge werden robust, formschön und haltbar, passend zu den Fensteroliven ausgeführt.

Fliesenbeläge/Wandfliesen und Bodenfliesen

In den Badezimmern und Gäste WC's werden die Fußböden gefliest, die Wandflächen nach Angaben des Architekten belegt, in den Duschen ca. türhoch umlaufend. Bei den Spritzwasserbereichen erfolgt eine zusätzliche Abdichtung der Wand- und Bodenflächen. In den Küchen kommen alternativ zu dem Erhalt von Bestandsdielenböden ebenfalls Fliesen zur Ausführung.

Fußbodenbeläge

Die Dielenfußböden in Wohn-, Schlafräumen und Fluren werden, wo vorhanden und im gebrauchsfähigen Zustand, aufgearbeitet, abgeschliffen und geölt. Auf den restlichen Flächen werden neue Dielen oder, falls wieder verwendbar, Bestandsdielen verlegt bzw. ergänzt. Im Gartengeschoss der Wohneinheiten 01 und 02 sowie im gesamten Wohnhaus wird massives Echtholz-Eiche-Industrieparkett verlegt. Sämtliche Räume erhalten umlaufende, profilierte Fußleisten.

Malerarbeiten

Die Wände innerhalb der Wohnungen werden von alten Anstrichen und Tapeten befreit und nach Putzsanierung vollflächig gespachtelt. Der Anstrich erfolgt mit hochwertigen Wandfarben. Die Oberflächengenauigkeit der Altbauwände entspricht, in Bezug auf Unebenheiten, nicht den heutigen Bautoleranzen.

Heizung und Warmwasser

Die Gebäude erhalten eine moderne Gasheizzentrale mit Brennwerttechnik im Haustechnikraum mit außen temperaturabhängiger Zeitsteuerung und Nachtabsenkungsprogramm. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher mit

einer Warmwasserumwälzpumpe und Legionellen-schaltung.

Die Abrechnung erfolgt über zugelassene Heizkostenverteiler bzw. Wärmemengenzähler und wird durch eine Wärmeabrechnungsfirma abgelesen und abgerechnet. Die geeichten Messgeräte werden angemietet. Die Wärmeabgabe erfolgt über formschöne Röhrenradiatoren, sowie in den Bädern jeweils über einen Handtuchheizkörper mit Ventilgarnitur und Thermostatköpfen. Die Gartengeschossflächen der Wohneinheiten 01 und 02, sowie das Wohnhaus insgesamt werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Sanitärinstallationen und -einrichtung

Sämtliche Leitungen für Frischwasser und Abwasser werden komplett erneuert. Abflussteigstränge in SML-Gussrohr oder HT-Kunststoffrohr, Steigleitungen für Frischwasser und Verteilerleitungen aus Kunststoffrohr. Jede Wohnung wird mit Kalt- und Warmwasserzählern ausgerüstet. Die Bäder mit Fenstern werden natürlich belichtet und belüftet. Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch entlüftet. Alle Wohnungen werden mit wandhängenden WC's, mit wandintegrierten, verdeckten, wassersparenden Spülkästen und Waschtischen ausgestattet. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenstellplatz mit einer elektrisch abgesicherten Steckdose und einem Waschmaschinenzulauf und -ablauf, im Wohnhaus im Bad, in den Wohneinheiten 01-04 in separaten Hauswirtschaftsräumen. Die Wohneinheiten erhalten im Badezimmer eine Badewanne und eine separate Dusche aus emaillierten Stahlblech (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig), WC und Waschtisch. Die Wohneinheiten 01 und 02 verfügen darüber hinaus über ein weiteres Badezimmer im Gartengeschoss mit Badewanne, WC und Waschtisch. Das Wohnhaus erhält zusätzlich zum Masterbad im Obergeschoss ein Gäste-WC im Eingangsbereich mit WC und Waschbecken.

WC und Waschtische sind Markenfabrikate (Duravit Starck 3, Vero oder gleichwertig). Badewannen, Duschen und Waschtische erhalten Einhebelmischbatterien des Fabrikats „Grohe Talis S“ oder gleichwertig.

Elektroarbeiten

Die Elektroinstallationen werden komplett erneuert und entsprechend den neuesten VDE-Richtlinien ausgeführt. Die Stromversorgung erfolgt durch die Versorgungsbetriebe am Hausanschlusskasten. Der Zählerschrank mit Hauptsicherungen und Zählern für die Wohnungen und den Allgemeinstrom wird voraussichtlich im Haustechnikraum angeordnet.

Die Wohneinheiten 01–06 erhalten eine Gegensprechanlage kombiniert mit Türöffner.

Die einzelnen Räume erhalten Decken- bzw. Wandauslässe und Steckdosen in ausreichender Anzahl nach dem VDE-Vorschlag II, den einschlägigen VDE Richtlinien, sowie den Vorschriften der Versorgungsbetriebe. Alle Wohnungen erhalten in den Wohn- und Schlafräumen Telefonanschlüsse sowie Anschlüsse für Rundfunk- und Fernsehempfang mittels Breitbandkabelanschluss oder Satellitenanlage.

Balkone/Terrassen

Die Wohneinheiten 01 und 02 erhalten Terrassen zur Hoffläche, sowie Balkone im Hochparterre. Die Wohneinheiten 03–06 erhalten jeweils einen Balkon zur Hofseite hin. Das Wohnhaus erhält zwei Terrassen und einen Balkon und das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche gemäß Teilungserklärung. Die Balkonkonstruktionen bestehen aus tragenden, verzinkten Stahlprofilen mit einem witterungsfesten Bodenbelag.

Garten- und Außenanlage

Das Grundstück wird in Abstimmung mit den beteiligten Ämtern den Besonderheiten des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des UNESCO-Welterbes der Landeshauptstadt Potsdam entsprechend umgestaltet.

Die gesamte Gartenanlage und der Vorgarten werden gärtnerisch neu angelegt. Die Gehwegflächen der Hofanlage werden neu mit zum historischen Ambiente passendem Material befestigt, eingefasst und stimmungsvoll beleuchtet.

Die vorhandenen Grundstücksmauern werden mit gemischten Rankpflanzen wie z. B. Efeu und Wein begrünt. Es entsteht um die vorhandene Linde eine Fläche für die gemeinschaftliche Nutzung mit einer Spielfläche mit Sandkasten und einer sogenannten halbrunden Baumbank. Für jede Wohneinheit ist ein Kfz-Stellplatz vorgesehen.

Der Vorgarten erhält eine pflegeleichte Grundbepflanzung, die durch einzelne, vom Gartenarchitekten festgelegte Solitärgewächse ihre räumliche Gestaltung und Wirkung erzielt. Die straßenseitige Grundstückseinfriedung wird neu hergestellt.

Allgemeine Anmerkungen

Technische Änderungen, die auf Veranlassung der Baubehörden erfolgen, bleiben vorbehalten. Änderungen, die keine Minderung bedeuten und gleichwertig sind, dürfen vom Bauherrn vorgenommen werden. Bei Differenzen zwischen Bauplan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend. Eventuelle Änderungen der Baubeschreibung oder der Planung aus örtlichen technischen oder konstruktiven Gegebenheiten sowie aus Auflagen der Baubehörden aus Denkmal- und Erhaltungsaspekten sowie nachbarschaftsrechtlichen Zustimmungen bleiben vorbehalten. Für die genannten Fabrikate der angegebenen

Ausstattung ist der Bauträger berechtigt, qualitativ gleichwertige Produkte zu verwenden.
Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Fassaden aus behördlichen Auflagen Änderungen in der Ausführung möglich sind. Käuferwünsche und Änderungen können bei rechtzeitiger und konkreter Angabe mittels schriftlicher Mitteilung berücksichtigt werden. Alle Aufwendungen hieraus sind durch den Verursacher zu tragen. Die Planunterlagen können durch die Vervielfältigung vom Originalmaßstab abweichen. Bei den in die Pläne eingezeichneten Einrichtungsgegenständen, Bepflanzungssymbolen, Einbauküchen, technischen Geräten etc. handelt es sich nicht um Gegenstände der Baubeschreibung, sondern dienen lediglich als archite.

Steuerliche Grundlagen

Nachfolgende Ausführungen geben den aktuellen Stand der Steuergesetzgebung (Juni 2014), die dazu ergangenen Urteile, Verwaltungsauffassungen und Gesetzeskommentare wieder. Änderungen in der Steuerverwaltung sowie der Steuerrechtsprechung sind jederzeit – auch kurzfristig – möglich, sodass die nachfolgend dargestellten steuerlichen Folgen für den Erwerber unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung stehen. Die Darstellungen beschränken sich auf grundsätzliche Ausführungen. Die individuelle steuerliche Situation des einzelnen Erwerbers bedarf einer auf ihn angepassten Beratung. Der Verkäufer empfiehlt daher jedem Erwerber, sich von einem sachverständigen Dritten (z. B. Steuerberater) beraten zu lassen. Für das Erreichen der mit dem Kauf einer Eigentumswohnung verbundenen steuerlichen Zielsetzung des Erwerbers, wird von Seiten des Verkäufers keine Haftung übernommen.

1. Einkommensteuer

1.1 Einkünfte aus Vermietung

Ein Erwerber, der seine Immobilie langfristig vermietet und diese im Privatvermögen hält, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. § 21 EStG. Dabei werden von den Einnahmen aus der Vermietung die entstandenen Kosten als Werbungskosten abgezogen. Einnahmen (§ 8 EStG) sind die vereinnahmten Mieten einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters. Werbungskosten (§ 9 EStG) stellen neben der Absetzung für Abnutzung (AfA) auch Zinsen und sonstige Finanzierungskosten sowie Bewirtschaftungskosten für das Objekt (ohne Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage) und die Vergütung für die Sondereigentumsverwalterin dar. Die Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage führen nicht zu Werbungskosten; steuerlicher Aufwand

entsteht erst bei Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und dementsprechender Entnahme von Beträgen aus dieser Rücklage.

1.2 Einkunftserzielungsabsicht

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Verlusten aus der Vermietung der Wohnung ist, dass diese zum Zweck der langfristigen Vermietung erworben wird. Hierbei muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, auf die Dauer gesehen nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalüberschuss). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, sind die Vermietungseinkünfte nicht steuerlich relevant. Man spricht in diesem Zusammenhang von „Liebhaberei“. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben bei der Ermittlung des Totalüberschusses außen vor.

Da auf Grund der erhöhten Absetzungen für die Sanierungskosten bei einer unter Denkmalschutz stehenden Wohnung und wegen der Schuldzinsen in den ersten Jahren erhebliche steuerliche Verluste erzielt werden, wäre eine von vornherein bestehende (kurz- bis mittelfristige) Veräußerungsabsicht des Käufers steuerschädlich, denn ein Totalgewinn wäre in einem solchen Fall regelmäßig nicht darstellbar. Dementsprechend geht die Finanzverwaltung bei einem Verkauf der Wohnung innerhalb der ersten fünf Jahre davon aus, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Wohnung nicht auf Dauer zu vermieten und vermutet folglich „Liebhaberei“. Umgekehrt wird zu Gunsten des Steuerpflichtigen vermutet, dass – sofern keine kurzfristige Veräußerung erfolgt – die Vermietung auf Dauer angelegt ist.

Wird die Wohnung aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet, gilt diese Vermutung der Einkunftserzielungsabsicht, sofern die Vermietung auf Dauer angelegt ist, unwiderlegbar auch, sofern die verein-

barte Miete mindestens 66% der ortsüblichen Miete beträgt. Unterschreitet die tatsächlich vereinbarte Miete die Grenze von 66%, wird zwar ebenfalls die Einkunftserzielungsabsicht vermutet, der Werbungskostenabzug ist jedoch bei vollem Ansatz der tatsächlichen Einnahmen anteilig zu kürzen.

1.3 Absetzungen für Abschreibungen (AfA)

Gegenstand des vorliegenden Angebotes ist eine vom Verkäufer zu sanierende Wohnung in einem Gebäude, welches unter Denkmalschutz steht. Steuerlich ist der Investor damit nicht als Bauherr, sondern als Erwerber der Wohnung zu qualifizieren. Dennoch kann er für den Teil seines Kaufpreises, der auf begünstigte Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 7i EStG entfällt, erhöhte Absetzungen geltend machen. Für den Teil seines Kaufpreises, der auf die anteilig von ihm erworbene Altbausubstanz oder auf Sanierungsmaßnahmen entfällt, die nicht nach § 7i EStG begünstigt sind, kann der Investor die sog. „Normalabschreibung“ gemäß § 7a Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit der Kaufpreis auf den anteilig erworbenen Grund und Boden entfällt ist keine Abschreibung möglich, da der Grund und Boden sich nicht abnutzt. Infolgedessen ist der vom Erwerber gezahlte Kaufpreis (einschließlich seiner Anschaffungsnebenkosten, wie z. B. Notar, Grunderwerbsteuer, Makler etc.) wie folgt steuerlich aufzuteilen:

- Grund und Boden
- Altbausubstanz
- begünstigte Sanierungsmaßnahmen
- nicht begünstigte Sanierungsmaßnahmen

Diese steuerliche Aufteilung erfolgt durch das für den Verkäufer zuständige Betriebsfinanzamt. Die Aufteilung orientiert sich dabei an den Verkehrswerten, wobei diese anhand der Selbstkosten des Verkäufers

ermittelt werden. Bei der Aufteilung durch das Finanzamt kann es zu Abweichungen gegenüber den Berechnungen des Verkäufers kommen, sodass die vom Verkäufer im Kaufvertrag vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises unverbindlich ist.

1.4 Höhe der Absetzungen für Sanierungsmaßnahmen

Für den Teil des Kaufpreises, der auf die Sanierung und Modernisierung des Baudenkmals entfällt, kann der Erwerber unter den Voraussetzungen des § 7i EStG erhöhte Absetzungen geltend machen. Diese betragen in den ersten acht Jahren maximal jeweils 9% und in den folgenden vier Jahren jeweils 7%. Im Ergebnis kann damit in den ersten zwölf Jahren ein wesentlicher Kaufpreisanteil im vollen Umfang abgeschrieben werden. Anders als bei der „Normalabschreibung“ findet im Jahr der Anschaffung eine zeitanteilige Kürzung nicht statt, sodass auch im Erstjahr die vollen 9% geltend gemacht werden können. Eine andere Verteilung oder eine „Verschiebung“ der jährlich vorgesehenen erhöhten Absetzung auf spätere Jahre ist jedoch nicht möglich.

Begünstigt sind allerdings nur die Kosten derjenigen Baumaßnahmen, die nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages von dem Verkäufer durchgeführt werden. Wird der Kaufvertrag erst nach Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossen, sind die bis dahin bereits erfolgten Baumaßnahmen nicht begünstigt. Weitere Voraussetzung für die Gewährung der erhöhten Absetzung ist, dass der Erwerber dem Finanzamt eine Bescheinigung gemäß § 7i Abs. 2 EStG der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorlegt, in der diese bestätigt, dass es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt und dass die betreffenden Baumaßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich waren. Soweit einzelne Baumaßnahmen von dieser Behörde nicht

als begünstigte bescheinigt werden, sind die darauf entfallenden Anteile des Kaufpreises wie die Altbausubstanz mit der Normal-AfA abzuschreiben. Gleiches gilt für Baumaßnahmen, die bereits vor Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden sind. Werden für die Sanierung des Gebäudes Zuschüsse gewährt, so ist die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen um diesen Betrag zu kürzen.

Nicht bescheinigt werden Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau des bisherigen Dachbodens in eine neue Wohnung. Die Denkmalschutzbehörden verweigern die Bescheinigung insoweit, da auf Grund einer verbindlichen Verwaltungsanweisung die Schaffung von neuen Wohnungen in der Regel nicht zur Erhaltung des Denkmals erforderlich sei. Soweit die Baumaßnahmen auf das Gemeinschaftseigentum entfallen, insbesondere also auf die Sanierung des Dachstuhls, der Dachhaut und des Leitungssystems kann im Regelfall immer eine Bescheinigung durchgesetzt werden. Somit sind üblicherweise nur Baumaßnahmen, die das Sondereigentum der Dachgeschosswohnungen betreffen, nicht gemäß § 7i EStG bescheinigungsfähig. Die vorstehend beschriebenen Einschränkungen gelten im Übrigen nicht, sofern der Dachraum bereits historisch ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Grundsätzlich hat die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde Bindungswirkung für die Finanzverwaltung. Sie ist ein Grundlagenbescheid für das Betriebsfinanzamt des Verkäufers, welches für die steuerliche Aufteilung des Kaufpreises zuständig ist. Die Bindungswirkung erstreckt sich jedoch nicht auf die steuerrechtlichen Voraussetzungen des § 7i EStG. Dementsprechend bescheinigt die Denkmalschutzbehörde

- die Denkmaleigenschaft des Gebäudes,
- die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes als Denkmal bzw. zu seiner sinnvollen Nutzung,
- die vorherige Abstimmung der Baumaßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde,
- die Höhe der begünstigten Baukosten des Verkäufers,
- eventuelle Zuschüsse der Denkmalschutzbehörde.

Das Finanzamt prüft

- das Jahr des Nutzen- und Lastenwechsels (Erstjahr),
- ob Baumaßnahmen erst nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt wurden,
- Selbstnutzung oder Vermietung gegeben ist,
- ob Zuschüsse von anderer Stelle gewährt wurden.

Liegt eine Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde für die anteiligen Kosten des Gemeinschaftseigentums der Dachgeschosswohnungen vor, so gewährt auch das Betriebsfinanzamt nach einem Beschluss der Einkommensteuerreferenten des Bundes und der Länder vom Sommer 2010 die erhöhte Absetzungen für diese Wohnungen. Die anders lautende Anweisung aus dem BMF-Schreiben vom 16.05.2007 wird im Rahmen des § 7i EStG nicht mehr angewandt.

1.5 Lineare Absetzung für Abnutzung

Der Teil der Anschaffungskosten, der nicht auf begünstigte Baumaßnahmen gemäß § 7i EStG sowie auf das anteilig erworbene Altgebäude entfällt wird linear mit 2,0 bzw. 2,5 % (je nach Baujahr des Gebäudes) gemäß § 7 Abs. 4 EStG abgeschrieben. Die vorliegend angebotene Eigentumswohnung ist Bestandteil eines Gebäudes, das vor dem Jahr 1925 errichtet wurde, so dass die lineare Abschreibung 2,5 % p. a. beträgt. Die lineare AfA kann ein Erwerber ab dem Zeitpunkt des

Nutzen- und Lastenwechsels (Besitzübergabe) geltend machen. Im Erstjahr erfolgt demgemäß eine zeitanteilige Inanspruchnahme.

1.6 Abschreibungen für Außenanlagen

Soweit ein Anteil des Kaufpreises auf Außenanlagen, d. h. auf Vorgärten, Hofgestaltungen oder Kinderspielfeld entfällt, kann dieser Betrag über einen Zeitraum von 10 Jahren gleich-mäßig verteilt, d. h. mit 10,00 % p. a. abgeschrieben werden (R 21.1 Abs. 3 S. 2 EStR).

1.7 Abschreibung für Einbauküchen

Soweit der Käufer Einbauküchen erwirbt und diese mit vermietet, kann der darauf entfallende Anteil des Kaufpreises nach § 7 Abs. 1 EStG ebenfalls über einen Zeitraum von 10 Jahren linear mit 10 % pro Jahr abgeschrieben werden.

voraussichtliche steuerliche Aufteilung der Kaufpreise (Anschaffungskosten):

	Grund und Boden	Altgebäude und nicht begünstigte nachträgliche Herstellungsarbeiten	Nach §§ 7 i, 10 f EStG begünstigte nachträgliche Herstellungsarbeiten
WE 1-7	10,00 %	20,00 %	70,00 %

Vorstehende Werte beruhen auf einer Schätzung des Prospektherausgebers und sind unverbindlich. Sie stehen insbesondere unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch das Finanzamt.

1.8 Zinsen und sonstige Finanzierungskosten

Finanzierungskosten, welche mit der Vermietungstätigkeit im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, sind grundsätzlich als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen. Dies gilt grundsätzlich auch für ein Damnum (Disagio) sofern die Voraussetzung der Tz. 15 des sog. 5. Bauherrenenerlasses vom 20.10.2003 eingehalten werden. Danach kann ein Damnum von maximal 5 % der Darlehenssumme als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Zinsbindungszeitraum mindestens fünf Jahre beträgt. Das Abzugsverbot des § 11 Abs. 2 Satz 3 EStG findet keine Anwendung, sofern das Damnum marktüblich ist (§ 11 Abs. 2 Satz 4 EStG).

1.9 Verlustausgleichsverbot gemäß § 15 b EStG

Nach § 15 b EStG können Verluste aus der Vermietung einer Wohnung dann nicht mehr mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach der gesetzlichen Fiktion liegt ein solches Modell vor, wenn die prognostizierten steuerlichen Verluste mehr als 10 % des gezeichneten und aufzubringenden oder eingesetzten Kapitals betragen. Beim Erwerb einer Denkmalschutzimmobilie dürfte diese Grenze regelmäßig überschritten werden. Entscheidend ist damit, ob durch den Erwerb der Eigentumswohnung eine „modellhafte Gestaltung“ realisiert wird. Nach § 15 b Abs. 2 S. 2 EStG liegt eine solche dann vor, wenn dem Steuerpflichtigen mittels eines vorgefertigten Konzeptes die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit den übrigen Einkünften ausgleichen zu können. Die Regelung zielt in erster Linie auf Beteiligungen an geschlossenen Fonds. Beim Erwerb von Realeigentum ist nach dem sogenannten Zweifelsfragenerlass des BMF vom 17.07.2007 eine Modellhaftigkeit nur dann gegeben,

wenn Zusatz- oder Nebenleistungen (wie z. B. Mietgarantien oder Bürgschaften) gegen gesondertes Entgelt in Anspruch genommen werden und diese wiederum zu einem Steuerstundungseffekt führen. Schädlich gilt in diesem Zusammenhang auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistung vom Verkäufer selbst erbracht wird. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistung von einer nahestehenden Person des Verkäufers oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht wird oder wenn die Nebenleistung von einem Dritten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgt. Unschädlich sind Vereinbarungen über Gegenleistungen, welche die Bewirtschaftung und Verwaltung des Objektes betreffen (z. B. Aufwendungen für Hausverwaltung, Mietpoolvereinbarungen oder die Tätigkeit als WEG-Verwalter), soweit es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate handelt. Eine modellhafte Gestaltung wird insbesondere auch nicht dadurch begründet, dass der Verkäufer mit dem Erwerber zugleich die Modernisierung des Objektes vereinbart. Dies gilt insbesondere auch für Denkmalschutzobjekte, bei denen die Wohnungen vor Beginn der Sanierung veräußert werden. Auch die Vermarktung mittels eines Prospektes führt nicht zwingend zur Modellhaftigkeit einer Anlage.

Die Anwendung des § 15 b EStG kann damit vermieden werden, indem der Käufer auf zusätzliche Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich sind derartige Nebenleistungen allerdings, wenn er sie in Anspruch nimmt, dafür aber kein gesondertes Entgelt bezahlt, sondern diese Leistungen bereits mit dem Kaufpreis abgegolten sind. In diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine zusätzlich sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird.

1.10 Veräußerung der Wohnung

Wird die Wohnung im Privatvermögen gehalten, bleibt ein bei Verkauf entstehender Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen „Behaltefrist“ erfolgt. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages. Bei Veräußerungen innerhalb des Zehnjahreszeitraumes wird ein Verkauf als privates Veräußerungsgeschäft gemäß § 23 EStG besteuert. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind von den ursprünglich getätigten Anschaffungskosten (Kaufpreis + Anschaffungsnebenkosten) die in Anspruch genommenen Absetzungen für Abnutzung, insbesondere auch die Denkmal-AfA in Abzug zu bringen. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und dem so reduzierten Anschaffungswert ist der steuerpflichtige Gewinn. Im Ergebnis werden folglich sämtliche in Anspruch genommene Abschreibungen im Zeitpunkt des Verkaufs wieder rückgängig gemacht.

Wird die Wohnung in dem Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder im Jahr der Veräußerung und in beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt (selbstgenutztes Wohnungseigentum), führt auch die Veräußerung innerhalb der Frist von zehn Jahren nicht zu einem steuerpflichtigen Gewinn. Die Regelung des § 23 EStG findet in diesem Fall keine Anwendung.

1.11 Grundstückshandel

Steuerpflichtige, die nachhaltig Grundstücke verkaufen, werden als Grundstückshändler behandelt und erzielen deshalb Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG). Dies hat insbesondere zur Folge, dass Gewinne aus der Veräußerung der Wohnung unabhängig von der Haltedauer steuerpflichtig sind. Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanz-

hofes geht die Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 26.03.2004) davon aus, dass ein gewerblicher Grundstückshandel dann vorliegt, wenn innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren mehr als drei Grundstücke verkauft werden (Drei-Objekt-Grenze). Grundstücke, die länger als zehn Jahre im Vermögen gehalten werden, sind für die Frage der Überschreitung dieser Objektgrenze nicht zu berücksichtigen. Bei Eheleuten ist eine Zusammenfassung ihrer Grundstücksaktivitäten in der Regel nicht zulässig. Erwerben die Eheleute jedoch die Wohnung gemeinschaftlich, wird bei einem Verkauf jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteil als Veräußerung eines Objektes im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet. Stuft die Finanzverwaltung die Tätigkeit des Steuerpflichtigen als gewerblichen Grundstückshandel ein, hat dies erhebliche negative steuerliche Konsequenzen. Da die Grundstücke dann als Umlaufvermögen eingestuft werden, führt dies zu einer rückgängigmachung der Abschreibungen. Darüber hinaus unterliegt ein eventueller Verkaufsgewinn auch der Gewerbesteuer.

Grundsätzlich gehören zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnungen zum notwendigen Privatvermögen des Steuerpflichtigen und sind folglich nicht als Objekt im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels mit einzubeziehen. Dauert die Selbstnutzung weniger als fünf Jahre, hat der Erwerber jedoch darzulegen, dass die Veräußerung offensichtlich auf Sachzwängen beruht. Anderenfalls gilt auch die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung als Objektverbrauch (vgl. Tz. 10 des BMF-Schreibens vom 26.03.2004).

1.12 Einheitliches und gesondertes Feststellungsverfahren

Bei Erwerb von Eigentumswohnungen nach einheitlichem Muster sieht die Abgabenordnung die Durchführung eines einheitlichen und gesonderten

Feststellungsverfahrens vor. In diesem besonderen Veranlagungsverfahren wird beim Finanzamt des Verkäufers eine Steuererklärung eingereicht, in der die Besteuerungsgrundlagen (Bemessungsgrundlagen der Abschreibungen) für die einzelnen Erwerber einheitlich festgestellt werden. Regelmäßig findet im Rahmen dieses Veranlagungsverfahrens auch eine Außenprüfung statt. Nach Erlass des Feststellungsbescheides werden den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern der einzelnen Erwerber die anteiligen Werte mitgeteilt. Das jeweilige Wohnsitzfinanzamt ist an die Feststellung des zentralen Finanzamtes gebunden und muss die mitgeteilten Werte der Einkommensteuerveranlagung der Erwerber zugrunde legen. Es besteht kein eigenes Prüfungsrecht der Wohnsitzfinanzämter.

1.13 Einkommensteuervorauszahlungen / Lohnsteuerfreibetrag

Die steuerlichen Verluste können bereits im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren (§ 37 EStG) geltend gemacht oder als Freibetrag in die Lohnsteuerkarte eingetragen werden (§ 39 a EStG). Gemäß § 37 Abs. 3 S. 8 EStG ist dies jedoch noch nicht für das Jahr möglich, in dem die Wohnung angeschafft wird. Für dieses Jahr können die Verluste erst im Rahmen der steuerlichen Veranlagung berücksichtigt werden. Etwas anderes gilt bei Selbstnutzung der erworbenen Eigentumswohnung. In diesem Fall kann bereits im Jahr der Anschaffung die Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung beantragt werden.

1.14 Veranlagung beim Wohnsitzfinanzamt

Sowohl bei der Beantragung eines Lohnsteuerfreibetrages oder der Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen als auch bei Geltendmachung der Verluste im Rahmen des Veranlagungsverfahrens verlangen die Finanzämter im Regelfall die Vorlage

der Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde. Auf Grund längerer Bearbeitungsdauer kann es unter Umständen aber zu zeitlichen Verzögerungen bei der Ausstellung dieser Bescheinigung kommen. Nach einer Verfügung der Finanzverwaltungen der Länder vom 14.09.2012 sollen die Finanzämter in diesem Fall im Rahmen des Veranlagungsverfahrens Aussetzung der Vollziehung auf Basis einer Schätzung der steuerlichen Verluste gewähren. Voraussetzung hierfür ist, dass vom Steuerpflichtigen der Nachweis dafür erbracht wird, dass dem Grunde nach ein begünstigtes Objekt (Denkmal) vorliegt und dass er die begünstigten Aufwendungen tatsächlich getätigt hat. Die Verluste können ohne Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde aber weder im Lohnsteuerermäßigungsverfahren noch Vorauszahlungsverfahren berücksichtigt werden, sondern lediglich im Rahmen des endgültigen Veranlagungsverfahrens. Voraussetzung ist, dass der Erwerber gegen seinen Einkommensteuerbescheid, in dem die Verluste nicht berücksichtigt wurden, Einspruch einlegt und gleichzeitig Aussetzung der Vollziehung beantragt. Sofern die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde vorliegt, aber noch nicht der Feststellungsbescheid des zuständigen Betriebsfinanzamtes, sollen die Wohnsitzfinanzämter die steuerlichen Verluste bei Erlass der Einkommensteuerbescheide auf Basis einer Schätzung berücksichtigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Steuerpflichtige die Steuernummer des Betriebsfinanzamtes mitteilt und der Verkäufer einen Antrag auf Erlass des Feststellungsbescheides beim Betriebsfinanzamt eingereicht hat.

2. Grunderwerbsteuer

Bei Erwerb und Veräußerung der Wohnung ist Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer beträgt im Land Brandenburg zurzeit 6,5% vom Kaufpreis.

3. Erbschaft- und Schenkungssteuer

Werden Immobilien verschenkt oder vererbt, unterliegt dieser Vorgang der Besteuerung (§ 1 Abs. 1 ErbStG). Der Wert der vererbten oder geschenkten Eigentumswohnung ist dabei im sogenannten „Vergleichswertverfahren“ zu ermitteln (§ 182 Abs. 2 BewG). Dabei sind gemäß § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Kann kein Vergleichswert festgestellt werden, erfolgt die Bewertung unter Heranziehung des Bodenrichtwertes und der Regelherstellungskosten im sogenannten „Sachwertverfahren“. Gemäß § 13 c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, zu 90% 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% seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gemäß § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90% abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft-/Schenkungssteuer 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 zehn Jahren angefallenen Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

4. Steuervergünstigung bei Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Erwerber, die die erworbene Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen, können gemäß § 10 f EStG ebenfalls eine Steuervergünstigung in Anspruch nehmen. Diese Vorschrift ermöglicht es, dass im Jahr

der Fertigstellung der Baumaßnahmen und in den folgenden neun Jahren jeweils 9% des auf die bescheinigten Denkmalschutzmaßnahmen entfallenden Kaufpreisanzeils wie Sonderausgaben von ihren zu versteuernden Einkommen in Abzug gebracht werden können. Voraussetzung ist auch insoweit, dass mit den Baumaßnahmen erst nach Abschluss des Kaufvertrages begonnen und eine entsprechende Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde erteilt wird. Wegen näherer Einzelheiten wird folglich auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Zu beachten ist, dass bei der Steuerbegünstigung für Selbstnutzung eine Objektbeschränkung gemäß § 10 f Abs. 3 EStG gegeben ist, wonach ein Allein-stehender die Begünstigung nur für ein Objekt im Leben und Ehegatten für zwei Objekte in Anspruch nehmen können.

Risiken

1. Steuerliche Risiken

1.1 Denkmal-AfA gemäß §§ 7i, 10f EStG

Der im Kaufvertrag als begünstigt ausgewiesene Anteil des Kaufpreises beruht auf einer Schätzung des Verkäufers. Die endgültige Höhe der begünstigten Kosten und damit die Bemessungsgrundlage der erhöhten Abschreibung gemäß § 7i bzw. § 10f EStG steht erst nach Erteilung der entsprechenden Bescheinigung durch die Denkmalschutzbehörde und Durchführung eines gesonderten Feststellungsverfahrens durch das Betriebsfinanzamt des Verkäufers fest. Es kann daher auch keine endgültige Aussage darüber getroffen werden, ob die erhöhten Absetzungen bzw. der Sonderausgabenabzug eintreten und wenn ja, in welcher Höhe. Ein Ausgleich der aus diesem Risiko eventuell entstehenden Nachteile für den Investor ist nicht vorgesehen.

Soweit mit Baumaßnahmen vor rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages begonnen wird, sind die betreffenden Baumaßnahmen nicht begünstigt, d. h. die betreffenden Kosten fließen nicht in die Bemessungsgrundlage der Denkmalschutz-AfA ein. Erwerber, die ihre Eigentumswohnung erst nach Beginn der Baumaßnahmen erwerben, können folglich die erhöhten Absetzungen nicht oder nicht in voller Höhe in Anspruch nehmen.

Bis zur Erteilung der erforderlichen Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde und der Anerkennung der Abschreibungs Bemessungsgrundlagen durch die Finanzverwaltung kann ein Zeitraum von mehreren Jahren vergehen. Für den Erwerber besteht folglich das Risiko, dass die sich aus der Investition ergebenden steuerlichen Vorteile erst mit erheblicher zeitlicher Verzögerung geltend gemacht werden können.

1.2 Beschränkung des Verlustausgleichs § 15b EStG

Es ist wahrscheinlich, dass die Erwerber in der Anfangsphase der Investition negative Einkünfte erzielen, die höher sind als 10 % des eingesetzten Eigenkapitals. Stuft das Finanzamt dieses Angebot als „Steuer-Modell“ ein, könnten gemäß § 15b EStG diese Verluste nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, sondern mindern lediglich zukünftige Einnahmen-Überschüsse aus der Vermietung der erworbenen Wohnung. Der Verkäufer geht davon aus, dass keine modellhafte Gestaltung gegeben ist, da neben dem Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung keine weiteren Nebenleistungen angeboten werden, die zu zusätzlichen steuerlichen Verlusten führen. Sofern der Erwerber weitere Leistungen, wie z. B. eine Finanzierungsvermittlung in Anspruch nehmen wird, wird dringend empfohlen, zuvor den Rat eines steuerlich versierten Beraters einzuholen. Wegen näherer Einzelheiten wird im Übrigen auf die ausführliche Darstellung im Kapitel „Steuerliche Verhältnisse“ hingewiesen.

2. Finanzierung

Die individuelle Finanzierungsgestaltung obliegt dem Käufer. Grundsätzlich setzt eine positive Finanzierungszusage eine vom Finanzierungsinstitut vorzunehmende individuelle Bonitätsprüfung mit positiven Ergebnis voraus. Soweit der für die Fremdfinanzierung zu leistende Kapitaldienst die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Erwerber die sich daraus ergebende Unterdeckung aus eigenen Mitteln aufbringen. Bei Leerstand der Eigentumswohnung bzw. Mietausfall muss er in der Lage sein, den gesamten Kapitaldienst aufzubringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und der Immobilie.

Nach Ablauf der Zinsfestschreibungsperiode wird die

finanzierende Bank anhand der marktüblichen Zinssätze die Konditionen des Darlehens neu festlegen. Der dann vom Investor zu zahlende Zins kann unter Umständen wesentlich höher sein, als der heute festgeschriebene. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden Niedrigzinsphase. Der Investor muss daher in der Lage sein, bei Auslaufen der Zinsfestschreibung die liquiditätsmäßige Verschlechterung tragen zu können.

Bei der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio – soweit marktüblich – steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzins senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht jedoch der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe der Bruttofremdmittel) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Erwerbers bezahlt, sondern mitfinanziert wird. Der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) errechnet sich auf Basis des Bruttodarlehens.

3. Werthaltigkeit und Vermarktbarkeit

Immobilien bedürfen der Pflege und Erhaltung. Ihre Werthaltigkeit ist unmittelbar von der Qualität der Errichtung bzw. Sanierung und der laufenden Betreuung abhängig. Der bei einem eventuellen Verkauf der Eigentumswohnung erzielbare Verkaufserlös hängt von den jeweiligen Gegebenheiten des Marktes ab. Ein Verkauf kann zu einem Vermögenszuwachs oder – vor allem bei einer kurz- bis mittelfristigen Veräußerung – zu einer Vermögenseinbuße führen. Grundsätzlich ist jede Wohnungseinheit jederzeit wieder veräußerbar. Allerdings ist der Erwerb einer Immobilie in der Regel eine langfristige Kapitalanlage, die sich erst nach mehreren Jahren trägt. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Kaufpreis für die Wohnung unter anderem Kosten für Vertrieb, Finanzierung des

Verkäufers und Marketing enthalten sind, die bei einem Verkauf unter Umständen nicht realisiert werden können bzw. erneut anfallen. Ein weiterer Aspekt der Kaufpreisbildung ist, dass bei einem Weiterverkauf der Eigentumswohnung die Möglichkeit der Denkmalschutz-AfA entfällt, weshalb bei einer kurzfristigen Veräußerung der erzielbare Kaufpreis im Regelfall niedriger sein dürfte als der jetzige Kaufpreis. Hinzu kommt, dass eine kurzfristige Veräußerung negative steuerliche Konsequenzen haben kann (vgl. insoweit die ausführliche Darstellung in Kapitel „Steuerliche Verhältnisse“).

4. Mietausfallrisiko

Der Erwerber trägt das Vermietungsrisiko. Es besteht zum einen die Möglichkeit, dass die Wohnung ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann. Zum anderen kann es auf Grund mangelnder Zahlungsfähigkeit des jeweiligen Mieters zu Mietausfällen und darüber hinausgehend zu finanziellen Belastungen kommen. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Mietgarantien übernommen werden. Erfahrungsgemäß nimmt die Mietersuche einige Zeit in Anspruch (Kündigungsfristen der Interessenten), das heißt, dass nach endgültiger Fertigstellung keine sofortige daran anschließende Vermietung die Regel ist.

5. Bewirtschaftung

Das Bewirtschaftungsrisiko besteht darin, dass die Bewirtschaftungskosten höher liegen als vom Erwerber aus heutiger Sicht kalkuliert. Ein wesentlicher Anteil der Bewirtschaftungskosten kann grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden. Zu diesen umlagefähigen Nebenkosten gehören beispielsweise Versicherungen, Kosten der Be- und Entwässerung, Straßenreinigung, Grundsteuern usw. Der Eigentümer

trägt aber auch insoweit das Ausfallrisiko des Mieters, da er gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft Kostenschuldner ist. Auch bei Leerstand bzw. Nichtzahlung des Mieters muss er seinerseits Wohn-geld bezahlen. Nicht umlagefähig und damit in jedem Fall vom Eigentümer sind die Kosten der WEG-Verwal-tung und der Sondereigentumsverwaltung sowie die Instandhaltungskosten zu tragen.

Ein wesentliches Risiko der Bewirtschaftung liegt in der laufenden Instandhaltung der Wohnimmobilie. Die Wohnungseigentümergeinschaft bildet zu die-sem Zweck eine Instandhaltungsrücklage, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann um Repa-raturen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage usw.) zu beauftragen und entsprechend zu bezahlen. Nach wohnungswirt-schaftlichen Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass eine laufende Anpassung dieser Instandhal-tungspauschale an einen höheren altersbedingten Instandhaltungsbedarf der Immobilie auf zukünftigen Eigentümerversammlungen beschlossen werden wird. Für den Fall, dass zukünftig größere Instandhaltungs-maßnahmen erforderlich werden, sind die dafür notwendigen Kosten unter Umständen durch eine von der Eigentümerversammlung zu beschließende Sonderumlage aufzubringen.

Der Erwerber muss darüber hinaus berücksichtigen, dass er Instandhaltungsmaßnahmen am Sonderei-gentum grundsätzlich alleine zu tragen hat, soweit er nicht vom Mieter die Durchführung der entspre-chenden Maßnahmen verlangen kann. Es kann daher ratsam sein, auch für solche Maßnahmen auf der Ebene des einzelnen Eigentümers eine entsprechende Instandhaltungsrücklage zu bilden.

6. Kaufvertrag

6.1 Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten

Neben dem eigentlichen Kaufpreis können je nach den unterschiedlichen individuellen Gegebenheiten noch folgende Kosten für einen Erwerber entstehen:

1. Erwerbsnebenkosten für Notar und Grund-buch sowie ein eventuelles Maklerhonorar;
2. Grunderwerbsteuer, derzeit 6,5% bezogen auf den Kaufpreis;
3. Zinsen und sonstige Kosten im Zusammen-hang mit einer Finanzierung; sonstige Kosten sind z. B. Aufwendungen für Gutachter, Grundschuldbestellungen oder auch sonstige Sicherheiten, wie z. B. der Abschluss von zusätzlichen Versicherungen;
4. Honorare für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, die vom Käufer im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnung beauftragt werden;
5. Kosten der Verwaltung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums;
6. Kosten für die Vermietung der Wohnung;
7. Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwen-dungen (Strom, Heizung, Wasser, Versicherung etc.) die nach Nutzen- und Lastenwechsel entstehen. Bei der Vermietung können diese Kosten im Rahmen der entsprechenden gesetzlichen Regelungen auf den Mieter um gelegt werden.

6.2 Im Kaufpreis enthaltene Kosten

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für Grundstück, Gebäude und Sanierung desselben, sondern auch die für die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungen und sonstigen Kosten,

wie z. B. Konzeption, Vertrieb und Marketing sowie Finanzierung.

6.3 Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers

Die Insolvenz bzw. Leistungsunfähigkeit des Verkäufers während der Durchführung der Baumaßnahmen führt zu negativen wirtschaftlichen Konsequenzen für den Erwerber. Nach Bildung des Wohnungseigentums sowie der Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch ist für den Erwerber zwar die Übertragung der Wohnung gesichert, ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf vertragsgerechte Fertigstellung der Baumaßnahmen kann allerdings nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Dies kann dazu führen, dass er in eigener Verantwortung und in Abstimmung mit den anderen Erwerbern die Sanierung zu Ende bringen muss, was regelmäßig zu höheren Kosten für ihn führt. Diese Mehrkosten können zwar grundsätzlich gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht werden. Beachtet werden muss aber, dass selbst bei einer rechtskräftig festgestellten Zahlungsschuld des Verkäufers auf Grund dessen Insolvenz eine vollständige Befriedigung des Käufers in aller Regel nicht zu erreichen ist. Die Insolvenz bzw. Leistungsfähigkeit des Bauträgers kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet fertig gestellt werden. Kommt es zu Abstimmungsschwierigkeiten mit den weiteren Erwerbern, kann dies möglicherweise dazu führen, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens in Gänze scheitert. Der Erwerber muss dann sein eventuell bereits aufgenommenes Bankdarlehen bedienen, ohne dass er Mieteinnahmen erzielt bzw. seine erworbene Wohnung im Falle der geplanten Selbstnutzung beziehen kann. Eine gewisse Sicherheit hat der Käufer zwar durch die verbindlichen Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Danach hat der Erwerber nur in

der Höhe Zahlungen zu leisten, wie durch den Verkäufer auch Bauleistungen erbracht wurden. Darüber hinaus ist der Käufer unabhängig vom etwaigen Baufortschritt erst dann zur Zahlung verpflichtet, wenn sein Anspruch auf Eigentumsübertragung durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch gesichert ist. Zahlungen die vor diesem Zeitpunkt erfolgen, sind durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts abzusichern. Dieser Schutz vor Überzahlung bezieht sich allerdings nur auf den Kaufpreis. Entstehen gegenüber dem Verkäufer weitergehende Ansprüche (z. B. Verzögerungsschäden) trägt der Käufer das alleinige Risiko des Forderungsausfalls, da eine vollständige Erfüllung der Zahlungsschuld durch den Verkäufer bei Insolvenz in aller Regel ausscheidet. Nicht gesichert sind darüber hinaus die Nebenkosten des Erwerbers, wie z. B. Zinsen, Makler- und Notarkosten.

6.4 Einseitiges Kaufvertragsangebot

Im Fall der Beurkundung eines einseitigen Kaufvertragsangebotes durch den Erwerber, ist dieser für die Dauer von vier Wochen an sein einseitiges Angebot gebunden. Generell steht es im Ermessen des Verkäufers, ob er dieses Vertragsangebot annimmt. Eine Annahme erfolgt nur dann, wenn der Käufer eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank vorlegt oder entsprechendes Eigenkapital zur Zahlung des Kaufpreises nachweist.

6.5 Gewährleistung

Der Verkäufer haftet für Mängel an den von ihm erbrachten Bauleistungen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Werkvertrag (§§ 634 ff. BGB). Die Mängelansprüche verjähren für Arbeiten am Bauwerk einschließlich Planungs- und Überwachungsarbeiten grundsätzlich

nach fünf Jahren. Für bewegliche Sachen, insbesondere für Einrichtungsgegenstände gelten verkürzte gesetzliche Gewährleistungsfristen von zwei Jahren. Im Fall der Insolvenz des Verkäufers innerhalb der Gewährleistungsfrist können Leistungsansprüche nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden. Der Verkäufer verpflichtet sich die Gewährleistungsansprüche gegen seine Subunternehmer an den Käufer abzutreten, wenn er seinerseits berechnigte Sachmängel nicht anerkennt bzw. nicht fristgerecht beseitigt. Weitere Sicherheiten, insbesondere die Stellung einer Bürgschaft für Gewährleistungsmaßnahmen seitens des Verkäufers sind nicht vorgesehen.

6.6 Baugenehmigung und Bauausführung

Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen sowohl einer baurechtlichen als auch einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigungen liegen zum Zeitpunkt der Prospektierung noch nicht vor, die entsprechenden Anträge sind jedoch gestellt. Der Umfang der geplanten Maßnahmen ist mit den zuständigen Behörden bereits abgestimmt, sodass der Verkäufer von einer Genehmigung der in der Baubeschreibung dargestellten Maßnahmen ausgeht. Bis zur Erteilung der Baugenehmigung besteht dennoch das Risiko, dass es zu Abweichungen gegenüber dieser Baubeschreibung kommt.

Der Verkäufer erbringt seine Bauleistungen entsprechend der in der Stammurkunde enthaltenen Baubeschreibung. Dabei werden die anerkannten Regeln der Technik beachtet und es kommen ausschließlich normengerechte Baustoffe zur Verwendung. Auf Grund der vor-handenen strukturellen Grundsubstanz des Altbaus wird es konstruktionsbedingt zu Abweichungen von Neubau-Standards (z. B. DIN-Soll-Norm) hinsichtlich dem heutigen Stand der Technik in Bezug auf Schall-, Brand-, Wärme- und Feuchtschutz kommen. Außerdem kann es zu Abweichungen von den

Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung kommen, sofern diese auf Grund der denkmalschutzrechtlichen Auflagen nicht realisierbar sind. Auch können Kellerräume nach Durchführung der Baumaßnahmen eine höhere Feuchtigkeit als bei Neubauten üblich aufweisen.

6.7 Fertigstellung und Bezugfertigkeit

Gemäß Kaufvertrag ist der Verkäufer verpflichtet, die Wohnung bis zum 30. Juni 2017 bezugsfertig herzustellen und sämtliche Baumaßnahmen bis zum 30. September 2017 abzuschließen. Diese Termine können sich nach hinten verschieben, sofern die Baumaßnahmen infolge höherer Gewalt unterbrochen werden. Höhere Gewalt sind insbesondere Schlechtwettertage, Streik, Aussperrung, Transportsperre oder behördliche Maßnahmen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind. Die Fertigstellungstermine verschieben sich auch, wenn die Verzögerung auf vom Käufer zu vertretende Umstände, z. B. Sonderwünsche oder Zahlungsverzug beruhen.

Schadenersatzansprüche des Käufers wegen Nichteinhaltung der Fertigstellungstermine sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln.

7. Totalverlust

Treffen mehrere der vorstehend dargestellten Risiken gleichzeitig ein, kann es dazu kommen, dass der Käufer nicht mehr in der Lage ist den Kapitaldienst bei einer Fremdfinanzierung zu bedienen. Durch die finanzierende Bank kann in diesem Fall die Zwangsversteigerung der Immobilie eingeleitet werden. Darüber hinaus würde der Käufer mit seinen sonstigen Vermögen in die persönliche Haftung genommen.

Auszug aus dem Leistungskatalog

- Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stadtplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
- Wohnwirtschaftliche Betreuung und Objektüberwachung
- Bauausführung mit qualifizierten Fachfirmen
- Architekten-Bautenstandsbestätigungen
- Schlussabnahme durch zertifizierten Sachverständiger, den TÜV oder die DEKRA
- Fertigstellungs- und Festpreisgarantie
- Abstimmung mit den beteiligten Ämtern nach Fertigstellung zur Einholung der steuerlichen Bescheinigung
- Fünf Jahre Gewährleistung auf die durchgeführten Baumaßnahmen
- Wohnungseigentums- und Mietenverwaltung

Wichtiger Hinweis

Dies ist kein Verkaufsprospekt, es dient lediglich zur Vorabinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die notarielle Stammurkunde und der Wohnungskaufvertrag. Die in den Grundrissen bzw. auf den Fotoaufnahmen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung einer möglichen Möblierung und sind nicht Bestandteil der zum Verkauf angebotenen Wohnungen. Die vorliegenden Informationen sind vom Herausgeber gewissenhaft zusammengestellt worden. Sie stehen unter dem Vorbehalt unveränderter Genehmigungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Abweichung durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, Änderungen aufgrund behördlicher oder gesetzlicher Neuregelungen, bzw. geänderter Auslegungen sowie unternehmerischer Dispositionskorrekturen bleiben vorbehalten. Aussagen von anderen mit der Umsetzung dieses Vorhabens befassten Personen können gegen den Herausgeber nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung gelten.

Grafik und Gestaltung

Christian Pannicke
www.christianpannicke.de

Katharina Jung
www.katharinajung.com

Fotografie

Max Kißler
www.maxkissler.com

