



Brückenstr. 8

HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Makrolage

Elbflorenz ist ein Spitzname für die Landeshauptstadt Dresden, der sich im 19. Jahrhundert einbürgerte. Die Betitelung galt ursprünglich als Würdigung für die unschätzbare Kunstsammlung und Architektur Dresdens, wird heute aber auch in Verbindung mit anderen Gemeinsamkeiten und Berührungspunkten zwischen sächsischer und toskanischer Hauptstadt verwendet. Berühmt ist Dresden auch für den Baustil „Dresdner Barock“ (ca. 1694 bis 1763), der in spezifischen Ausformungen des Barock- und Rokokostils unter dem sächsischen Kurfürsten und späteren König August dem Starken sowie seinem Sohn Friedrich August II seine Verwendung fand. Die wohl spektakulärsten Beispiele sind die Frauenkirche, Zwinger, Brühlsche Terrasse und Schloss Pillnitz. Dresden gehört nach großflächigen Eingemeindungen mit 63 % Grün- und Waldfläche zu den grünsten Großstädten in Europa, wo von die Dresdner Heide eine geschlossene Waldfläche von 5 876 ha bildet. Im erweiterten Stadtgebiet gibt es vier Naturschutzgebiete mit 331 ha und zwölf Landschaftsschutzgebiete mit mehr als 11000 ha Fläche. Das ehemalige UNESCO-Weltkulturerbe Dresdner Elbtal richtete schon im Namen den Fokus auf die Bewahrung der kulturlandschaftlichen Elemente. Die Natur- und Kulturräume der Elbwiesen ziehen sich fast 20 Kilometer durch das Stadtgebiet. An einer zentralen Stelle werden sie durch die neu erbaute Waldschlösschenbrücke geschnitten. Ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung des Blauen Wunders und Verbesserung der Verkehrssituation in Dresden.

Umgebung

Dresden, eine der grünsten Städte Europas. Im Norden die Dresdner Heide, das größte geschlossene Waldgebiet der Stadt. Im Zentrum der Große Garten, eine ausgedehnte Parkanlage. Wie ein blau-grünes Band durchzieht die Elbe das Stadtgebiet, umsäumt von breiten Wiesen und sanften Weinhängen. Eine weitblickende Stadtplanung hat seit Jahrhunderten dafür Sorge getragen, dass Dresden als ein Teil der Elblandschaft wahrnehmbar ist.

Silicon Saxony

Europas größter Standort im Bereich Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie.

Stadt der Wissenschaften:
Rund 45.000 Studenten an neun Hochschulen, darunter die TU Dresden – eine der zehn deutschen Exzellenzuniversitäten



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Infrastruktur

Aufgrund seiner zentralen Lage in Europa ist Dresden aus allen Himmelsrichtungen gut zu erreichen. Damit sind wichtige Voraussetzungen für die Wirtschaft am Standort Dresden erfüllt. Dresden ist zudem durch sechs Bundesstraßen (B6, B97, B170, B172 und B173) ins deutsche und europäische Straßennetz eingebunden. Mit der Elbe verfügt die Region über einen wichtigen Schifffahrtsweg. Sie ist neben dem Rhein die verkehrsreichste Wasserstraße Deutschlands. Die Region Dresden ist über den internationalen Flughafen Dresden direkt mit zehn nationalen und 50 internationalen Destinationen verbunden. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 1,85 Millionen Fluggäste und 380 Tonnen Luftfracht abgefertigt. Der Verkehrsverbund Oberelbe (VVO) verantwortet seit 1998 den öffentlichen Personennahverkehr. An rund 3800 Bahnhöfen und Haltestellen können die Fahrgäste ein- und aussteigen. Insgesamt werden jährlich fast 200 Millionen Kunden befördert.

Sachsens Glanz.

Das Weltkulturareal zwischen Semperoper, Schloss und dem Zwinger, mit der alles überragenden Kuppel der Dresdner Frauenkirche lockt Millionen von Touristen nach Elbflorenz, wie Dürer und Rubens in die Galerien, Juwelen und Porzellane ins Grüne Gewölbe.



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Mikrolage

Freital ist eine große Kreisstadt in Sachsen und die größte Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Sie entstand am 1. Oktober 1921 durch den Zusammenschluss der Orte Deuben, Döhlen und Potschappel. Geprägt wurde die Stadt vom Steinkohlenbergbau und der Stahlindustrie („Tal der Arbeit“). Freital liegt direkt südwestlich angrenzend an Dresden im Döhlener Becken, das von der vereinigten Weißeritz von Südwesten nach Nordosten durchflossen wird. Als berühmte Landmarke erhebt sich der Windberg rund 100 Meter über das Tal. Der tiefste Punkt der Stadt liegt bei zirka 155 Meter ü. NN. am Übergang der Weißeritz in das Stadtgebiet von Dresden im Plauenschen Grund. Im Stadtteil Hainsberg fließen die Rote Weißeritz und die Wilde Weißeritz zusammen. Das künstlich angelegte Rückhaltebecken, Zuckerode, ist im 20. Jahrhundert angelegt worden. Freital entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem reizvollen Standort der Industrie und des Gewerbes, des Wohnens und der Freizeit. Freital ist im Arbeitsmarkt von einer beeindruckend einstelligen Arbeitslosenquote geprägt und entwickelt sich durch das im Jahr 2014 eröffnete Technologie- und Gründerzentrum sowie durch den Technologie- und Gewerbepark zu einem weiterhin zunehmend attraktiven Arbeitsstandort. Aufgrund hoher Mietzinsen in der Landeshauptstadt weichen Mieter zunehmend auf das Peripheriegebiete Freital aus, und lassen es zu dem derzeitig attraktivstem Immobilieninvestmentstandort im Gebiet Dresden werden. Vorteilhaft dafür sind unter anderem die günstige Verkehrsanbindung als auch der Anschluss zum öffentlichen Nah- und Fernverkehr. In der Freizeit und kulturell hat Freital viel zu bieten - ob Kunst, Bergbau, Sport und Wein - alles inmitten herrlicher Landschaft und in unmittelbarer Nähe zur Kunstmetropole sind besonders reizvoll.

STANDORT Freital



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Objektbeschreibung

Die geschmackvolle und praktische 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG eines 1995 errichteten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude besticht durch eine hochwertige und massive Bauweise, welche für das Jahr der Errichtung typisch gewesen ist. Das Gebäude besteht aus insgesamt 4 Volletagen. Die zu erwerbende Einheit besticht durch einen funktionalen Grundriss mit separater Küche mit neuer Einbauküche nach Maß, hochwertigem Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon. Ein Tiefgargenstellplatz und ein Keller komplettieren das Angebot.

Die Wohnung wird nach hochwertigem Standard umfassend saniert. Ein entsprechend detailliertes Angebot wird durch einen renommierten Handwerksbetrieb erstellt und umgesetzt.

Das Gebäude weist einen sehr guten Energiekennwert aus und wird über Fernwärme versorgt.

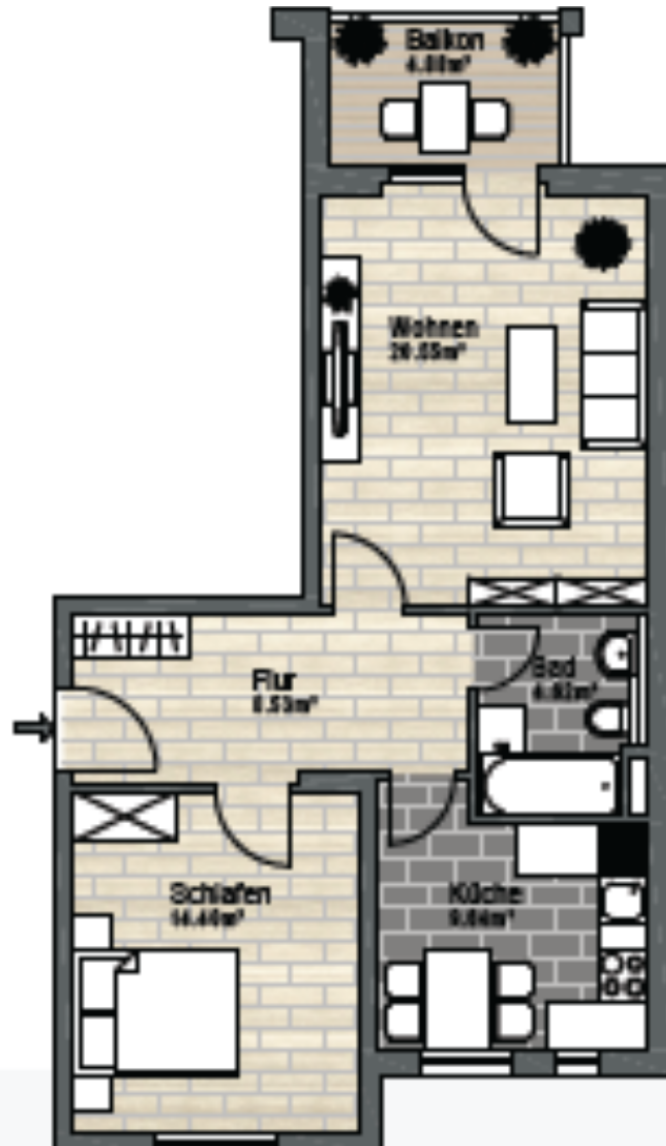
OBJEKTDATEN:

Brückenstr. 8
01705 Dresden-Freital
WE: 15.9, TG: GA 55

Kaufpreis Wohnung:	144.300 €
Einbauküche:	4.200 €
TG Stellplatz:	10.000 €
Kaufpreis :	158.500 €
Kaufpreis pro m ² ca.:	2.426 €
Renovierungskosten ca.:	24.000 €
Kaufpreis gesamt ca.:	182.500 €
<hr/>	
Baujahr ca.:	1995
Sanierung:	2024
Wohnfläche:	61,20 m ²
<hr/>	
Gesamtkaltmiete p.a.:	7.260 €
Mietrendite p.a.:	3,98%



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Grundris

Wohnen: ca. 20,55 m²
Schlafen: ca. 14,40 m²
Küche: ca. 9,64 m²
Essen: ca. 9,44 m²
Flur: ca. 8,53 m²
Bad: ca. 4,62 m²
Balkon: ca. 4,59 m²

GRUNDRISS



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



OBJEKTLAG



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



ENERGIEAUSWEIS:

Kenndaten gemäß §§ 16 ff. EnEV: -
Baujahr: 1995; Wärmeerzeuger:
1995; 75 kWh/m²*a
Endenergieverbrauch,
Hauptenergieträger: Fernwärme:
21.11.2013, gültig bis 14.02.2028

AUSSTATTUNG:

- Einbauküche
- neuer Sanitärbereich
- TG-Stellplatz
- sonniger Balkon



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG





Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Hauseingang



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Wohnpark



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Wohnanlage



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Badezimmer

Beispielbild Standardrenovierung



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Küche

Beispielbild Standardrenovierung



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Wohnen

Beispielbild Standardrenovierung



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG



Flur

Beispielbild Standardrenovierung



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Eine Immobilie ist eine langfristige Kapitalanlage. Die Anlagedauer sollte mindestens 10 Jahre betragen. Der Sachwertcharakter der Anlage kommt erst bei einem langfristigen Zeitraum zum Tragen. Kosten für Neben- und Dienstleistungen können bei einem Wiederverkauf nicht wieder erzielt werden. Die Werthaltigkeit der Kapitalanlage wird maßgeblich bestimmt durch den Standort, die Bauqualität, den Erhaltungszustand, die Arbeit der Hausverwaltung und die Vermietungssituation. Die Wiederverkaufsmöglichkeit der Immobilie wird darüber hinaus auch durch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst. Deshalb kann bei einem späteren gewünschten Verkauf unter Umständen nur ein geringerer Verkaufspreis erzielt werden oder ein Verkauf gänzlich unmöglich sein. Ein vorzeitiger Verkauf kann trotz der Absicht, aus der Anlage insgesamt Gewinne zu erwirtschaften, zu finanziellen Verlusten führen. Es wurde ein neuer § 15 b Einkommenssteuergesetz geschaffen, der unter Umständen auch Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung der Immobilie hat. Da zu der Anwendung dieser Neuregelung bisher weder Rechtsprechung noch Äußerungen der Finanzverwaltung vorliegen, besteht eine gewisse Unsicherheit. Der Anbieter der Immobilie geht nicht davon aus, dass die Neuregelung auf den Erwerb der hier aufgeführten Wohneinheit anwendbar ist. Näheres entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Konkrete Auskünfte zur steuerlichen Behandlung kann nur ein Steuerberater erteilen. Eine Haftung für die Anerkennung der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage wird vom Verkäufer und dem beratenden Finanzdienstleister und/ oder deren Mitarbeitern/Tippsgebern nicht übernommen.

INFORMATIONEN ZU CHANCEN
UND RISIKEN



Brückenstr. 8

HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Der Erwerb einer Immobilie setzt ausreichende Liquidität voraus. Bei einem Ausfall von Einnahmen (z. B. Einkommen, Miete/Mietgarantie, Steuerrückerstattung) muss gewährleistet sein, dass Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten (z. B. Bank, Wohnungseigentümergeinschaft) weiterhin bedient werden können. Nach Ablauf der Erstfinanzierung (Zinsfestschreibung) können je nach Marktlage höhere Zinslasten entstehen.

In der Koalitionsvereinbarung vom 11.11.2005 zwischen CDU /CSU und SPD ist eine Ausweitung der Steuerpflicht für private Veräußerungsgeschäfte vorgesehen. So wird unter anderem diskutiert - im Gegensatz zur jetzigen Rechtslage - über die bisherige Zehnjahresfrist hinaus eine pauschale Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Immobilien vorzunehmen. Ob und in welcher Form eine solche Regelung tatsächlich umgesetzt wird, ist bisher nicht absehbar. Es muss aber damit gerechnet werden, dass die derzeitige - für den Anleger günstige - gesetzliche Regelung nur noch befristet fortbesteht.

Die vom Vermittler dargestellte Entwicklung der Immobilie ist beispielhaft. Die tatsächliche Entwicklung verläuft häufig nicht linear, sondern weist oft erhebliche Abweichungen auf. Ursache solcher Abweichungen können z. B. Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, Änderungen gesetzlicher oder steuerlicher Vorschriften oder Inflations- oder Zinsänderungen sein. Weiterhin kann der wirtschaftliche Erfolg der Immobilie durch Baumängel (auch Herstellungs-, Fertigstellungs- und Gewährleistungsrisiken), Leerstände, Mietausfälle oder Bonitätsverschlechterungen der Vertragspartner (z. B. Initiator/Verkäufer, Mieter, Mietgarant) beeinträchtigt werden. Der Käufer trägt das wirtschaftliche Risiko.

INFORMATIONEN ZU CHANCEN
UND RISIKEN



Brückenstr. 8

HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Eine Instandhaltungsrücklage wird gebildet, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizung etc.) im Bedarfsfall zahlen zu können. Die Höhe der Instandhaltung wird über den Wirtschaftsplan geregelt. Sie könnte unter Umständen langfristig gesehen zu gering berechnet worden sein. Für diesen Fall sind etwaige zusätzliche Instandhaltungskosten vom Investor zu tragen (Sonderumlage). Im Übrigen entscheiden in der Folge die Wohnungseigentümer auf der jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung über die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrücklage. Es ist anzunehmen, dass innerhalb eines Zyklus von 5 bis 40 Jahren eine Grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Es ist möglich, dass bereits vorher erhebliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Kosten dieser Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Investor das Risiko von Instandhaltungsmaßnahmen am Sondereigentum grundsätzlich allein trägt, soweit er nicht vom Mieter oder einem dritten Ersatz verlangen kann.

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zur Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit, sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Darüber hinaus entscheidet der Verwalter über die Auswahl der Mieter. Deren Bonität und Umgang mit der Mietsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern nicht im gebotenen Maße geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalls und einer unzureichenden Anschlussvermietung bei Mieterwechsel.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE /
VERWALTUNG



Brückenstr. 8

HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für Grundstück, Gebäude und Sanierung desgleichen, sondern auch die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren (z. B. Konzeption, Vertrieb/Provision und Marketing). Aus diesem Grund wird ein Investor bei einer Weiterveräußerung seiner Immobilie zunächst nicht den kaufvertraglich vereinbarten Kaufpreis erzielen können. Hierzu ist es erforderlich, dass der nicht exakt zu prognostizierende Wertzuwachs der Immobilie zunächst die im Kaufpreis enthaltene Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren kompensiert. Kurzfristige Spekulationsgewinne bilden von daher die absolute Ausnahme und sollten nicht im Mittelpunkt der Zielstellung des Investments stehen.

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewählte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitaleinsatz die Mieteinnahme übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Mietausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln aufbringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Kapitals und des in der Immobilie geschaffenen Wertes.

IM KAUFPREIS ENTHALTENE
KOSTEN

DIE FINANZIERUNG



Negative steuerliche Ergebnisse können grundsätzlich mit positiven Einkünften verrechnet werden, wenn sie aus einer einkommenssteuerrechtlich relevanten Tätigkeit resultieren.

Das entscheidende Abgrenzungskriterium ist insoweit die Einkünfte- und Überschusserzielungsabsicht (Gewinnerzielungsabsicht). Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesfinanzhofes vom 25. Juni 1984 ist die Überschusserzielungsabsicht das Streben nach einem Totalüberschuss für den Zeitraum der voraussichtlichen Vermögensnutzung. Der Totalüberschuss muss sich aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der Werbungskosten innerhalb des gesamten Vermögenszeitraums (Totalperiode) ergeben.

Während die Finanzverwaltung als maßgeblichen Zeitraum bezüglich der Totalperiode bis vor kurzem noch eine tatsächliche Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellte, hält der Bundesfinanzhof in seinen jüngeren Entscheidungen eine Kalkulation über einen längeren Zeitraum als 50 Jahren für unangemessen. Darüber hinaus wird nach neuer Rechtsprechung die Einkünfteerzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt. Beträgt bei einer langfristigen Vermietung der Mietzins mindestens 75% der ortsüblichen Marktmiete, ist grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Fehlt es an einer Überschusserzielungsabsicht der Investoren, dann liegt eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei vor, mit der Folge, dass entstehende Verluste steuerlich nicht anerkannt werden.

Zur Ermittlung des Totalüberschusses werden entstehende Veräußerungsgewinne nicht einbezogen. Beim einzelnen Investor kann sich eine andere Beurteilung ergeben, wenn er eine Eigentumswohnung lediglich mit der Absicht erworben hat, die steuerlichen Vorteile aus den in der Investitionsphase zugewiesenen steuerlichen Verlusten in Anspruch zu nehmen und das Investmentobjekt kurze Zeit danach zu veräußern. Liegen Umstände vor, die eine solche Betrachtung rechtfertigen, könnte die Einkünfteerzielungsabsicht in der Person eines solchen Investors verneint werden.

VORAUSSETZUNG FÜR DIE
STEUERLICHE BERÜCKSICHTIGUNG



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Der Investor trägt das alleinige Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann, ferner dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen führen kann.

Dies hätte zur Folge, dass von der Finanzverwaltung ursprünglich anerkannte steuerliche Verluste aberkannt würden und eine Steuernachzahlung entstünde. Steuerliche Probleme auf der Ebene eines Investors können sich insbesondere auch dann ergeben, wenn dieser die Eigentumswohnung fremdfinanziert hat. Hierdurch kann sich der Totalüberschusszeitraum bezüglich einer positiven Beurteilungsabsicht aufgrund der höheren Verluste nicht nur unerheblich verlängern. Dies hat zur Konsequenz, dass gerade beim fremdfinanzierten Erwerb einer Eigentumswohnung von einem kurzfristigen Weiterverkauf des Objektes abzuraten ist.

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der Mieteinnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Einnahmenüberschussrechnung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors im Sinne des EStG verrechnet werden kann.

MIETAUSFALLRISIKO

VORAUSSETZUNG FÜR DIE
STEUERLICHE BERÜCKSICHTIGUNG

ÜBERSCHUSSERMITTLUNG



Gemäß § 9 Abs. 1 EStG sind Werbungskosten sämtliche Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden, wobei Anschaffungskosten für Grund und Boden nicht abschreibungsfähig sind. Andere Anwendungen (Fremdkapitalzinsen, Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Kosten der Instandhaltung, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Auszahlung berücksichtigungsfähig.

Die lineare Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG ist bezüglich der Anschaffungskosten der Altbausubstanz in Abzug zu bringen, wobei im Jahr der Anschaffung gegebenenfalls eine zeitanteilige Abschreibung durchzuführen ist. Als Jahr der Anschaffung gilt in der Regel das Jahr des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten. Die linear jährliche Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich 2% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Wurde das Gebäude vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5%.

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39 a Abs. 1 Nr. 5b EStG) berücksichtigt werden, soweit die Begrenzung des §2 Abs. 3 EStG nicht greift. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Anschaffung der Immobilie beginnen. Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. November des Kalenderjahres gestellt werden, für die Lohnsteuerkarte gilt (§ 39 a Abs. 2 Satz 3 EStG) das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. November des Kalenderjahres gestellt werden, für die Lohnsteuerkarte gilt (§ 39 a Abs. 2 Satz 3 EStG).

ABSCHREIBUNG

EINKOMMENS- STEUERVORAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES STEUERFREIBETRAGES



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

VERÄUßERUNG DER
EIGENTUMSWOHNUNG

Wird eine Immobilie nach dem Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist veräußert- vom Abschluss des Grundstückskaufvertrages ab gerechnet-, bleiben der Erlös und auch die realisierte Wertsteigerung, die auf den Verkauf entfällt, nach den Vorschriften des § 23 EStG steuerfrei, wenn das Objekt im Privatvermögen gehalten wurde. Innerhalb des Zehnjahreszeitraums werden Immobilienverkäufe als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ versteuert (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 EStG). Eine Ausnahme gilt für selbstgenutztes Wohneigentum.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns nach § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten um die bis dahin angesetzten Absetzungen für Abnutzungen zu mindern. Im Ergebnis bedeutet dies, dass bei einem Verkauf der Immobilie vor Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist sämtliche Abschreibungen, die während dieses Zeitraums in Anspruch genommen wurden, rückgängig gemacht werden.

Von Seiten des Vermittlers dürfen keine Aussagen getroffen werden, die über die Inhalte der überreichten Verkaufsunterlagen und dieser Gesprächsnotiz hinausgehen. Die Angaben beziehen sich auf den Stand der vorliegenden Informationen, der aus den überreichten Verkaufsunterlagen hervorgeht. Maßgebend für den Erwerb sind die Bedingungen des Notar- vertrages und eventueller weiterer Verträge, die abgeschlossen werden. Wegen der Bedeutung und Tragweite der Risiken wird eindringlich auf die Risikohinweise in der Anlage „Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition“ hingewiesen und diese der besonderen Aufmerksamkeit des Erwerbers zum sorgfältigen Lesen und Durcharbeiten empfohlen.



Brückenstr. 8
HOCHWERTIG RENOVIERTE 2-
ZIMMER-WOHNUNG

Anmerkungen:

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen, sowie nach unseren vom Verkäufer zur Verfügung stehenden Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Zwischenvermietung / Verkauf bleibt vorbehalten. Haftungs-/Angebotsvorbehalt: Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Alleinige rechtsverbindliche Grundlage für den Immobilienerwerb ist das jeweilige Verkäufer Objekt-Exposé. Eine Garantie für das Eintreten von Steuerlastminderungen wird nicht übernommen. In Grundrissen dargestellte Möblierungen sind nicht Bestandteil des Angebots.