



Investition mit Perspektive

Ihre Vorteile als Kapitalanleger

BUWOG

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen und entscheiden Sie sich für eine Immobilie der BUWOG. Mit unserem Rundum-sorglos-Paket haben Sie die Sicherheit, dass wir uns um alles kümmern.

Der Partner für Ihr Investment

Wir sind die BUWOG

Wir sind einer der führenden Projektentwickler in Deutschland. Mit über 300 Mitarbeitenden an acht Bürostandorten realisieren wir bundesweit hochwertige Wohnimmobilien. Mehr als 70 Jahre sind wir bereits erfolgreich im Immobiliensektor tätig.

Unsere Kunden, Geschäftspartner und Investoren schätzen uns als zuverlässigen Partner. Sie vertrauen auf unsere jahrzehntelange Erfahrung und die sich daraus ergebende umfassende Expertise.

Derzeit bauen oder planen wir deutschlandweit über 50.000 Wohnungen. Unsere Spezialisierung dabei ist die Entwicklung von großen und komplexen Quartieren. Wir gestalten Städte. Wir schaffen Lebensräume.

Als Tochtergesellschaft der Vonovia SE, Europas größtem Wohnungsunternehmen, greifen wir auf ein umfangreiches Kompetenznetzwerk zurück und unterstützen Ihr Investment mit maßgeschneiderten Lösungen.

02

STABILITÄT & SICHERHEIT

Vertrauen Sie auf einen starken Partner

04

ANLAGE & RENDITE

Gute Entwicklung für Ihr Kapital

08

STANDORT & POTENZIAL

Mit Sorgfalt ausgewählt und analysiert

10

FINANZIERUNG & SERVICE

Ihr Rundum-sorglos-Paket von den Experten

12

ÖKONOMIE & ÖKOLOGIE

Nachhaltig für Sie und die Umwelt

14

PROJEKTE & ERFOLGE

Erfolgreiche Immobilienentwicklung



Wie sieht heute ein gutes Investment aus? Was bietet potenziell eine Rendite, welche die Investition rechtfertigt und eine Wertsteigerung des initialen Kapitals in Aussicht stellt?

Experten empfehlen nach wie vor ein Investment in eine solide Immobilie. Warum?

Immobilien bieten viel Potenzial, was die Wertsteigerung betrifft, und generieren gleichzeitig regelmäßige Mieteinnahmen. Gerade in weltpolitisch unsicheren Zeiten, in denen die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend unvorhersehbarer wird und von immer mehr Faktoren abhängt, erweisen sich Immobilien als vergleichsweise krisensichere Wertanlage.

Ein weiterer Vorteil ist der Inflationsschutz: Steigen die Lebenshaltungskosten, steigen oft auch die Mieten – so bleibt der reale Wert der Investition erhalten. Zudem wird der Erwerb einer Immobilie in Zukunft kaum günstiger werden.

Immobilien ermöglichen Ihnen darüber hinaus Flexibilität: selbst nutzen, vermieten oder verkaufen. Wer langfristig denkt und sorgfältig auswählt, schafft mit einer Immobilie die Basis für Vermögensaufbau und Altersvorsorge.

Solide und sicher

Die Vorteile eines Investments in Immobilien



Eine Immobilie bietet Ihnen:

- Potenzial bei der Wertsteigerung
- guten Inflationsschutz im Rahmen der Marktentwicklung
- die Basis für Vermögensaufbau und Altersvorsorge
- mögliche Steuervorteile (z. B. durch degressive Gebäudeabschreibung; nur bei Nutzung zur Einkünfteerzielung)

Was bedeutet degressive Gebäudeabschreibung?

Durch das Wachstumschancengesetz können Kapitalanleger seit 2023 bei Mietwohnungsneubauten unter bestimmten Voraussetzungen zwischen der linearen Abschreibung und der neu eingeführten degressiven Gebäudeabsetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 a EStG) wählen.

Die Methode der degressiven Gebäudeabschreibung ermöglicht in Anfangsjahren der Investition die überproportionale Absetzung der abschreibungsfähigen Anschaffungskosten (Gebäudeanteil zzgl. anteiliger Nebenkosten des Kaufpreises), während bei der linearen Abschreibung die steuerliche Absetzung über die Nutzungsdauer der Immobilie gleich verteilt wird.

- Degressive Abschreibung: 5 % der abschreibungsfähigen Restbuchwerte p. a. (späterer Wechsel zur linearen Abschreibung möglich)
- Lineare Abschreibung: 3 % der abschreibungsfähigen Investitionskosten p. a. über 33,3 Jahre

Hieraus ergeben sich folgende potenzielle Vorteile:

- Verrechnung der Gebäudeabschreibung mit übrigen Einkünften des Kapitaleinlegers
- Wahl zur steueroptimalen Verteilung der Abschreibung
- dadurch ggf. Liquiditätsvorteil

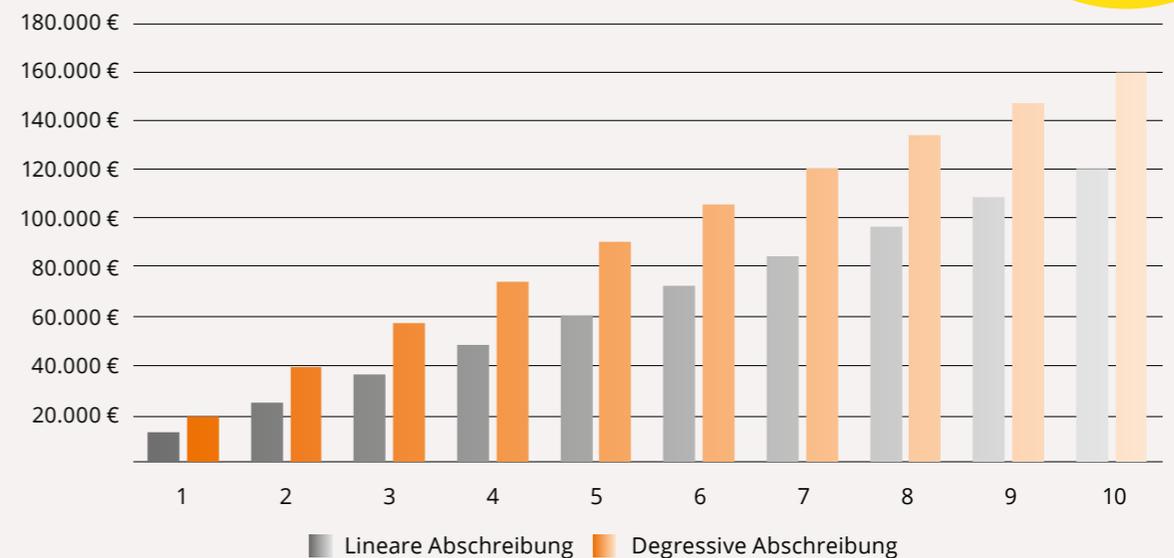
Sprechen Sie dazu mit Ihrem Steuerberater!



Beispiel:
400.000 €
abschreibungsfähige
Investitionskosten

Kumulierte Abschreibung im Vergleich

(Bsp.: 500.000 € Gesamtkaufpreis, davon 400.000 € abschreibungsfähige Gebäude- und Anschaffungsnebenkosten, Betrachtungszeitraum: 10 Jahre ab Erwerb)



Im Beispiel ergibt sich bei Wahl der degressiven Abschreibung über die Zeitreihe der ersten 10 Jahre eine um 40.500 € höhere Abschreibungssumme gegenüber der linearen Abschreibung (lineare Abschreibung 120.000 €, degressive Abschreibung 160.500 €).

Lage, Lage, Lage

Warum Standort- und Potenzialanalysen so wichtig sind



Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei sind sowohl die Makrolage – also die Stadt oder die Region, in der die Immobilie liegt – als auch das direkte Umfeld der Immobilie, die Mikrolage, relevant für das Vermietungspotenzial und die Wertentwicklung.

Eine fundierte Standortanalyse ist für uns daher unverzichtbar. Sie bewertet Faktoren wie Infrastruktur, Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft, Anbindung und das Umfeld der Immobilie. Nur wer, wie die BUWOG, die Marktentwicklung im Allgemeinen und das lokale Umfeld im Besonderen versteht, kann richtige Entscheidungen fundiert und unter Berücksichtigung aller möglichen Szenarien treffen.



Ergänzend dazu liefert die Potenzialanalyse wichtige Erkenntnisse über die zukünftige Wertentwicklung und das langfristige Nachfragepotenzial. Sie zeigt auch, ob sich baurechtliche oder wirtschaftliche Herausforderungen ergeben könnten und wie diese zu lösen sind.



Wir bei der BUWOG sind Experten auf diesem Gebiet. Wir fangen erst dann an zu planen, wenn nach extensiven Standort- und Potenzialanalysen alle Ampeln auf „Grün“ stehen.

Beide Analysen bilden die Grundlage für eine nachhaltige und erfolgreiche Projektentwicklung. Sie helfen, Chancen frühzeitig zu erkennen, Risiken zu minimieren und gezielt in zukunftsfähige Lagen zu investieren.

Wir setzen auf präzise Standort- und Potenzialanalysen, damit Sie bei der BUWOG immer verlässlich in eine fundiert entwickelte Immobilie investieren.

Unsere Services für Sie

Ihr Rundum-sorglos-Paket

Provisionsfreier Erwerb direkt vom Bauträger plus zahlreiche optionale Services, die wir gerne vermitteln: Wenn Sie in eine Immobilie der BUWOG investieren, steht Ihnen ein Rundum-sorglos-Paket zur Verfügung. Ob Finanzierung, Einrichtung oder Verwaltung – unsere Partner stehen Ihnen bei entsprechendem gesondertem Auftrag gerne mit Rat und Tat zur Seite. Verlassen Sie sich auf das Know-how der Profis.

Optimale Finanzierung mit der Interhyp

Mit einer Investition in eine Immobilie von der BUWOG stehen Sie nie alleine da. Schon bei der Finanzierung empfehlen wir Ihnen mit der Interhyp einen starken Partner.

Eine Beratung durch die Interhyp hat für Sie eine Reihe von Vorteilen:

- **Keine Wartezeit:** Innerhalb von 24 Stunden nimmt Ihr qualifizierter Finanzierungsberater mit Ihnen Kontakt auf.
- **Kurzfristiger Termin:** Für Ihren ersten Termin gilt höchste Priorität, zeitnah setzt sich Ihr fester Ansprechpartner mit Ihnen in Verbindung.
- **Alles da:** Alle relevanten BUWOG Objektunterlagen liegen der Interhyp bereits vor, Sie brauchen sich um nichts zu kümmern.
- **Umfassend:** Die Interhyp bietet Ihnen einen unabhängigen, kostenfreien Bankenvergleich zwischen mehr als 500 Instituten.



Einfache Einrichtung mit Roomhero

Entdecken Sie, wie Roomhero Ihre Immobilie in attraktive und voll ausgestattete Wohnräume verwandelt, sodass Sie diese direkt möbliert vermieten können. So wird der gesamte Einrichtungsprozess für Sie als Eigentümer effizient und stressfrei.

Bei Roomhero können Sie zwischen drei Einrichtungslinien wählen. Da ist für jeden etwas dabei.



Nach der Fertigstellung Ihrer Immobilie kümmert sich Roomhero komplett um die Ausstattung inkl. Lieferung sowie Montage und übergibt Ihnen eine bezugsfertige Wohnung.

Weitere Vorteile:

- Vermietung dank hoher Nachfrage
- großes Renditepotenzial
- Differenzierungsmerkmal auf dem Mietmarkt

Bequeme Verwaltung

Überlassen Sie alle Arbeiten rund um die Vermietung Ihrer Eigentumswohnung echten Profis. Falls gewünscht, empfehlen wir Ihnen gerne eine Eigentumsverwaltung, die für Sie als Kapitalanleger alle weiteren Services übernimmt.

Für alle Anliegen, wie z. B. die Suche nach einem passenden Mieter für Ihre Immobilie, ist jemand direkt vor Ort und klärt alles schnell und zuverlässig.

Zudem übernimmt eine Verwaltung für Sie:

- Bonitätsprüfungen
- die Erstellung des Mietvertrags und den Vertragsabschluss inkl. der Kautionsabwicklung
- Betriebskostenabrechnungen und Erhebung von Vorauszahlungen
- Wohnungsabnahmen und -übergaben
- Teilnahme an Eigentümerversammlungen
- und vieles mehr

Ökonomisch und ökologisch

Nachhaltig in jeder Beziehung

Die BUWOG verfolgt seit Jahren eine ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda – ökonomisch, ökologisch und sozial.

Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnimmobilien sind zentrale Bestandteile unserer Projektentwicklungen. Die Wirtschaftlichkeit und die Lebenszykluskosten von Gebäuden betrachten wir im Hinblick auf Nachhaltigkeit ganzheitlich.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung, effiziente Prozesse und erzielen beim konzernweit gebündelten Einkauf gute Konditionen, die wir an unsere Erwerberrinnen und Erwerber weitergeben können.

Und wir übernehmen gesellschaftliche Verantwortung: Wir realisieren Quartiere für alle Generationen

und gestalten ein nachbarschaftliches Miteinander mit barrierefreien Angeboten für ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter.

Bei der Konzeption unserer Immobilien achten wir auf:

- durchdachte Mobilitätskonzepte
- effiziente und nachhaltige Energieversorgung
- ressourcenschonende, umweltbewusste und energetisch optimierte Bauweisen
- barrierearmen und barrierefreien Wohnraum
- begrünte Freiräume für hohe Aufenthaltsqualität

Für Sie als Investor bedeutet das: Sie investieren in eine moderne, nachhaltige Immobilie eines Unternehmens, das heute schon an übermorgen denkt.



Wohnen 52° am Wasser in Berlin-Grünau NORD *

BERLIN-GRÜNAU



Am Wasser



Grünfläche



Spielplatz



Eigentums-
wohnung



Nachhaltig



Auszeichnung



Miet-
wohnung



Referenzen der BUWOG

Unser Erfolg – Ihr Vorteil

Die BUWOG realisiert hochwertige Immobilien, die als Kapitalanlage verlässliche Perspektiven bieten. Der direkte Erwerb vom Bauherrn beinhaltet dabei zahlreiche Vorteile für Sie: Sie erhalten Informationen aus erster Hand, persönliche Betreuung und günstige Konditionen – ganz ohne Makler.

Sie erwerben eine Immobilie, die genau zu Ihnen passt – und das terminsicher sowie mit transparenter Kommunikation auf Augenhöhe.

Überzeugen Sie sich von erfolgreichen BUWOG Projektentwicklungen.

BUWOG SPEICHER Ballett

BERLIN-SPANDAU



Am Wasser



Grünfläche



Eigentums-
wohnung



Spielplatz



Nachhaltig



Auszeichnung





BUWOG
ATRIO
LEIPZIG-VOLKMARS DORF

- 
Grünfläche
- 
Spielplatz
- 
Eigentums-
wohnung
- 
Nachhaltig

BUWOG
KILIAN'S HOHE

KILIANSTÄTTEN

- 
Grünfläche
- 
Spielplatz
- 
Eigentums-
wohnung
- 
Nachhaltig



BUWOG
am neuen park

LEIPZIG-MEUSDORF

- 
Grünfläche
- 
Spielplatz
- 
Eigentums-
wohnung
- 
Nachhaltig



Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail:

030 338539-1915
vertrieb@buwog.com

Lillestad

EIN QUARTIER DER BUWOG

POTSDAM-KRAMPNITZ



BUWOG SET44

BERLIN-NEUKÖLLN



Follow us

- @buwog.de
- @BuwogDE
- @buwog.de
- BUWOG Bauträger GmbH
- buwog.de/podcast
- blog.buwog.com

BUWOG Bauträger GmbH
Rankestraße 21
10789 Berlin

buwog.de/kapitalanlage



Gut informiert

Informationen für Kapitalanleger

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Der Erwerb einer Immobilie ist eine langfristige Investition mit unternehmerischem Charakter. Neben der Aussicht auf stabile Erträge und eine mögliche Wertsteigerung sind damit auch verschiedene Risiken verbunden, deren Eintritt im schlimmsten Fall zu erheblichen finanziellen Verlusten oder sogar einer existenziellen Bedrohung führen kann.

Wir halten es daher für wesentlich, Anleger umfassend über diese Risiken zu informieren, ohne sie durch die Darstellung von Vorteilen zu relativieren. Dennoch kann selbst eine sorgfältige Analyse nicht alle möglichen Entwicklungen abdecken. Änderungen in wirtschaftlichen, steuerlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen sind schwer vorhersehbar und können sich über längere Zeiträume erheblich auf den Wert und die Rentabilität einer Immobilie auswirken.

Maximales Risiko

Die genannten Risiken können sich sowohl einzeln als auch in Kombination realisieren. Wenn beispielsweise persönliche finanzielle Engpässe mit negativen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt oder ungünstigen gesetzlichen Anpassungen zusammenreffen, kann dies erhebliche finanzielle Verluste nach sich ziehen. In extremen Fällen kann eine unzureichende Absicherung dazu führen, dass Anleger ihr

Vermögen gefährden oder sogar in finanzielle Notlagen geraten.

Daher ist es essenziell, über ausreichende Liquidität zu verfügen und ggf. zusätzliche finanzielle Mittel bereitzuhalten, um unvorhergesehene Entwicklungen abfedern zu können. Wer nicht über die notwendigen finanziellen Reserven verfügt, sollte die Investition in eine Immobilie sorgfältig abwägen und ggf. von einem Erwerb Abstand nehmen.

Risiken während der Investitionsphase

Eigennutzung oder Vermietung

Vor dem Erwerb einer Immobilie sollte geprüft werden, ob sie sich für die geplante Nutzung – sei es zur Eigennutzung oder zur Vermietung – eignet. Da sich persönliche Lebensumstände wie der Arbeitsort oder familiäre Verhältnisse ändern können, ist ein Wechsel der Nutzungsart unter Umständen notwendig.

Ist die Immobilie vermietet, greifen gesetzliche Mieterschutzregelungen sowie mögliche vertragliche Vereinbarungen, die eine kurzfristige Eigennutzung erschweren oder verhindern können. Eine strategische Planung ist daher essenziell.

Lage des Objekts

Die Lage einer Immobilie ist entscheidend für ihre langfristige Wertentwicklung. Hierbei spielen sowohl die Makrolage (Stadt oder Region) als auch die Mikrolage (unmittelbare Umgebung) eine Rolle.

Wichtige Faktoren sind die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Standorts. Nur in einem stabilen Umfeld ist eine nachhaltige Wertsteigerung zu erwarten. Auch innerhalb einer Stadt gibt es Unterschiede – Viertel mit hoher Nachfrage bieten in der Regel bessere Renditepotenziale.

Dennoch bleibt jede Standortbewertung eine Momentaufnahme. Zukünftige Entwicklungen wie Arbeitsplatzverlagerungen, Infrastrukturveränderungen oder demografische Verschiebungen können den Immobilienwert beeinflussen. Eine sorgfältige Analyse und ein persönlicher Eindruck vor Ort sind daher unerlässlich.

Finanzierung

Vor dem Kauf muss die Finanzierung gesichert sein – einschließlich aller Nebenkosten wie Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Maklerprovisionen sowie eventueller Gebühren für Sachverständige. Ein Finanzierungsengpass kann gravierende Folgen haben, bis hin zur Zwangsverwertung der Immobilie.

Bei Fremdfinanzierung sind nicht nur Zins- und Tilgungsraten zu berücksichtigen, sondern auch weitere Kosten wie Bereitstellungszinsen oder Gebühren für Fördermittel. Zudem verlangen Banken eine langfristige Bonitätsprüfung; der Anleger muss langfristig aufgrund seines eigenen Einkommens in der Lage sein, das Darlehen einschließlich Zinsen zurückzuzahlen. Dies kann gerade bei älteren Anlegern zu einem erhöhten Tilgungsaufwand oder dem zusätzlichen Einsatz von Eigenkapital führen. Im schlimmsten Fall sogar zur Ablehnung der Finanzierung.

Bei der Nutzung einer Fremdfinanzierung ist der Anleger dafür verantwortlich, die Zinsen und Tilgungen des aufgenommenen Darlehens fristgerecht zu begleichen. Diese Verpflichtung gegenüber der Darlehensgeberin bleibt bestehen, auch wenn aufgrund der unvollständigen Fertigstellung der Immobilie oder durch Leerstand, Mietausfälle oder Mietkürzungen keine oder nur reduzierte Mieteinnahmen erzielt werden.

Zusätzlich fallen bei Sanierungsmaßnahmen bereits vor der Fertigstellung der Immobilie erhebliche Zinsen auf ausgezahlte Darlehensbeträge sowie Bereitstellungszinsen für noch nicht abgerufene Darlehensanteile an. Diese Kosten müssen in der Regel durch Eigenmittel oder andere Einnahmen gedeckt werden. Es ist zu beachten, dass die erste Kaufpreisrate erst nach der Anlegung der Wohnungsgrundbücher abgerufen werden kann, was bei den angebotenen Wohnungen noch mehrere behördliche Schritte erfordert, auf deren zeitlichen Ablauf die BUWOG nur begrenzten Einfluss hat.

Verfügt der Anleger nicht über ausreichend Einkommen oder Rücklagen, um diese Kosten zu decken, kann es zur Kündigung des Darlehens kommen, was möglicherweise zu einer Zwangsverwertung des Anlageobjekts und/oder anderer Sicherheiten führt. In einem solchen Fall drohen nicht nur der Totalverlust der Investition, sondern auch Verluste des übrigen Vermögens – bis hin zum vollständigen Vermögensverfall. Auch mögliche Veränderungen der eigenen finanziellen Situation – etwa durch Jobverlust oder Krankheit – sollten bedacht werden. Da eine Anschlussfinanzierung erforderlich sein kann, wenn das Darlehen am Ende der Zinsbindung nicht vollständig getilgt ist, muss auch dieser Aspekt frühzeitig eingeplant werden.

Öffentliche Förderungen und Zuschüsse

Öffentliche Förderprogramme können die Finanzierung einer Immobilie erleichtern. Dazu gehören zinsgünstige Kredite, Tilgungszuschüsse oder steuerliche Vergünstigungen. Interessierte Anleger sollten sich über aktuelle Fördermöglichkeiten informieren und prüfen, ob sie für ihre Investition infrage kommen.

Risiken während der Bewirtschaftungsphase

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Mit der Abnahme der Wohnung oder spätestens mit der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch tritt der Anleger der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bei, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verantwortlich ist. Die Aufteilung des

Sonder- und Gemeinschaftseigentums ist in der Teilungserklärung geregelt, ebenso wie die Gemeinschaftsordnung, der der Anleger mit dem Eintritt in die WEG zustimmt. Es ist daher ratsam, sich bereits vor dem Erwerb der Immobilie mit den rechtlichen Gegebenheiten des Grundstücks vertraut zu machen und den Inhalt der Teilungserklärung vollständig zu prüfen.

Entscheidungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden in der Eigentümerversammlung durch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft getroffen. Mit wenigen Ausnahmen genügt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Anleger ist darauf angewiesen, an der Versammlung teilzunehmen – entweder persönlich oder, falls angeboten, digital – oder sich vorab einen Überblick über die zu fassenden Beschlüsse zu verschaffen und ggf. Weisungen oder Vollmachten zu erteilen. Der Anleger muss jedoch berücksichtigen, dass in der Regel Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden, die er, auch wenn er anderer Meinung ist, akzeptieren muss. Dabei können sich möglicherweise auch Einschränkungen und Kosten ergeben, die er mittragen muss.

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 wurden neue Regelungen zur Mehrheitsbildung und zur Durchführung baulicher Änderungen im Gemeinschaftseigentum eingeführt. Unter bestimmten Umständen kann es vorkommen, dass ein Eigentümer für bauliche Maßnahmen aufkommt, denen er nicht zugestimmt hat, oder von der Nutzung solcher Maßnahmen ausgeschlossen wird. Da viele der im Zuge der Reform eingeführten Begriffe noch der Auslegung bedürfen, wird eine abschließende Rechtssicherheit erst mit fortschreitender Rechtsprechung erreicht.

Kosten des Gemeinschaftseigentums

Die Eigentümergemeinschaft trägt die Kosten für die Bewirtschaftung, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Jeder Eigentümer muss seinen Anteil an diesen Kosten übernehmen. Falls ein oder mehrere Eigentümer nicht zahlungsfähig sind, müssen die übrigen Eigentümer deren Anteil übernehmen.

Die erwarteten Kosten für das Wirtschaftsjahr werden zunächst im Wirtschaftsplan festgelegt, der durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird. Die Kostenlast des Einzelnen, das sog. Hausgeld, berechnet sich auf Basis des Miteigentumsanteils. Dieses Hausgeld ist unabhängig davon zu zahlen, ob der Anleger seine Wohnung selbst nutzt oder vermietet, und auch im Falle von Leerstand oder Mietausfall.

Ein Teil der Kosten, wie Verwaltungskosten oder Instandhaltungskosten, kann nicht auf den Mieter umgelegt werden und muss vom Anleger selbst getragen werden. Besonders zu beachten sind die Rücklagen für künftige Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, die von der Eigentümergemeinschaft festgelegt werden und während der Haltedauer der Immobilie erheblichen Schwankungen unterliegen können. Wenn die Rücklagen nicht ausreichen, müssen Sonderumlagen erhoben werden, die der Anleger in der Regel aus eigenem Kapital leisten muss. Diese Sonderumlagen und Rücklagen können die Rentabilität der Investition erheblich beeinflussen.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Wärmeliefervertrag (Contracting), der noch mit einem externen Dienstleister abgeschlossen werden muss. Die Kosten für den Wärmeliefervertrag beinhalten auch Investitions- und Betriebskosten für die Wärmeanlage und können in der Regel auf den Mieter umgelegt werden. Es besteht jedoch das Risiko, dass nicht alle Kosten des Contractings auf den Mieter umgelegt werden können und der Anleger diese teilweise selbst tragen muss. Auch die Höhe der Heizkosten kann die Mietrendite beeinflussen.

Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Das gemeinschaftliche Eigentum wird von der noch zu bestellenden WEG-Verwalterin verwaltet, die die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Sie organisiert unter anderem Eigentümerversammlungen, bereitet Beschlüsse vor und sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie. Kommt die Verwalterin ihren Pflichten nicht nach, kann dies zu erhöhten Kosten und möglicherweise zu einem Wertverlust der Immobilie führen. Der Anleger sollte

daher regelmäßig sicherstellen, dass die Verwalterin ordnungsgemäß arbeitet. Ein Wechsel der Verwalterin bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft.

Sondereigentum

Die Nutzung und Bewirtschaftung des Sondereigentums liegt beim Anleger, der es selbst nutzen, vermieten oder gar nicht nutzen kann. Es gibt grundsätzlich keine Einschränkungen, außer solchen, die durch gesetzliche Vorschriften, die Teilungserklärung oder Rechte Dritter vorgegeben sind.

Bei Vermietung muss der Anleger sicherstellen, dass das Sondereigentum in einem vertragsgemäßen Zustand übergeben wird und dieser während der Mietdauer erhalten bleibt, andernfalls kann es zu Mietminderungen kommen. Die Kosten für die Instandhaltung und Reparatur des Sondereigentums trägt der Anleger allein. Schönheitsreparaturen, wie Malerarbeiten, werden häufig dem Mieter auferlegt, aber die Rechtsprechung hat viele solcher Klauseln für unwirksam erklärt. Dies könnte zu hohen Kosten für Schönheitsreparaturen führen, die der Anleger selbst tragen muss. Zudem kann es erforderlich sein, grundlegende Modernisierungen vorzunehmen, um den Ansprüchen der Mieter gerecht zu werden, was ebenfalls mit hohen Kosten verbunden sein kann.

Verwaltung des Sondereigentums (Mietverwaltung)

Bei Vermietung des Sondereigentums ist eine gute Verwaltung von großer Bedeutung für die Zufriedenheit der Mieter und den Fortbestand des Mietverhältnisses. Der Anleger kann eine Verwaltungsfirma mit der Betreuung des Sondereigentums beauftragen. Die Verwaltung übernimmt unter anderem das Mietkassaso, die Abrechnung der Betriebskosten und die Organisation von Reparaturen. Der genaue Umfang der Verwaltungsleistungen und die damit verbundenen Gebühren müssen im Voraus geklärt werden, da diese nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Es besteht die Möglichkeit, das Sondereigentum selbst zu verwalten, wenn der Anleger dazu in der Lage ist. Ein Wechsel der Verwalterin könnte zu Interessenkonflik-

ten führen, wenn die Verwalterin sowohl für das Gemeinschafts- als auch für das Sondereigentum zuständig ist. Der Anleger sollte sich regelmäßig davon überzeugen, dass das Sondereigentum ordnungsgemäß verwaltet wird.

Vermietung

Wenn der Anleger seine Wohnung nicht selbst nutzt, wird er sie in der Regel vermieten. Allerdings kann es nach der Fertigstellung der Wohnung zu Schwierigkeiten bei der Vermietung kommen, wenn viele ähnliche Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen. Der Anleger muss berücksichtigen, dass die Mietpreise möglicherweise niedriger ausfallen können als ursprünglich erwartet und die Mietfindung länger dauern könnte.

Auch nach der Vermietung muss der Anleger alle Kosten des Gemeinschaftseigentums sowie etwaige Finanzierungsaufwendungen tragen, selbst wenn er keine oder nur geringere Mieteinnahmen erzielt. Mietpreissteigerungen unterliegen der gesetzlichen Kappungsgrenze. Der Anleger muss dies bei der Berechnung der Rendite und bei der Einschätzung künftiger Einnahmen berücksichtigen. Die Entwicklung der Betriebskosten und die ständigen Änderungen in der Mietgesetzgebung können ebenfalls Einfluss auf die Rentabilität der Investition haben.

Risiken bei Wiederveräußerung

Bei der Prognose einer potenziellen Wertsteigerung der Vermögensanlage muss berücksichtigt werden, dass der gezahlte Kaufpreis neben den Kosten für das Grundstück und die Planung sowie den Bau des Gebäudes auch nicht wertsteigernde Komponenten wie beispielsweise Finanzierungskosten und zusätzliche Dienstleistungskosten umfasst. Letztere übersteigen in der Regel die übliche Maklerprovision. Zudem entstehen für den Anleger beim Erwerbsprozess zusätzliche Kosten wie Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, vermittlungsbedingte Aufwendungen, Finanzierungskosten (einschließlich Bauzeitzinsen) und ggf. Kosten für die Beantragung öffentlicher Fördermittel. Diese Kosten fließen nicht in den Substanz-

wert der Immobilie ein, sondern müssen zunächst durch eine entsprechende Haltedauer und die daraus resultierende Wertsteigerung ausgeglichen werden. Es ist zu beachten, dass eine solche Wertsteigerung, sofern sie überhaupt eintritt, nicht in einem konstanten Tempo verläuft, sondern Schwankungen und Marktkorrekturen unterworfen ist.

Außerdem muss der Anleger berücksichtigen, dass er die Immobilie nach einer bestimmten Haltedauer in der Regel im vermieteten Zustand weiterveräußern wird. Ein Eigennutzer, insbesondere bei Wohnungen mit nicht eigennutzergerechter Grundrissgestaltung oder Größe, wird als Käufer daher eher nicht infrage kommen. Stattdessen muss ein Kapitalanleger als Käufer gewonnen werden. Der erzielbare Verkaufspreis wird dabei maßgeblich durch das Risiko-Rendite-Profil beeinflusst – also das Verhältnis der zu erwartenden Mietrendite zur Einnahmensicherheit der Immobilie. Dieser Preis muss anschließend im Vergleich zu anderen Investitionsmöglichkeiten bewertet werden. Ein Investitionsstau im Gemeinschafts- oder Sondereigentum oder Konflikte mit Mietern oder Mitbewohnern führen in der Regel zu einem Preisnachlass.

Aufgrund dieser Unsicherheiten besteht das Risiko, dass der Verkaufswert am Ende der geplanten Haltedauer unter dem ursprünglichen Kaufpreis und den insgesamt investierten Anschaffungskosten liegt, was zu einem Verlust führen kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Anleger aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen gezwungen ist, die Immobilie vor Ablauf der geplanten Haltedauer, also schon kurz nach dem Erwerb, wieder zu verkaufen. Sollte die Immobilie zu diesem Zeitpunkt noch mit einer Finanzierung belastet sein, besteht zusätzlich das Risiko, dass der Verkaufserlös nicht ausreicht, um das Fremdkapital vollständig zu tilgen. In diesem Fall müsste der Anleger den verbleibenden Betrag aus anderen Vermögenswerten begleichen, um den geplanten Verkauf nicht zu gefährden.

Rechtliche Risiken

Die vorliegende Beschreibung des Angebots basiert auf den rechtlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung, wobei sich diese zukünftig auch nachteilig für den Anleger ändern können. Beispielsweise könnten die Gesetzgebung und die Rechtsprechung die Möglichkeiten der Kündigung, Mietanpassungen oder die Berechnung von Mietflächen weiter einschränken, was sich negativ auf die Renditeprognosen des Anlegers auswirken könnte. Es ist auch möglich, dass der Anleger durch die Einführung gesetzlicher Anforderungen, wie z. B. im Bereich Schall- und Brandschutz, Energieeinsparung oder zulässige Emissionswerte, während der Haltedauer der Immobilie zu unerwarteten Investitionen gezwungen wird.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Im nachfolgenden Abschnitt werden auszugsweise steuerrechtliche Grundlagen und Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Vermietung einer Immobilie zusammengefasst. Betrachtet wird eine natürliche Person, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und die Immobilie im Privatvermögen hält und vermietet (Kapitalanleger, die die Wohnungen vermieten oder vermieten möchten). Für andere Personengruppen sind die nachfolgenden Ausführungen nicht oder nur in sehr stark eingeschränktem Umfang maßgeblich.

Abschnitt A.5. ist nur für eigengenutzte Wohnimmobilien anwendbar, für die alle nachfolgenden Aussagen mit Bezug zur Vermietung und Verpachtung hingegen keine Anwendung finden (Eigennutzung).

A. Einkommensteuerliche Risiken/Grundlagen

1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Vermietung im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung führt zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Einkommensteuergesetz (EStG)). Die Einkünfte sind in der Einkommensteuererklärung (unter anderem Anlage V) jährlich gegenüber dem Finanzamt zu erklären und werden nach dem persönlichen Steuersatz besteuert. Die Ermittlung der Höhe dieser Einkünfte erfolgt anhand einer Überschussermittlung (Zufluss-/Abflussprinzip gemäß § 11 EStG), bei der den Einnahmen (im Wesentlichen Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter) die im Zusammenhang mit der Vermietung entstandenen Aufwendungen (Werbungskosten (siehe unter 2.), z. B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Heizkosten, Abschreibung) gegenübergestellt werden.

Sollten sich im jeweiligen Veranlagungszeitraum negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, sind diese unter bestimmten Bedingungen mit anderen Einkünften verrechenbar. Voraussetzung hierfür ist unter anderem die steuerliche Anerkennung der Verluste aus Vermietung und Verpachtung, insbesondere dass keine sog. „Liebhaberei“ vorliegt.

Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien im Privatvermögen des Steuerpflichtigen unterfallen grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer, soweit nicht gewerblichkeitsinfizierende Tätigkeiten des Steuerpflichtigen im Zusammenhang mit der Immobilie oder ein gewerblicher Grundstückshandel (siehe hierzu unter 3.) hinzutreten.

2. Werbungskosten

Zu den Werbungskosten zählen alle Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und dem Erhalt der (Miet-)Einnahmen dienen. Typische wiederkehrende Werbungskosten sind beispielsweise Betriebs- und Verwaltungskosten, Fremdkapital- und sonstige Finanzierungskosten, Kosten für die Fahrten zu den Eigentümerversammlungen der WEG, Erhaltungsaufwand in Bezug auf das Gebäude sowie die Grundsteuer.

Des Weiteren werden auch die Kosten für die Anschaffung respektive die Herstellung eines Gebäudes (nicht jedoch der Kaufpreis für Grund und Boden) über die Absetzung für Abnutzung (AfA) als Werbungskosten berücksichtigt. Dabei werden die Kosten für die Anschaffung bzw. die Herstellung einer Immobilie und anderer Wirtschaftsgüter rätierlich, in vorgegebenen Teilbeträgen, über einen festgelegten Zeitraum einkommensmindernd angesetzt. Für die Höhe der AfA sind verschiedene Prozentsätze anwendbar (siehe dazu weiter unten).

a) Kaufpreisaufteilung Grund und Boden / Gebäude / Instandhaltungsrücklage

Bei der Bemessung der AfA werden nur die anteilig auf das Gebäude als abnutzbares Wirtschaftsgut entfallenden Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten (z. B. Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerkosten), nicht aber die Kosten für das Grundstück oder die Instandhaltungsrücklage einer WEG berücksichtigt. Zuschüsse vermindern (sofern nicht wahlweise als Einnahme versteuert) grundsätzlich die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung.

Die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten sind deswegen in einen absetzungsfähigen Anteil für

das Gebäude, einen nicht absetzungsfähigen Anteil für das Grundstück und ggf. einen Anteil für die Instandhaltungsrücklage aufzuteilen. Hierzu kann auf die vom Bundesfinanzministerium herausgegebene „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“, letzter Stand: März 2024, zurückgegriffen werden. Im Einzelfall kann es angeraten sein, die Aufteilung durch ein gesondertes Wertgutachten einer sachverständigen Person überprüfen zu lassen. Zudem ist gemäß der finanzgerichtlichen Rechtsprechung eine Aufteilung des Kaufpreises im Kaufvertrag bindend der Besteuerung zu Grunde zu legen, sofern diese Aufteilung den realen Wertverhältnissen nicht in grundsätzlicher Weise widerspricht. Etwaige Kaufpreisminderungen oder sonstige Rückzahlungen an den Verkäufer können die AfA-Bemessungsgrundlage reduzieren.

Neben der Regel-AfA können bei besonderen Umständen sog. Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzungen (AfaA) in Anspruch genommen werden, z. B. wenn es zu Substanzverletzungen kommt und das Gebäude zerstört wird. Die AfaA tritt zur normalen AfA hinzu, nicht an ihre Stelle.

b) Lineare AfA

Die hier angebotenen Wohnungen können in Bezug auf die anteilig auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten linear mit 3 % pro Jahr abgesetzt werden (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a EStG bei Fertigstellung des Gebäudes nach dem 31.12.2022). Die lineare Absetzung kann ab dem Monat des Erwerbs der Wohnung (Beginn mit Übergabe der fertiggestellten Wohnung = ab Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel) bis zum Monat einer etwaigen Veräußerung der Wohnung in Anspruch genommen werden. Ein kürzerer Abschreibungszeitraum mit einem höheren AfA-Prozentsatz ist bei Nachweis einer tatsächlich kürzeren Restnutzungsdauer des Gebäudes möglich, vorliegend aufgrund des (bautechnischen) Neubaus jedoch eher unwahrscheinlich.

c) Degressive AfA für „Neubau“-Fälle

Für zu vermietende „Neubau“-Wohnungen mit Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr der Fertigstellung,

die zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 (Kaufvertragsdatum) erworben werden, kann alternativ zur linearen AfA eine degressive AfA in Höhe von 5 % pro Jahr auf den jeweiligen Restwert geltend gemacht werden (§ 7 Abs. 5 a EStG). Die degressive AfA kann ab dem Monat des Erwerbs der Wohnung (Beginn mit Übergabe der fertiggestellten Wohnung = ab Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel) bis zum Monat einer etwaigen Veräußerung in Anspruch genommen werden. Neben der degressiven AfA ist keine Absetzung für außergewöhnliche Abnutzungen („AfaA“) möglich.

Ein Wechsel zur linearen AfA kann vorgenommen werden und ist ab einem bestimmten Restwert ggf. vorteilhaft. Die weitere AfA bemisst sich sodann vom Restwert nach dem für die lineare AfA nach § 7 Abs. 4 EStG unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz.

§ 7 Abs. 5 a EStG ist nur bei der Herstellung neuer Wohnungen anwendbar. § 7 Abs. 5 a EStG ist auch auf bestimmte Umbaumaßnahmen anzuwenden, die wirtschaftlich gesehen einem Neubau gleichzustellen sind („bautechnisch neues Gebäude“).

d) Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Für Mietwohnungsneubau ist unter den strengen Voraussetzungen des § 7 b EStG zudem eine zusätzliche Sonderabschreibung von bis zu 5 % p. a. für vier Jahre als Jahresabschreibung (nicht zeitanteilig) auf eine besondere Bemessungsgrundlage (unter anderem gedeckelt auf 4 TEUR / m² Wohnfläche) möglich. Diese Sonder-AfA ist auch bei der Anschaffung neuer Mietwohnungen mit Anschaffung / Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung möglich.

Voraussetzungen:

- Entstehung bzw. Erwerb neuer Wohnungen; für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7 b EStG müssen Fertigstellung und Erlangung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht in einem Kalenderjahr liegen. Im Fall der Anschaffung ist eine Wohnung neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird.

Die Sonderabschreibung nach § 7 b EStG kommt nur in Betracht, wenn eine neue Wohnung geschaffen wird, die bisher nicht vorhanden war. Keine neue Wohnung i. S. d. § 7 b EStG entsteht, wenn vorhandener Wohnraum nur modernisiert oder saniert wird, auch wenn dies mit hohen Kosten verbunden ist und sich die Ausstattungsmerkmale der Wohnung dadurch deutlich verbessern. Das gilt auch dann, wenn vorhandener Wohnraum innerhalb des Gebäudes verlegt oder die bestehende Wohnung um Wohnfläche erweitert wird. Eine „neue Wohnung“ im Sinne der Sonderabschreibung ist hingegen anzunehmen, wenn vor Durchführung der Sanierung keine den Anforderungen des Wohnungsbegriffs genügende Wohnung vorhanden war. Eine neue Wohnung kann auch dann entstehen, wenn unter Nutzung bestehender Gebäudeflächen neuer Wohnraum geschaffen wird, z. B. im Wege der Umgestaltung von gewerblich genutzten Flächen oder durch den Ausbau eines bisher nicht genutzten Dachgeschosses. Voraussetzung ist, dass der unter Verwendung der Altbau-substanz neu geschaffene Wohnraum erstmals die Anforderungen des Wohnungsbegriffs erfüllt. Achtung: Der Begriff „neue Wohnung / neues Gebäude“ o. Ä. wird steuerlich an verschiedenen Stellen in teilweise unterschiedlicher Formulierung verwendet; die Auslegung divergiert und ist je Regelung gesondert zu betrachten:

- Bauantrag/Bauanzeige für die Neuherstellung zwischen 01.01.2023 und dem 30.09.2029 (nicht Kaufvertragsdatum)
- Nachhaltigkeitsklasse Qualitätssiegel: nachhaltiges Gebäude „Effizienzhaus 40“
- Mindestvermietungsdauer von 10 Jahren (Ausnahmen hierzu sind möglich)
- Mieteinnahmen aus der Wohnung im Inland einkommensteuerpflichtig
- keine Überschreitung der Anschaffungskosten-Obergrenzen von 5.200 €, konkret zu berechnen anhand der Vorgaben im BMF-Schreiben vom 07.07.2020: 5.200 € je m² Wohnfläche (nach Ansicht der Finanzverwaltung wahlweise nach DIN 277 oder Wohnflächenverordnung). Die Obergrenze bezieht sich auf die abschreibungs-

fähigen Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten je m² Wohnfläche. Bei dem Erwerb einer neuen Mietwohnung sind daher die Anschaffungskosten/ Anschaffungsnebenkosten in einen Grund- und Bodenanteil einerseits und einen abschreibungsfähigen Gebäude- und Wohnungsanteil andererseits aufzuteilen (siehe hierzu bereits oben unter A.2.a).

- ggf. Wahrung De-minimis-Beihilfe-Grenzen. Die Sonderabschreibung wird unter bestimmten Voraussetzungen rückgängig gemacht, z. B. bei einem Verstoß gegen die Mindestvermietungsdauer oder bei steuerfreien Veräußerungen oder einer nachträglichen Überschreitung der Anschaffungskosten-Obergrenze innerhalb von drei Jahren. Nach Ablauf des Anwendungszeitraums für die Sonderabschreibung erfolgt die lineare oder degressive AfA auf Basis der entsprechenden Restnutzungsdauer (§ 7 a Abs. 9 EStG).

e) Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 bis 5 a im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen (§ 7 h EStG). Dies gilt auch für Herstellungskosten für Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

Eine Maßnahme nach § 177 Baugesetzbuch liegt vor, wenn eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Mängel aufweist, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist und die Gemeinde die Beseitigung bzw. Behebung der

Misstände und Mängel anordnet. Zur Beseitigung der Misstände und zur Behebung der Mängel ist sodann der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die Misstände oder Mängel zu bezeichnen und ist eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf solche begünstigten Maßnahmen entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gedeckt sind.

Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes hinzuzurechnen; die weitere AfA ist einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen.

Baumaßnahmen, die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, sind nach Ansicht der Finanzverwaltung von dem Begünstigungstatbestand des § 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG nicht erfasst.

Die Sonder-AfA für Sanierungsmaßnahmen nach § 7 h EStG ist nicht anzuwenden, sofern solche Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes (bautechnischer Neubau) führen. Die Prüfung, ob Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen, obliegt der Finanzbehörde.

Der Steuerpflichtige muss durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen für das Gebäude und die Maßnahmen nachwei-

sen; die Bescheinigung hat die Höhe der Aufwendungen für die Maßnahmen zu enthalten. Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

f) Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalern

Qualifiziert die Altsubstanz des (zu vermietenden) Gebäudes als Baudenkmal, so kann unter Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde (bzw. der nach Landesrecht zuständigen Stelle) für erforderliche Baumaßnahmen unter Vorlage bestimmter Bescheinigungen eine erhöhte AfA auf die begünstigten Herstellungskosten in Anspruch genommen werden (sog. Denkmal-AfA, § 7 i EStG).

Begünstigt sind die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Die Begünstigung erstreckt sich nicht auf baulich selbstständige Anlagen, die nicht Teil des Denkmals sind, es sei denn, zwischen solchen Baulichkeiten und dem Denkmal besteht ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die nach Landesrecht zuständige Denkmalschutzbehörde/ Stelle bescheinigt, dass es sich bei dem sanierten Gebäude um ein Denkmal handelt und dass die Baumaßnahmen zur Erfüllung der in § 7 i EStG genannten Zwecke erforderlich waren (Bescheinigung der Voraussetzungen der Denkmal-AfA sowie der Erforderlichkeit der Aufwendungen). Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind.

Die Denkmal-AfA beträgt bis zu 9 % p. a. für acht Jahre und danach bis zu 7 % p. a. für weitere vier Jahre, sodass die Herstellungskosten über einen Zeitraum

von zwölf Jahren einschließlich des Jahres der Herstellung vollständig abgeschrieben werden können (Jahres-AfA, nicht zeitanteilig). Die Herstellung der Wohnung erfolgt mit der Fertigstellung (Beginn der erhöhten AfA). Erfolgt keine vollständige Abschreibung, so ist der nach den zwölf Jahren verbleibende Restwert der begünstigten Herstellungskosten den Anschaffungskosten des Altgebäudes hinzuzurechnen und es erfolgt die weitere lineare oder degressive AfA einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem hierfür maßgeblichen Prozentsatz.

Ein Steuerpflichtiger kann die erhöhten Absetzungen auch in Anspruch nehmen, wenn er nicht selbst Bauherr ist. Bei Erwerb eines Baudenkmal ist die Denkmal-AfA für den Käufer insoweit zulässig, als begünstigte Baumaßnahmen nach dem rechtswirksamen Abschluss des obligatorischen Erwerbsvertrags (wirksamer Kaufvertrag) durchgeführt werden. In diesem Fall wird die Grundlage für die erhöhten Absetzungen nicht durch die Höhe der tatsächlich bescheinigten Baukosten bestimmt, sondern durch den Teil des Kaufpreises, der diesen Kosten zuzuordnen ist. Für den Beginn der AfA kommt es in diesem Fall auf die Übergabe (= ab Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel) an.

Für einen nicht denkmalgeschützten Gebäudeteil (oder etwaig nicht begünstigte nachträgliche Herstellungskosten) bemisst sich die AfA nach den allgemeinen Vorschriften (lineare oder degressive AfA, siehe hierzu oben). Für die begünstigten Herstellungskosten besteht ein Wahlrecht zwischen etwaigen Sonderabschreibungen (z. B. für Mietwohnungsneubau) und den erhöhten Absetzungen für Baudenkmalere. Eine Kumulation ist nicht zulässig (§ 7 a Abs. 5 EStG).

Ungeachtet einer Bindungswirkung, die die genannte Bescheinigung der Denkmalbehörde für die Finanzverwaltung entfaltet, prüfen die Finanzbehörden eigenständig bestimmte Voraussetzungen der Denkmal-AfA. So obliegt es dem Betriebsfinanzamt des Verkäufers unter anderem, festzustellen, ob es sich um die Sanierung eines bestehenden Gebäudes oder um die Schaffung eines neuen Wirtschaftsguts (z. B. Mansardenwohnungen) handelt. Darüber hinaus prü-

fen die Finanzbehörden beispielsweise, ob die Baumaßnahmen nach Rechtskraft des schuldrechtlichen Vertrages durchgeführt wurden, in welchem Veranlagungszeitraum die Absetzung erstmals geltend gemacht werden kann und welche sog. Funktionsträgergebühren – also Kosten, die nicht direkt den begünstigten Baukosten zugeordnet werden können (z. B. Eigenkosten, Wagnis oder Provisionen) – vorliegen. In der Regel erkennt das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers die erhöhte Absetzung nach § 7 i EStG sodann erst an, nachdem das Betriebsfinanzamt des Verkäufers einen entsprechenden Feststellungsbescheid erlassen hat. Abweichungen von den im Kaufvertrag bzw. im Kaufangebot niedergelegten Erwartungen hinsichtlich der steuerlich abzugsfähigen Beträge sind im Verfahrensablauf möglich.

g) Abschreibung von sonstigen Wirtschaftsgütern

Mit erworbene Außenanlagen, die selbstständig zu bewertende, unbewegliche Wirtschaftsgüter darstellen (z. B. Gartenanlagen, Hofgestaltungen oder Kinderspielplätze), sind – unabhängig vom Gebäude – nach § 7 Abs. 1 EStG linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben. Etwas anderes gilt nur dann, insoweit AfA-Sonderregeln auch Außenanlagen mit einbeziehen.

Ähnliches gilt für Einbauküchen. Wird die zu vermietende Wohnung vermierterseitig mit einer Einbauküche ausgestattet, so gilt diese ebenfalls als selbstständiges Wirtschaftsgut und ist linear über eine Nutzungsdauer von in der Regel zehn Jahren abzuschreiben. Die Anschaffungskosten für die Einbauküche stellen keinen sofort abzugsfähigen Aufwand dar.

Die (Brutto-)Anschaffungskosten für die Möblierung unterliegen einer separaten Abschreibung über die gewöhnliche Nutzungsdauer. Die Abschreibung erfolgt im Vergleich zur Immobilie in der Regel über einen kürzeren Zeitraum.

h) Besonderheiten bei Wohnungseigentum / WEG

Die diesem Prospekt zu Grunde liegenden Wohnungen stellen zivilrechtlich sog. Wohnungseigentum dar. Hierbei gelten steuerlich im Vergleich zum Alleineigen-

tum an einem gesamten Gebäude einige Besonderheiten. Beispielsweise kann die monatlich mit dem Wohngeld an die WEG-Verwaltung abzuführende Instandhaltungsrücklage steuerlich erst als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn sie tatsächlich für Reparaturen o. Ä. verbraucht wird. Außerdem ist ein etwaig auf die bis zum Erwerb gebildete Instandhaltungsrücklage entfallender Kaufpreisanteil nicht Bestandteil der AfA-Bemessungsgrundlage.

3. Besteuerungsrisiko bei Veräußerung der Immobilie

Einkommensteuerrechtlich kann die Veräußerung von Grundstücken durch Privatpersonen entweder eine private Vermögensverwaltung oder eine gewerbliche Tätigkeit bilden.

Sofern eine private Vermögensverwaltung vorliegt und die Immobilie außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist (gerechnet in der Regel ab und bis Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags) veräußert wird, unterliegt der Veräußerungsgewinn derzeit nicht der Besteuerung. Bei einem Verkauf innerhalb der vorgenannten Spekulationsfrist ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich zu besteuern; ausnahmsweise gilt nur dann etwas anderes, wenn zuvor über einen gewissen Mindestzeitraum eine Eigennutzung vorlag. Der Veräußerungsgewinn wird – wenn steuerbar – berechnet aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Herstellungskosten (ggf. vermindert um AfA) sowie abzüglich Veräußerungskosten. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Möglichkeit der steuerfreien Veräußerung von Immobilien im Fokus rechtspolitischer Erwägungen steht und nicht auszuschließen ist, dass sich die Rechtslage zukünftig verschlechtert. Der Gesetzgeber könnte beispielsweise verfügen, dass solche Veräußerungsgewinne versteuert werden müssen; dies wäre im Grundsatz auch für bereits erworbene Immobilien möglich, solange der Zehnjahreszeitraum zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht abgelaufen ist.

Ungeachtet dessen ist schon heute eine Veräußerung im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit in jedem Fall ertragsteuerpflichtig und der beim Verkauf der Immobilie anfallende Gewinn wird der Gewerbe- und Ein-

kommensteuer unterworfen. Die Rechtsprechung hat beispielsweise, trotz Ablaufens der Zehnjahresfrist, eine (steuerpflichtige) gewerbliche Aktivität dann angenommen, wenn das Konzept des Steuerpflichtigen darin besteht, ein Wirtschaftsgut zu kaufen, zwischenzeitlich zu vermieten und wieder zu verkaufen, und wenn bereits bei Aufnahme der Tätigkeit feststand, dass sich das erwartete positive Gesamtergebnis nur unter Einbeziehung des Erlöses aus dem Verkauf erzielen lässt. Außerdem hat die Finanzverwaltung zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sog. „3-Objekt-Grenze“ entwickelt. Werden innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert, ist die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten. Objekte im Sinne der „3-Objekt-Grenze“ sind dabei Grundstücke/Wohnungseinheiten jeglicher Art; auf Größe, Wert oder Bebauung kommt es nicht an. Danach kann z. B. auch ein im Teileigentum befindlicher Stellplatz ein selbstständiges Zählobjekt darstellen. Auch aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, ist für die Beurteilung unerheblich. Ein nicht gewollter, aber von Dritten (beispielsweise der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird regelmäßig genauso behandelt wie eine planmäßige Veräußerung.

Im Fall einer gewerblichen Aktivität sind auch weitere der in diesem Kapitel aufgeführten steuerlichen Aspekte neu zu bewerten. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und Gewerblichkeit fortlaufend Gegenstand der Rechtsprechung ist und hierbei immer wieder neu präzisiert oder geändert wird.

4. Risiko modellhafte Gestaltung

§ 15 b EStG sieht Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vor. Danach sind solche Verluste nicht mehr mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen im Jahr der Verlustentstehung, sondern lediglich mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen aus dem nämlichen Steuerstundungsmodell verrechenbar, wenn die prognostizierten Verluste mehr als 10 % des gezeichneten und aufzubringenden oder eingesetzten Kapitals betragen.

Die Vermarktung von Eigentumswohnungen in größerem Umfang (z. B. bei Altbausanierungen) durch einen Bauträger mittels eines Bauträgerprospekts führt jedoch nicht zwingend zur Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des jeweiligen Prospekts und darauf an, ob (mindestens) eine schädliche Nebenleistung (z. B. Stellung einer Bürgschaft, Gewährung einer Mietgarantie) vereinbart wird. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden.

Aus der bisherigen Anwendung der Vorschrift lässt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung ableiten. Auch einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung ist bisher nicht vorhanden, sodass es in Bezug auf die Anwendbarkeit des § 15 b EStG beim Erwerb von Immobilien noch keine abschließende Rechtssicherheit gibt.

5. Steuerbegünstigungen bei Eigennutzung in den Fällen der §§ 7 h und 7 i EStG

Erfolgt eine Eigennutzung des Objektes, sind die vorgenannten Ausführungen zur Geltendmachung von Werbungskosten (insbesondere Abschreibungen) mangels Einnahmeerzielung aus Vermietung und Verpachtung nicht anwendbar. Es liegen mangels Vermietung o. Ä. auch keine steuerpflichtigen Einnahmen aus der Wohnung vor.

Jedoch ist ungeachtet dessen ggf. eine steuerliche Geltendmachung der anteiligen begünstigten Sanierungskosten nach § 10 f Abs. 1 EStG wie eine Sonderausgabe möglich. Hierfür ist erforderlich, dass die Voraussetzungen der Denkmal-AfA (§ 7 i EStG) oder bei Belegenheit des Gebäudes in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen die Voraussetzungen des § 7 h ESG vorliegen.

In beiden Fällen erfordert § 10 f EStG, dass eine Nutzung der im eigenen (wirtschaftlichen) Eigentum stehenden Immobilie zu eigenen Wohnzwecken erfolgt. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen

werden. Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7 h oder § 7 i EStG abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach § 10 f Abs. 1 EStG in Anspruch nehmen.

Bei Erwerb einer Wohnung ist der Abzug nach § 10 f Abs. 1 EStG für den Käufer insoweit möglich, als begünstigte Baumaßnahmen nach dem rechtswirksamen Abschluss des obligatorischen Erwerbsvertrags (wirksamer Kaufvertrag) durchgeführt werden. In diesem Fall wird die Grundlage für die Berechnung des Abzugsbetrages nach § 10 f Abs. 1 EStG durch den Teil des Kaufpreises bestimmt, der diesen Kosten zuzuordnen ist.

Infolge von § 10 f Abs. 1 EStG ist ein Abzug von bis zu 9 % p. a. des auf die begünstigten Aufwendungen entfallenden Kaufpreises für zehn Jahre möglich (= Abzug von 90 %). Der Abzug ist beim Steuerpflichtigen vom Gesamtbetrag der Einkünfte bis auf 0 € möglich. Ein Vor- oder Rücktrag des Abzugsbetrages in andere Veranlagungszeiträume ist nicht möglich. Der Abzug kann ab dem Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren erfolgen. Die Abzugsbeträge kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen.

B. Umsatzsteuerliche Risiken

Durch die Vermietung einer Wohnung wird man umsatzsteuerlicher Unternehmer, die Vermietung ist jedoch von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a UStG), sodass keine Umsatzsteuer für die Vermietungsumsätze an das Finanzamt abgeführt werden muss. Eine Option auf Umsatzsteuer für die Vermietung von Wohnungen an Privatpersonen ist nicht möglich. Ebenso ist der Vorsteuerabzug auf Eingangsleistungen an den Vermieter im Zusammenhang mit der Wohnung bzw. der Vermietung ausgeschlossen.

Die umsatzsteuerfreien Vermietungsumsätze müssen in einer Jahresumsatzsteuererklärung gegenüber dem Finanzamt erklärt werden. Ungeachtet der Umsatzsteuerfreiheit besteht grundsätzlich eine Verpflichtung

zur Abgabe von turnusmäßigen Umsatzsteuervoranmeldungen, jedoch kann bei Umsatzsteuerschulden von nur bis zu 2.000 € p. a. eine Befreiung hiervon beantragt werden (§ 18 Abs. 2 Satz 3 UStG).

Der Erwerb einer zu vermietenden (leerstehenden) Wohnung erfolgt umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 9 Buchst. a EStG). Die Veräußerung einer vermieteten Wohnung hingegen ist regelmäßig als Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht umsatzsteuerbar (§ 1 Abs. 1 a UStG).

C. Grunderwerbsteuerliche Risiken

Beim Erwerb eines Grundstücks fällt je nach Belegenheit zurzeit eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5–6,5 % (Steuersatz bundeslandabhängig) auf den notariell beurkundeten Kaufpreis zzgl. etwaiger sonstiger Leistungen des Käufers an den Verkäufer an. Der Kaufpreis für bewegliche Wirtschaftsgüter in der Immobilie (z. B. Einbauküchen) unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Insofern bietet sich zur Dokumentation gegenüber der Finanzverwaltung ein separater Kaufpreisanteil an. Der Kaufpreisanteil für die anteilige Instandhaltungsrücklage der WEG unterliegt hingegen der Grunderwerbsteuer.

Entsprechend der allgemeinen Marktusancen obliegt es aufgrund der kaufvertraglichen Vereinbarungen allein dem Käufer, die Grunderwerbsteuer zu tragen. Die Erhebung der Grunderwerbsteuer knüpft an den rechtswirksamen Kaufvertrag an. Sie ist einen Monat nach Zugang des entsprechenden Bescheides fällig und wird grundsätzlich nicht gestundet.

Die Grunderwerbsteuer ist ertragsteuerlich nicht sofort abzugsfähig. Sie ist als Anschaffungsnebenkosten (nur insoweit auf das Gebäude und ohne Instandhaltungsrücklage entfallend) teilweise Bestandteil der AfA-Bemessungsgrundlage.

D. Grundsteuerliche Risiken

Ab Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel trägt der Grundstückseigentümer die Grundsteuer. Es erfolgt durch die Finanzverwaltung eine sog. Zurechnungsfortschreibung

des Grundstücks-/Gebäudewerts (Bezeichnung divergiert je nach Bundesland), der die Grundlage für die ebenfalls nach Erwerb neu erfolgende Festsetzung des Grundsteuermessbetrags und der Grundsteuer bildet. Einwände gegen die Höhe dieses Wertes können hierbei regelmäßig nicht oder nur in sehr geringem Maße geltend gemacht werden. Die Ermittlung der Grundsteuer divergiert je nach Bundesland.

Die Grundsteuer ist nach aktueller Gesetzeslage bei entsprechender mietvertraglicher Regelung auf die Mieter umlagefähig. Es besteht jedoch derzeit eine politische Diskussion, wonach die Umlagefähigkeit in Bezug auf Wohnungsmieter abgeschafft werden soll. Dementsprechend besteht keine Rechtssicherheit für die Zukunft. Bei Eigennutzung bildet die Grundsteuer eine finale Belastung.

E. Wichtige Hinweise / steuerliche Risiken

Im Rahmen dieses Prospektes werden ausgewählte steuerliche Aspekte mit allgemeingültigem Charakter im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien aufgeführt. Es erfolgt keine steuerrechtliche oder rechtliche Prüfung eines Einzelfalls. Es wird allen Interessenten ausdrücklich empfohlen, sich hinsichtlich der individuellen, persönlichen Steuerfolgen eigenständig an die Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu wenden. Durch diesen Prospekt erfolgt keinerlei Rechts- oder Steuerberatung und die Angaben in diesem Prospekt können keine solche Beratung ersetzen.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit der hier aufgeführten Informationen. Insgesamt wird empfohlen, weder die Investitionsentscheidung noch die Liquiditätsplanung auf der Gewährung steuerlicher Vorteile aufzubauen, da sowohl die Gewährung selbst als auch der Zeitpunkt der Gewährung unsicher sind.

Die Steuergesetze sowie die Anwendungspraxis der Finanzämter unterliegen einer ständigen Entwicklung, Anpassung und Präzisierung. Maßgeblich hierfür sind, neben der eigentlichen Steuergesetzgebung, auch die Verwaltungsanweisungen der Finanzbehörden sowie

die Entscheidungen der Finanzgerichte. Daneben birgt die oft uneinheitliche Anwendung der Steuergesetzgebung durch die Finanzbehörden der einzelnen Bundesländer sowie die untergeordneten Betriebsstätten- und Wohnsitzfinanzämter weitere Risiken. Zum Beispiel besteht das Risiko, dass die Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstücks-, Gebäude- und förderfähige Kosten seitens der zuständigen Finanzämter nicht anerkannt wird, sodass derzeit keine endgültige Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welcher Höhe Abschreibungen möglich sind.

Deswegen kann nicht darauf vertraut werden, dass die hier aufgelisteten steuerlichen Gegebenheiten auch zukünftig Bestand haben. Vielmehr können sich, auch rückwirkend, entscheidende Änderungen ergeben.

Außerdem besteht die Möglichkeit, dass die von der BUWOG vorgeschlagene Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstücks-, Gebäude- und förderungsfähige Sanierungskosten nach § 7 i/h EStG sowie auf Instandhaltungsrücklage und sonstige Wirtschaftsgüter (wie z. B. Einbauküchen) von den zuständigen Finanzämtern nicht anerkannt wird, was die Abschreibungsmöglichkeiten beeinflussen könnte.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Anwendbarkeit der vorstehenden allgemeingültigen steuerlichen Ausführungen (z. B. zur Denkmal-AfA oder zu § 7 b EStG) für die vorliegenden Projekte nicht geprüft wurde. Eine solche Prüfung kann nur durch steuerliche Berater der Interessenten erfolgen.

Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte

Alle im Prospekt angegebenen Zahlen, Daten und Fakten basieren auf dem besten Wissen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und geben aus Sicht der Prospektherausgeberin und Verkäuferin alle wesentlichen Umstände für die Anlageentscheidung korrekt wieder. Es wurden alle zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten oder erkennbaren Entwicklungen berücksichtigt. Dennoch kann aufgrund desstellungszeitpunkts des Prospekts nicht ausgeschlossen werden, dass sich die genannten Zahlen, Daten und Fakten im Laufe der Zeit noch ändern. Auch kann trotz sorgfälti-

ger Prüfung nicht ausgeschlossen werden, dass Fehler oder Tippfehler enthalten sind.

Die Prospektherausgeberin übernimmt keine Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsgruppen vorbehalten ist. Auch im Hinblick auf Finanzierung, Nutzung als Kapitalanlage oder wirtschaftliche Konsequenzen eines Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung. Interessierte sind angehalten, sich in diesen Bereichen von fachkundigen Dritten beraten zu lassen. Darüber hinaus übernehmen weder die Prospektherausgeberin noch beteiligte Dritte eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der prognostizierten Kosten- und Ertragsstruktur. Diese Faktoren sind nicht nur von der allgemeinen Entwicklung der regionalen und globalen Immobilienmärkte abhängig, sondern auch von individuellen und allgemeinen Änderungen, wie etwa infolge neuer gesetzlicher Bestimmungen, der aktuellen Rechtsprechung oder steuerrechtlicher Änderungen. Der Prospekt ist daher nur auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Sach- und Rechtslage korrekt. Die Fotos, Illustrationen und Darstellungen im Prospekt dienen lediglich der Visualisierung und sind nicht als verbindliche Bauangaben zu verstehen. Die tatsächliche Ausführung kann hiervon abweichen, da die Pläne aus einer frühen Projektentwicklungsphase stammen und Änderungen im Rahmen des Baugenehmigungs- und Bauplanungsprozesses möglich sind.

Impressum/Schlussvermerk

Dieses Druckerzeugnis dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Änderungen sind vorbehalten. Maßgeblich für den Inhalt und Umfang einer Leistungsverpflichtung ist jeweils ausschließlich der notariell geschlossene Vertrag mit den darin im Einzelnen vereinbarten konkreten Leistungspflichten und Anlagen, insbesondere der konkreten Bau- und Qualitäts- bzw. Ausstattungsbeschreibung. Etwaige beauftragte externe Vertriebsgesellschaften sind nicht befugt, verbindliche Zusagen oder Absprachen zu treffen, die vom Prospektinhalt abweichen oder darüber hinausgehen. Sie sind auch nicht autorisiert, Zahlungen oder Leistungen entgegenzunehmen.
Stand: Juli 2025. V. i. S. d. P. Michael Divé, Pressesprecher, michael.dive@buwog.com, Bildnachweis: BUWOG Bauträger GmbH.
© Fotos: Titel: Claudia Hechtenberg; S. 4: AdobeStock – toodlingstudio; S. 5: iStock – Jacob Wackerhausen; S. 7: iStock – Peopleimages; S. 10: iStock – gradyreese; S. 11 o.: iStock – FollowTheFlow, u. iStock – miniseries; S. 12/13: iStock – puhimec; alle weiteren: BUWOG Bauträger GmbH
Genderhinweis: Die hier verwendeten Begriffe wenden sich gleichwertig an alle Menschen, egal welchen Geschlechts oder welcher Identität.

