

# TOWNHOUSE

Kurzexposé

## Jugendstil-Investment in Plauen



Karlstraße 49, 08523 Plauen

# Plauen im Vogtland

Die ca. 65.000-Einwohner-Stadt Plauen ist das Herz des sächsischen Vogtlands. Die Kreisstadt liegt im Tal der Weißen Elster und erstreckt sich über zahlreiche Hügelkuppen.

Ihre Lage im Süden Sachsens hat der Stadt im Vogtland schon immer günstige Anbindungen an die großen Handelswege und die wichtigen urbanen Zentren verschafft. So liegt Plauen etwa auf halbem Weg zwischen Dresden und Nürnberg – Zwickau, Gera, Erfurt, Hof und Bayreuth lassen sich schnell erreichen.

Die vorteilhafte geografische Einbettung in der Mitte Europas sichert Plauen eine zentrale Position, die die vor Ort angesiedelten Wirtschaftsunternehmen profitabel nutzen und damit einer langen Tradition folgen.

1880 war es das erste Mal möglich, Tüllspitze auf Maschinen zu sticken – die Geburtsstunde der Plauener Spitze. Dieses einzigartige Produkt bescherte vielen Plauern Wohlstand auf Jahrzehnte und ist noch heute international ein Begriff.



Der Altmarkt in Plauen ist das historische Zentrum der Stadt mit dem prächtigen Alten Rathaus aus der Renaissance. Hier finden Märkte und Feste statt, der Platz verbindet Geschichte und lebendiges Stadtleben.

# Spitzenstadt Plauen



# Karlstraße 49, 08523 Plauen

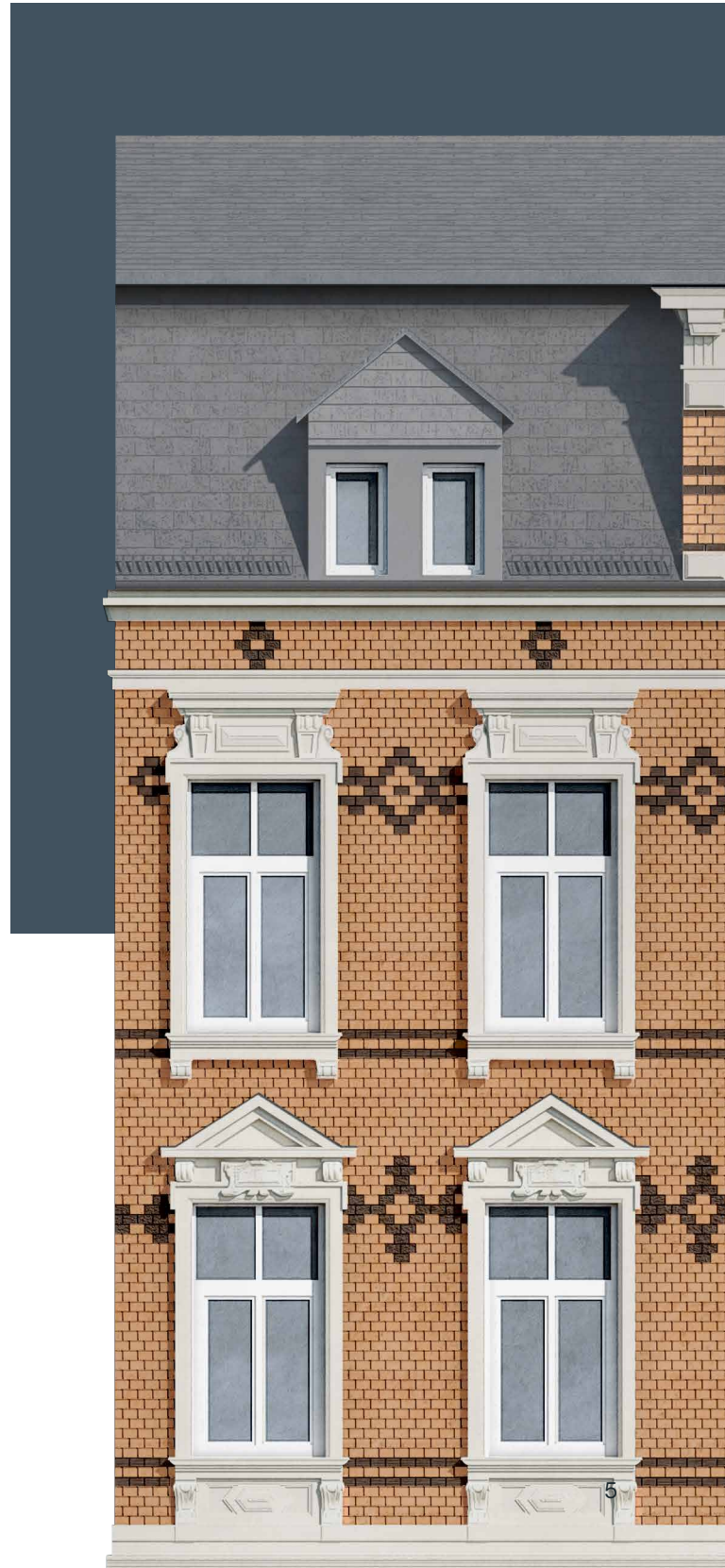


# Attraktive Investmentmöglichkeit im Herzen der Vogtlandmetropole

Dieses charmante Jugendstilhaus in der Karlstraße 49 befindet sich in bester Lage und bietet durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen optimales Vermietungspotential. Die geplanten Arbeiten konzentrieren sich auf die Sanierung einer Leerwohnung sowie eine umfassende energetische Sanierung des gesamten Objekts zu einem A+ Effizienzstandard mit merklicher Reduzierung der Nebenkosten. Investoren profitieren von einer stabilen Immobilie mit durchdachtem Sanierungskonzept und langfristig attraktiven Mietrenditen.

## Eckdaten auf einen Blick:

- Jugendstilhaus in sehr gutem Zustand ohne Mängel
- Beste Lage in der Vogtlandmetropole mit charakteristischer Sichtmauerwerk-Fassade
- Vollsanierung einer Leerwohnung (WE 3) für optimale Neuvermietung
- Moderne Wärmepumpentechnik ersetzt bestehende Gasetagenheizungen
- Hochwertige Kunststofffenster und Balkontüren mit Wärmeschutzverglasung
- Kellerdeckendämmung für verbesserte Energieeffizienz
- Umsetzung eines modernen Brandschutzkonzeptes im gesamten Objekt.



# Gebäudezustand und Sanierungsplanung

Das Objekt präsentiert sich in einem sehr guten baulichen Zustand ohne erkennbare Schäden oder gravierende Mängel. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen den Austausch der Gasetagenheizungen durch eine zentrale Wärmepumpenanlage und die Installation neuer Kunststofffenster und Balkontüren mit Wärmeschutzverglasung. Zusätzlich wird die Leerwohnung WE 3 vollständig saniert – inklusive Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation, hochwertiger Bodenbeläge und moderner Innentüren.

Geplante energetische Sanierungsmaßnahmen umfassen:

- Installation einer zentralen Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Kellerdeckendämmung zwischen Keller und Erdgeschoss
- Neue Kunststofffenster und Balkontüren mit Wärmeschutzverglasung
- Ersatz der Hauseingangstüren durch wärmegeämmte Varianten

**Weitere Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:**

- Putz- und malerseitige Überarbeitung der Fassadenflächen
- Vollsanierung der Leerwohnung mit hochwertiger Ausstattung (insbesondere der Sanitärelemente)
- Kellermodernisierung mit neuer Bodenplatte und Abdichtung
- Erneuerung der Fensterbänke in Naturstein
- Verblechungen und Regenfallrohre in Titan-Zink-Ausführung
- Neue Innentüren mit Sicherheitsausstattung
- vertikale Abdichtung der hofseitigen Fassade gegen aufsteigende Feuchtigkeit

Nachhaltigkeit und langfristige Perspektive:

Dank der umfassenden und modernen energetischen Sanierungsmaßnahmen erreicht die Immobilie die Energieeffizienzklasse „A+“. Dies reduziert Betriebskosten langfristig spürbar, erhöht nachhaltig den Immobilienwert und sichert eine hohe Mietnachfrage in einem urban beliebten Gebiet.

# Jugendstilperle mit modernem Komfort in bester Lage

Die zentrale Lage garantiert eine dauerhaft hohe Nachfrage und stabile Vermietbarkeit. Durch die charakteristische Jugendstil-Architektur mit seiner repräsentativen Fassade hebt sich das Gebäude deutlich vom Standard-Wohnungsangebot ab. Die Kombination aus historischem Charme und modernster Technik und Ausstattung schafft ein einzigartiges Wertversprechen für anspruchsvolle Mieter. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten entstehen zeitgemäße Wohnungen mit minimalen Betriebskosten – ein entscheidender Wettbewerbsvorteil im lokalen Mietmarkt.

## Objektdaten

<b>Postleitzahl:</b>	08523	<b>Bauart:</b>	später Jugendstil
<b>Ort:</b>	Plauen	<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Etagen:</b>	3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss	<b>Kernsaniert:</b>	1998
<b>Wohnungen:</b>	4	<b>Energetische Sanierung:</b>	ca. 2026 bis 2027 <sup>[2]</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	463,82 m <sup>2[1]</sup>	<b>Kaufpreise der Wohnungen:</b>	326.162,00 € bis 487.771,00 €
<b>Grundstück:</b>	360,00 m <sup>2[3]</sup>		

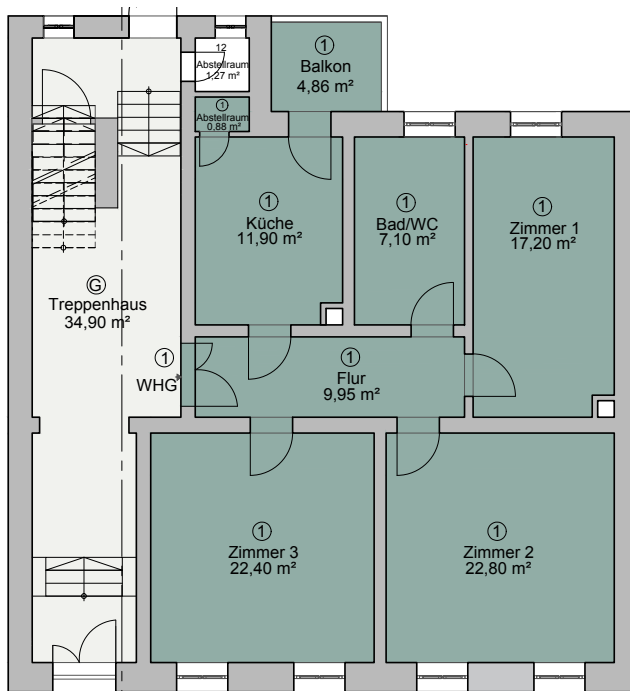
[1] Zuzüglich einer der DG-Wohnung zugeordneten Nutzfläche von 48,47 m<sup>2</sup>

[2] Das hier dargestellte Objekt wird spätestens in einem Zeitraum von ca. 18 Monaten nach erfolgtem Verkauf aller 4 Wohneinheiten durch den Verkäufer gemäß der in der Baubeschreibung aufgeführten Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen saniert (eine Sanierung dauert i. d. R. ca. 9–12 Monate).

[3] Zusammengesetzt aus den beiden Flurstücken 818/1 und 818/2

Alle Fußnoten gelten nur für diese Seite.

# Grundrissübersichten und Aufteilung



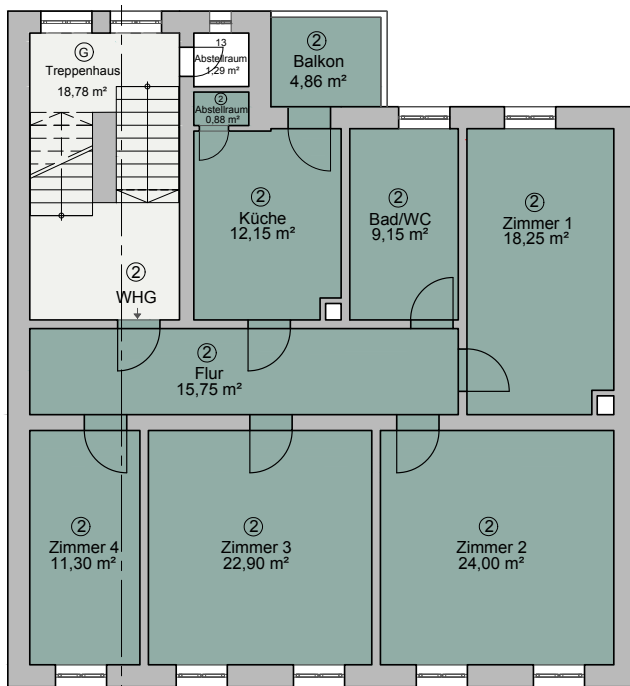
Erdgeschoss

<b>Wohnung Nr.:</b>	<b>1</b> Erdgeschoss
<b>Vermietungsstand:</b>	vermietet
<b>Wohnfläche (inkl. Balkon):</b>	95,93 m <sup>2</sup>
<b>MEA (1.000):<sup>[1]</sup></b>	187,26
<b>Kaufpreis:</b>	326.162,00 €
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:</b>	3.400 €
<b>Erwerbsnebenkosten:<sup>[2]</sup></b>	24.462,15 €
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	350.624,15 €
<b>Nettokaltmiete IST (Monat):</b>	320,00 €
<b>Nettokaltmiete IST pro m<sup>2</sup>:</b>	3,34 €
<b>Nettokaltzielmiete (Monat):</b>	767,44 €
<b>Nettokaltzielmiete pro m<sup>2</sup>:</b>	8,00 €

[1] Miteigentumsanteile

[2] Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten (7,5 % des Kaufpreises)

# Grundrissübersichten und Aufteilung



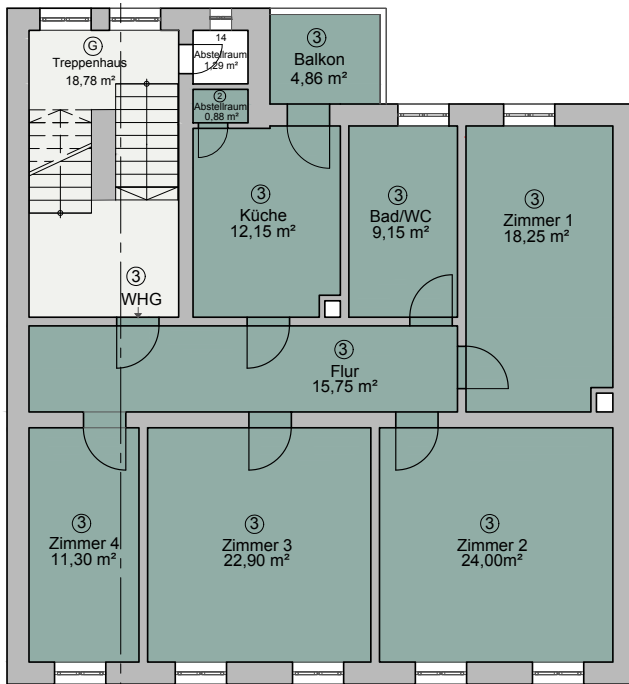
## 1. Obergeschoss

<b>Wohnung Nr.:</b>	<b>2</b> 1. Obergeschoss
<b>Vermietungsstand:</b>	vermietet
<b>Wohnfläche (inkl. Balkon):</b>	118,03 m <sup>2</sup>
<b>MEA (1.000):<sup>[1]</sup></b>	230,4
<b>Kaufpreis:</b>	401.302,00 €
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:</b>	3.400,00 €
<b>Erwerbsnebenkosten:<sup>[2]</sup></b>	30.097,65 €
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	431.399,65 €
<b>Nettokaltmiete IST (Monat):</b>	430,00 €
<b>Nettokaltmiete IST pro m<sup>2</sup>:</b>	3,64 €
<b>Nettokaltzielmiete (Monat):</b>	944,24 €
<b>Nettokaltzielmiete pro m<sup>2</sup>:</b>	8,00 €

[1] Miteigentumsanteile

[2] Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten (7,5 % des Kaufpreises)

# Grundrissübersichten und Aufteilung



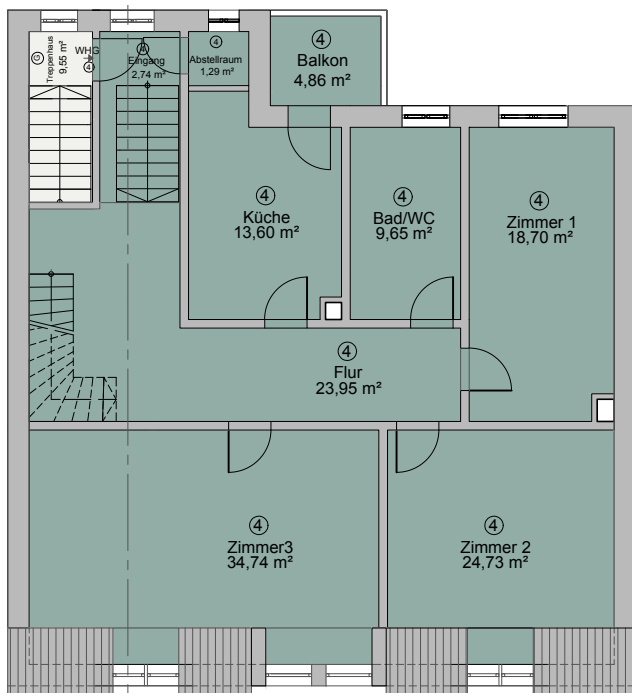
## 2. Obergeschoss

<b>Wohnung Nr.:</b>	<b>3</b> 2. Obergeschoss
<b>Vermietungsstand:</b>	leerstehend
<b>Wohnfläche (inkl. Balkon):</b>	118,03 m <sup>2</sup>
<b>MEA (1.000):<sup>[1]</sup></b>	230,40
<b>Kaufpreis:</b>	436.711,00 €
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:</b>	3.700 €
<b>Erwerbsnebenkosten:<sup>[2]</sup></b>	32.753,33 €
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	469.464,33 €
<b>Nettokaltmiete IST (Monat):</b>	0,00 €
<b>Nettokaltmiete IST pro m<sup>2</sup>:</b>	0,00 €
<b>Nettokaltzielmiete (Monat):</b>	1.003,26 €
<b>Nettokaltzielmiete pro m<sup>2</sup>:</b>	8,50 €

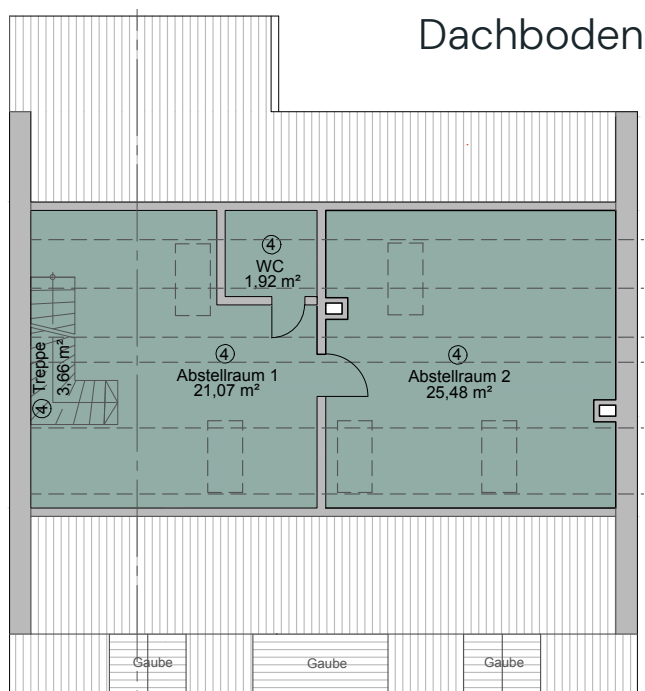
[1] Miteigentumsanteile

[2] Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten (7,5 % des Kaufpreises)

# Grundrissübersichten und Aufteilung



Dachgeschoss



Dachboden

<b>Wohnung Nr.:</b>	<b>4</b> Dachgeschoss
<b>Vermietungsstand:</b>	vermietet
<b>Wohnfläche (inkl. Balkon) <sup>[1]</sup>:</b>	131,83 m <sup>2</sup>
<b>MEA (1.000):<sup>[2]</sup></b>	351,94
<b>Kaufpreis:</b>	487.771,00 €
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:</b>	3.700,00 €
<b>Erwerbsnebenkosten:<sup>[3]</sup></b>	36.582,83 €
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	524.353,83 €
<b>Nettokaltmiete IST (Monat):</b>	830,00 €
<b>Nettokaltmiete IST pro m<sup>2</sup>:</b>	6,30 €
<b>Nettokaltzielmiete (Monat):</b>	1.120,56 €
<b>Nettokaltzielmiete pro m<sup>2</sup>:<sup>[4]</sup></b>	8,50 €

[1] Zuzüglich 48,47 m<sup>2</sup> Nutzfläche Dachboden (ohne Mietanrechnung)

[2] Miteigentumsanteile

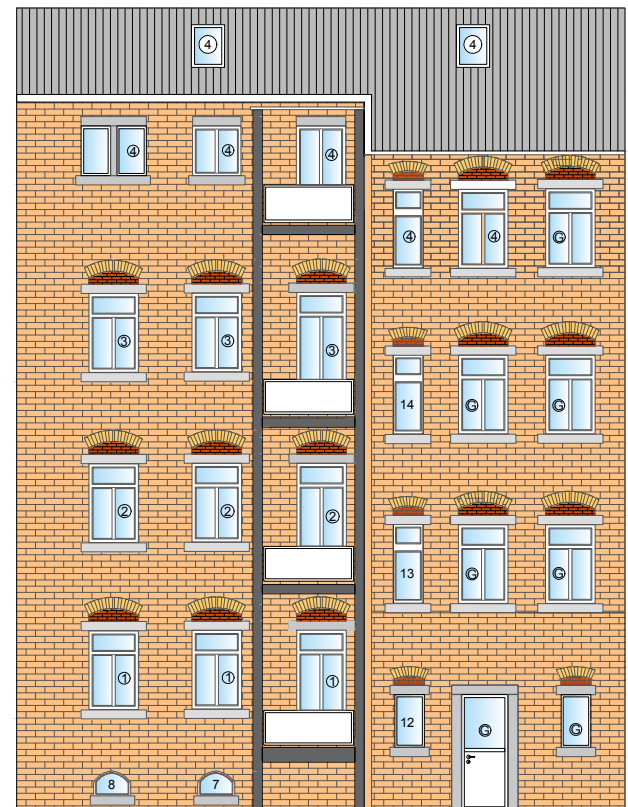
[3] Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten (7,5 % des Kaufpreises)

[4] Nur auf Wohnfläche bezogen, Nutzfläche Dachboden ohne Mietanrechnung

# Außenansichten

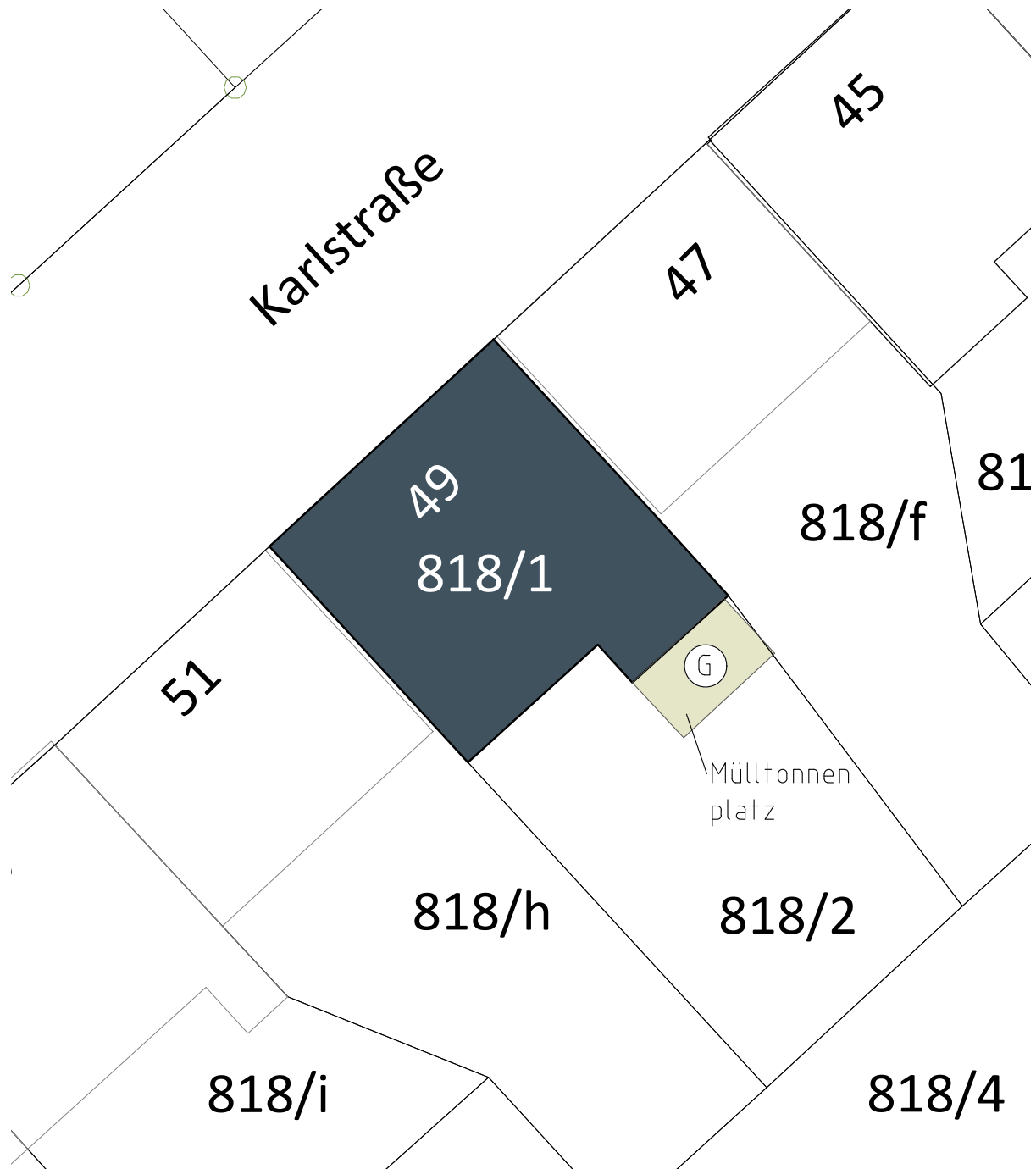


Straßenansicht



Hofansicht

# Lageplan Flurstücke 818/1 und 818/2



# Finanzkennzahlen

## Gesamtaufwand (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten, Finanzierung)

	kleinste WE (1)	größte WE (4)
<b>Kaufpreis:</b>	326.162,00 €	487.771,00 €
<b>Erwerbsnebenkosten:<sup>[1]</sup></b>	24.462,15 €	36.582,83 €
<b>Gesamtaufwand:</b>	350.624,15 €	524.353,83 €
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	326.162,00 €	487.771,00 €
<b>Eigenkapital:</b>	24.462,15 €	36.582,83 €
<b>Endsumme:</b>	0,00 €	0,00 €

### Attraktive steuerliche Vorteile gemäß Einkommensteuergesetz.

Dieses Immobilieninvestment bietet nicht nur langfristige Wertstabilität und attraktive Renditechancen, sondern auch erhebliche steuerliche Vorteile. Gemäß den aktuellen Regelungen des Einkommensteuergesetzes (§ 7 EStG) können Investoren die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Immobilie über die sogenannte Abschreibung (AfA) steuerlich geltend machen.

Darüber hinaus sind zahlreiche weitere Aufwendungen – wie Instandhaltungskosten, Finanzierungskosten und Verwaltungsausgaben – im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) absetzbar. Diese steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen eine spürbare Reduzierung der persönlichen Steuerlast und erhöhen somit die Nettorendite Ihrer Kapitalanlage.

Für den Fall, dass das Objekt im Sanierungsgebiet liegt und/oder es sich um ein Denkmalschutzobjekt handelt, gilt ergänzend folgendes:

Eine zusätzliche steuerliche Absetzbarkeit der im Kaufpreis für die in dieser Urkunde genannten Wohneinheit(en) enthaltenen Sanierungskosten von bis zu 100,00 % ist für sich im Sanierungsgebiet befindende Immobilienobjekte nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) und für Denkmalschutzobjekte nach § 7 i EStG geregelt. Der Vollständigkeit halber weist der Verkäufer den Käufer hiermit nach aktueller Rechtslage darauf hin, dass für den Fall, dass sich ein Immobilienobjekt im Sanierungsgebiet befindet und zudem denkmalgeschützt ist, die steuerliche Absetzbarkeit nur nach einer der vorgenannten Regelungen (§ 7 h oder i EStG) gegeben ist, nicht aber kumulativ.

Sollten die Regelungen des § 7 h und/oder § 7 i EStG nicht anwendbar sein, gelten die allgemeinen Regelungen betreffend der geltenden steuergesetzlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen, um Ihre Investition nicht nur wirtschaftlich, sondern auch steuerlich optimal zu gestalten.

[1] Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten (7,5 % des Kaufpreises). Fußnote gilt nur für diese Seite.

# Finanzkennzahlen

## Mieteinnahmen (und laufende Nebenkosten, monatlich)

	<u>kleinste WE (1)</u>	<u>größte WE (4)</u>	<u>Ziel pro m<sup>2</sup></u>
<b>Nettokaltzielmiete:<sup>[1]</sup></b>	767,44 €	1.120,56 €	8,00 € bzw. 8,50 €
<b>Zielbetriebskostenvorauszahlung:<sup>[2]</sup></b>	217,76 €	299,25 €	2,27 €
<b>Hausgeld inkl. monatlicher Erhaltungsrücklage (netto):<sup>[2]</sup></b>	140,93 €	176,83 €	
<b>WEG-Gebühr:<sup>[3]</sup></b>	25,00 €	25,00 €	
<b>SEV-Gebühr:<sup>[3]</sup></b>	20,00 €	20,00 €	

[1] Die Nettokaltzielmiete entspricht der am Markt zu erzielenden (gemäß vorliegendem Marktwertgutachten bestätigten) Nettokaltmiete nach Durchführung der festgelegten Sanierungsmaßnahmen. Bei vermieteten Wohnungen kann es sein, dass Mieterhöhungen zur Erzielung der Nettokaltzielmiete erforderlich sind.

[2] Annahme aufgrund simulierten Wirtschaftsplans, kann abweichen.

[3] Annahme, kann abweichend sein.

Alle Fußnoten gelten nur für diese Seite.

# Energetische Sanierung

Wenn es nach uns geht, sollen Gründerzeit-Villen und Altbauten noch lange erhalten bleiben. Und dafür sorgen wir. Im Sinne der Nachhaltigkeit führen wir in jedem unserer Objekte eine energetische Sanierung durch. Dabei werden die Kosten insgesamt reduziert und die Rendite maximiert. Das ist zukunftssicher und verantwortungsvoll; sowohl ökonomisch als auch ökologisch.



**Fenster-Erneuerung**



**Geschoss-Dämmung**



**Wärmepumpe**



**Energie-Effizienzgrad  
A+/A**



**Fassaden-Dämmung**



**CO2-Einsparung**

## Kontakt

Sollten Sie Interesse, Fragen oder konstruktives Feedback haben, freuen wir uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail.

**Tel.-Nr.:** +49 40 57307979

**E-Mail:** [lass-mal-kennenlernen@townhouse.de](mailto:lass-mal-kennenlernen@townhouse.de)

# Private Office für den Mittelstand

Unser Konzept überzeugt vor und nach dem Erwerb: Mit erlebbarer Dienstleistungskultur und noch nie da gewesener Nähe genießen Sie Service und Beratung zu den Bereichen Steuern, Recht<sup>[1]</sup> sowie dem basierenden Vermögensmanagement und Finanzplanung.



**Real Estate**



**Consulting Services**



**Private Office**



## Wenn das Bauchgefühl stimmt

Ein guter Deal findet nicht nur auf dem Papier statt, er ist das Ergebnis aus vertrauensvollen Momenten zwischen zwei Menschen.

[1] Wir erteilen keine eigene steuerliche oder rechtliche Beratung. Alle fachlichen Empfehlungen erfolgen durch unabhängige Steuerberater und Rechtsanwälte Ihrer Wahl oder aus unserem Netzwerk. Fußnote gilt nur für diese Seite.

# Unsere Referenzen (Auszug)

Liebkechtstraße 52, Plauen



Salzstraße 37, Chemnitz



Tischerstraße 29, Plauen



Jößnitzer Str. 100, Plauen



Liebkechtstraße 36, Plauen



# Chancen und Risiken

## beim Erwerb von Immobilieneigentum als Kapitalanlage (Vermögensanlage)

Immobilien als Kapitalanlage sind als eine langfristige Anlageform zu sehen, d.h. sie dienen nicht zu Spekulationszwecken oder primär als Steuersparmodell. Der Zeitraum eines evtl. angestrebten Wiederverkaufes der Anlage sollte aus steuerlichen sowie aus wirtschaftlichen Gründen mind. 10 Jahre betragen. Bei denkmalgeschützten Immobilien könnte die steuerliche Abschreibung nach § 7 i EStG (Einkommenssteuergesetz) und bei Immobilien im Sanierungsgebiet nach 7 h EStG (Einkommenssteuergesetz) nach 12 Jahren für den Sanierungsaufwand enden und ab dem 13. Jahr dann nur noch eine lineare Abschreibung vorgenommen werden.

Bei Gebäuden im Sanierungsgebiet gilt: Die Möglichkeiten zur steuerlichen Absetzbarkeit der energetischen Sanierungskosten von bis zu 100,00% sind nach § 7 h EStG (Einkommenssteuergesetz) geregelt. Die zusätzlichen Möglichkeiten zur steuerlichen Absetzbarkeit evtl. entstehender Sanierungskosten für Denkmalschutzobjekte sind nach § 7 i EStG (Einkommenssteuergesetz) geregelt. Die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH erbringt keine Steuerberatung und ebenso keine Rechtsberatung. Insoweit wird dem Käufer empfohlen, für seine steuerlichen Angelegenheiten, insbesondere für die nach EStG (Einkommenssteuergesetz) bestehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, einen Steuerberater und rechtlichen Dinge einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Es besteht seitens bzw. für die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH keine Rücknahmegarantie. Der Wiederverkauf ist von den zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs gültigen wirtschaftlichen Gegebenheiten abhängig.

Steuererstattungen aus dem Erwerb von Immobilieneigentum, soweit sie tatsächlich gewährt werden, sollten von dem Käufer im eigenen Interesse als zusätzliche Sicherheit angespart werden. Steuererstattungen werden von der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH nicht zugesichert. Dem Käufer wird empfohlen, hierfür einen Steuerberater zu befragen, da die persönlichen Verhältnisse des Käufers nicht bekannt sind und der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH eine Steuerberatung nicht erlaubt ist.

Der Käufer ist verpflichtet, eine angemessene Erhaltungsrücklage (EHR) zu bilden, die eventuell anfallende Reparaturkosten für ein Gesamtobjekt abdecken. Die Erhaltungsrücklage (EHR), die ebenfalls eine zusätzliche Sicherheit darstellt, wird kalkulatorisch in einer Immobilienbeispielberechnung (Liquiditätsberechnung) i. d. R. nicht mit einbezogen. Nur auf ausdrücklichen und schriftlich gesonderten Wunsch des Käufers wird eine Erhaltungsrücklage (EHR), die ebenfalls eine zusätzliche Sicherheit darstellt, in einer Immobilienbeispielberechnung (Liquiditätsberechnung) direkt oder indirekt mit einbezogen, kann aber evtl. von der Eigentümerversammlung zu einem späteren Zeitpunkt per Mehrheit verändert werden.

Der Vermittler bzw. Vertrieb ist ausschließlich zur Vermittlung des Vertragsabschlusses beauftragt. Für jegliche, über den Inhalt der durch die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH herausgegebenen Objekt- und Verkaufsunterlagen (Key-Fact-Broschüre u.a.) hinausgehenden Informationen oder eventuellen Zusagen Dritter, wird seitens der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH keine Haftung und keine Verantwortung übernommen, es sei denn, diese Aussagen wurden bzw. werden von der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH schriftlich bestätigt.

Die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH weist darauf hin, dass die von ihr herausgegebenen Objekt- und Verkaufsunterlagen vom Vermittler bzw. Vertrieb nicht selbstständig geändert werden dürfen und der Vermittler bzw. Vertrieb keine anderslautende Angaben und/oder Informationen, als in diesem Kurzexposé der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH angegeben und dokumentiert, an den Käufer herausgeben und/oder benennen darf. Für sämtliche Angaben, Erklärungen und Informationen, die vom durch die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH herausgegebenen Kurzexposé abweichen, haftet die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH ausdrücklich nicht.

Das für den Erwerb von Immobilieneigentum erforderliche Darlehen (Fremdfinanzierung) ist i. d. R. und abhängig von der allgemeinen Marktsituation höher als der von der finanzierenden Bank ermittelte Verkehrswert. Daraus ergibt sich, dass ein Teil des Darlehens (Fremdfinanzierung) durch die persönliche Bonität des Käufers (bspw. der Einsatz von Eigenkapital) abgesichert ist. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung kann es sein, dass der Zinssatz sich verändert. Eine Tilgung von mindestens 1,00 % oder mehr ist zu berücksichtigen.

Für mögliche Konsequenzen aus der laufenden Steuergesetzgebung und Rechtsprechung übernimmt die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH, deren Kooperations- und Vertragspartner keinerlei Haftung. Aus diesem Grund wird dem Käufer geraten, sich hier sachkundigen Rat eines zuständigen Berufsträgers einzuholen.

Die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH empfiehlt dem Käufer ausdrücklich, sich mit dem ihr angebotenen Immobilienobjekt inhaltlich sowie wirtschaftlich ausführlich auseinanderzusetzen und dieses ebenso zu besichtigen.

Für den Fall des Erwerbs von Immobilieneigentum als vermietetes Wohneigentum (Kapitalanlage) gilt: Der Erwerb des von der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH angebotenen Immobilieneigentums ist in keinem Zusammenhang mit einem bestehendem Kreditvertrag zu verstehen. Der Erwerb des von der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH angebotenen Immobilieneigentums ist ausschließlich zur Kapitalanlage gedacht.

## Hinweise zu Angebotserrechnungen

beim Erwerb von Immobilieneigentum als Kapitalanlage (Vermögensanlage)

### Allgemeines

Kaum eine Anlageform vereint derzeit so viele Vorteile wie die Investition in Immobilien. Allgemein bieten Immobilien als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegen jedoch Schwankungen. Bei frühzeitigem Verkauf können die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

### Wirtschaft-/Steuerliches Ergebnis

Eine durch die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH herausgegebene Beispielberechnung stellt eine Prognose dar, die mit mehreren Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Sowohl die Praxis der Finanzverwaltung als auch die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich in der Zukunft ändern. Die wirtschaftliche Situation des Käufers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Bei der Berechnung der Einkommenssteuer für Veranlagungsjahre ab 2007 wird der Zuschlag zur Einkommenssteuer für nichtgewerbliche Einkünfte für Einkünfte ab 250.000 Euro (500.000 Euro bei Verheirateten) berücksichtigt. Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des § 15b EStG fällt. In Einzelfällen kann bei der Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EStG eine geringere festzusetzende Einkommenssteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und -kombination Gültigkeit hat.

Die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH empfiehlt dem Käufer, deshalb mit seinem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für seine Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften zu überprüfen. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der aktuell gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosen-Grundlage genutzt. Die Berücksichtigung von Änderungen an der Steuertabelle kann mit einem zeitlichen Verzug verbunden sein. Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

### Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Finanzierung in jeder Beispiel-/Immobilienberechnung sind beispielhaft zu verstehen und stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung (Beispiel-/Immobilienberechnung) ausgewiesenen Werten abweichen. Abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen kann das ausgewiesene Ergebnis sich ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Es ist in jedem Fall zu beachten, dass die Software für Kredit- sowie Kapitalanlagen nachschüssig rechnet. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Disagio/CAP-Prämie in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüberhinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die bzw. eine vorliegende Berechnung (Muster-/Beispiel-/Immobilienberechnung) zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Disagios von den ausgewiesenen Ergebnissen einer Musterberechnung (Beispielimmobilienberechnung) abweichen.

## Anmerkungen und ergänzende Hinweise

Es ergehen abschließend die folgend ergänzenden und wiederholten Hinweise:

Die in diesem Kurzexposé gemachten Angaben und Informationen stellen weder eine Rechtsberatung, geschweige denn eine Steuerberatung dar und erfolgen ausdrücklich ohne Gewähr. Die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH erbringt keine Steuerberatung und ebenso keine Rechtsberatung. Insoweit wird dem Käufer empfohlen, für seine steuerlichen Angelegenheiten insbesondere für die nach EStG (Einkommenssteuergesetz) bestehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten einen Steuerberater und rechtlichen Dinge einen Rechtsanwalt zu beauftragen und sich vom betreffenden Berufsträger entsprechend aufklären und beraten zu lassen.

Alle vorstehenden Angaben sind unverbindlich und erfolgen ausdrücklich ohne Gewähr.

Für alle vorstehenden Angaben und deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Ein Weiterverkauf bzw. Zwischenverkauf bleiben ebenso ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Kurzexposé ist streng vertraulich zu behandeln und darf ohne ausdrückliche Zustimmung der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH weder direkt noch indirekt an Dritte weitergegeben, geschweige denn vervielfältigt werden.

Diese Broschüre ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Änderungen bzw. Ergänzungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Herausgabe dieses Kurzexposés erfolgt durch die TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH, Hohe Bleichen 12, 20354 Hamburg, Deutschland, dazu der weitere ergänzende Hinweis: Dem Käufer wird seitens der TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH im Rahmen seines Erwerbs von Wohneigentum in der in diesem Kurzexposé abgebildeten Beispielimmobilie ein nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) erstelltes Marktwertgutachten ausgehändigt.

Stand: Mai 2025

TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg

Herausgeberin

TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH  
Hohe Bleichen 12  
20354 Hamburg

[www.townhouse.de](http://www.townhouse.de)

Ein Unternehmen der Townhouse Gruppe