TOWNHOUSE

Kurzexposé

Langfristig vermietetes Mehrfamilienhaus in Bestlage in der Vogtlandmetropole Plauen

Seestraße 43, 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 Plauenern 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

Seestraße 43, 08523 Plauen

Renditestarke Immobilie in gefragter Lage

Dieses Anlageobjekt überzeugt durch seine solide Bausubstanz und attraktive Lage, nur etwa einen Kilometer entfernt vom historischen Stadtzentrum Plauens. Die geplanten umfassenden energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden die Immobilie nachhaltig aufwerten und langfristig die Vermietbarkeit und Attraktivität für Mieter sichern. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen entsteht ein zukunftsfähiges Investment mit hohem Wertsteigerungspotenzial und dauerhaft stabiler Renditeerwartung.

Eckdaten auf einen Blick:

- Zentrale Lage mit nachhaltig hoher Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum
- Baujahr 1886, umfassende Sanierung Mitte der 1990er Jahre
- Energieeffizienzklasse „A“, bestätigt nach Umsetzung der umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen
- Langfristig gute Vermietbarkeit durch hochwertige und nachhaltige Modernisierung
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, Balkone und Vollkeller erhöhen nachhaltig Wohnkomfort und Gebäudewert

Gebäudezustand und Sanierungsplanung

Das nahezu vollständig vermietete Mehrfamilienhaus befindet sich in einem soliden baulichen Zustand ohne gravierende Mängel. Um dem aktuellen Anspruch an energieeffizientes und zeitgemäßes Wohnen zu entsprechen sowie eine optimale Vermietbarkeit langfristig sicherzustellen, sind umfassende energetische Sanierungs- und bauliche Revitalisierungsmaßnahmen vorgesehen.

Geplante energetische Sanierungsmaßnahmen umfassen insbesondere:

- Einbau neuer Kunststofffenster mit hochwertiger Wärmeschutzverglasung (Dreifachverglasung) im gesamten Objekt
- Dämmung der Kellerdecke und obersten Geschossdecke für eine verbesserte Energiebilanz
- Austausch der vorhandenen Gasheizung durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. nachhaltiger Wärmeerzeugung
- **Weitere Modernisierungsmaßmnahmen im Überblick:**
  - Renovierung und optische Aufwertung des Treppenhauses: Neugestaltung der Wandflächen, Erneuerung Bodenbeläge auf den Podesten, Montage neuer Obentürschließer
  - Putzausbesserungen und malerseitige Überarbeitung der Fassadenflächen mit hochwertiger Dispersionssilikatfarbe
  - Erneuerung der Fensterverblechungen mit langlebigem Titan-Zink
  - teilweise Umverlegung sichtbarer Regenwasserleitungen in innenliegende Schächte zur Verbesserung der Optik und Vermeidung von Frostschäden
  - hofseitige Errichtung von zwei modernen Balkon-Anlagen aus langlebigem verzinkten Stahlblech zur deutlichen Erhöhung der Wohnqualität

Nachhaltigkeit und langfristige Perspektive:

Durch die gezielten Sanierungsmaßnahmen erreicht die Immobilie die Energieeffizienzklasse „A“, senkt dauerhaft Betriebs- und Energiekosten und steigert den Wert. So ist eine attraktive und stabile Vermietbarkeit in zentraler Lage langfristig gesichert.

Gründerzeitliches Wohnensemble in begehrter Lage von Plauen

Das Mehrfamilienhaus in der Seestraße 43 wurde im Jahr 1886 während einer bedeutenden Wachstumsphase der Vogtlandmetropole Plauen errichtet. Das Gebäude in der beliebten Neundorfer Vorstadt reiht sich ein in das historische Stadtbild, das durch solide Mehrfamilienhäuser geprägt ist.

Bis heute dokumentieren sie eindrucksvoll die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung Plauens zur Jahrhundertwende. Die zentrale Lage, nur etwa 1 km entfernt vom historischen Stadtkern, sichert dem Objekt eine nachhaltig hohe Nachfrage nach attraktivem Wohnraum und langfristige Vermietbarkeit.

Objektdaten

Postleitzahl:	08523
Ort:	Plauen
Etagen:	3 Vollgeschosse und ausgebautes DG
Wohnungen:	8
Wohnfläche:	587,60 m² [1]
Grundstück:	440,00 m²
Bauart:	Sonstiges
Baujahr:	1886
Sanierung:	Mitte der 1990er Jahre
Energetische Sanierung:	ca. 2026 bis 2027[2]
Kaufpreise der Wohnungen:	225.662,70 € bis 261.174,90 €

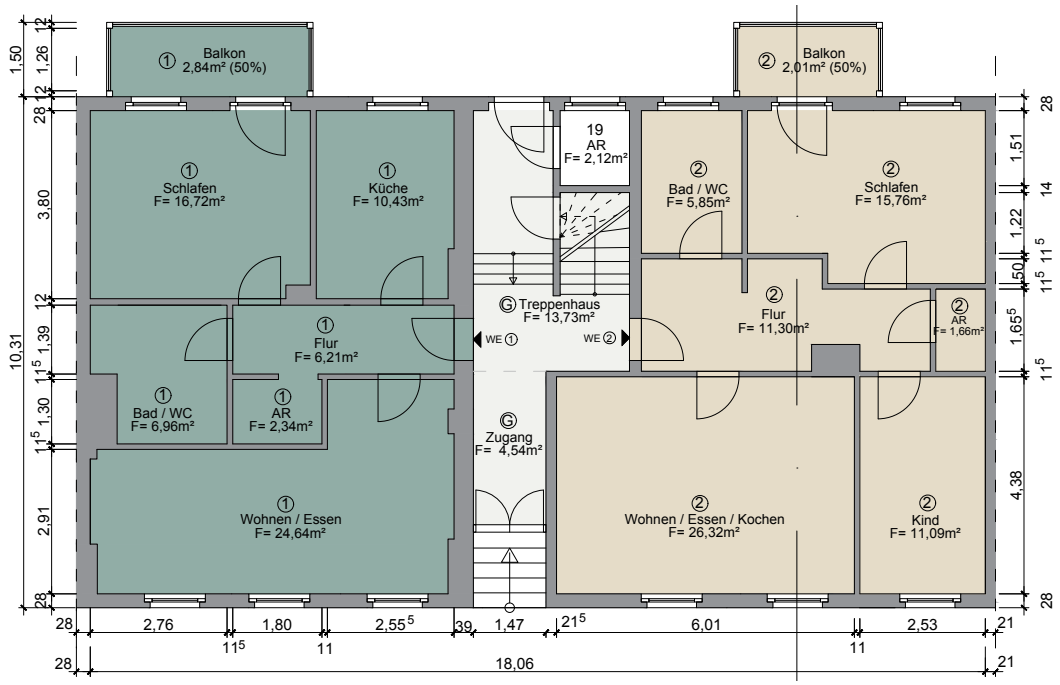
[1] Nach Umsetzung der baulichen Maßnahmen (Anbau Balkonanlagen).

[2] Das hier dargestellte Objekt wird spätestens in einem Zeitraum von ca. 18 Monaten nach erfolgtem Verkauf aller 8 Wohneinheiten durch den Verkäufer gemäß der in der Baubeschreibung aufgeführten Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen saniert (eine Sanierung dauert i. d. R. ca. 9-12 Monate).

Alle Fußnoten gelten nur für diese Seite.

Grundrissübersichten und Aufteilung

Erdgeschoss

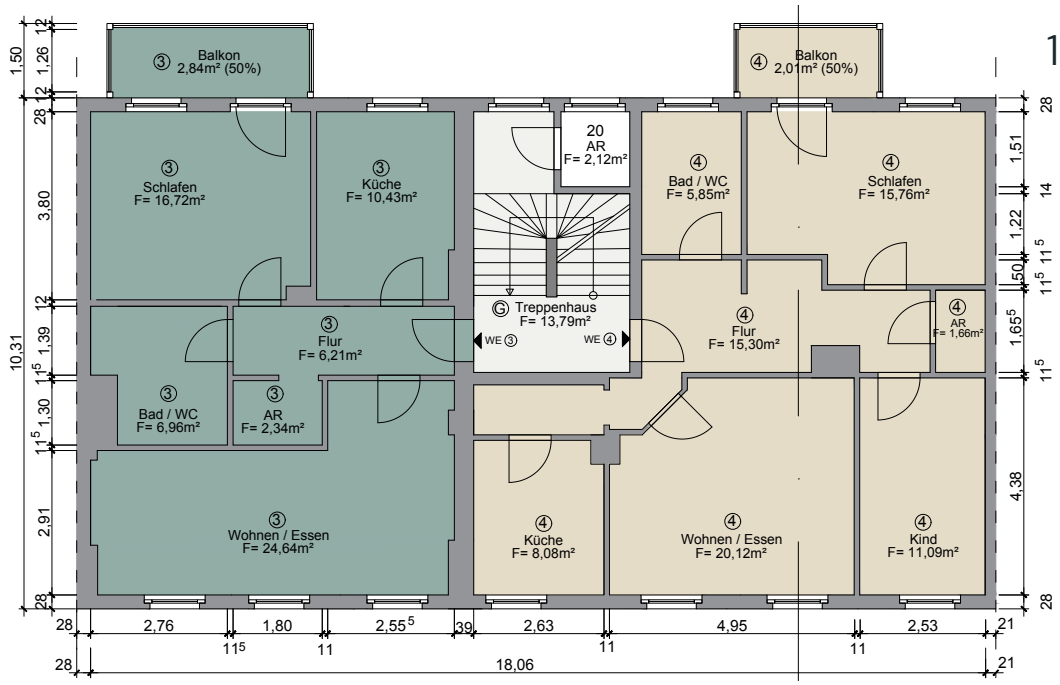


Wohnung Nr.:	1 Erdgeschoss links	**Wohnung Nr.:**	2 Erdgeschoss rechts
Vermietungsstand:	vermietet	**Vermietungsstand:**	vermietet
Wohnfläche:	70,14 m²	**Wohnfläche:**	73,99 m²
MEA (1.000):[1]	119,37	**MEA (1.000):**[1]	125,92
Kaufpreis:	229.357,80 €	**Kaufpreis:**	241.947,30 €
Kaufpreis pro m²:	3.270,00 €	**Kaufpreis pro m²:**	3.270,00 €
Erwerbsnebenkosten:[2]	17.201,84 €	**Erwerbsnebenkosten:**[2]	18.146,05 €
Finanzierungsbedarf:	246.559,64 €	**Finanzierungsbedarf:**	260.093,35 €
Nettokaltmiete IST (Monat):	245,90 €	**Nettokaltmiete IST (Monat):**	204,11 €
Nettokaltmiete IST pro m²:	3,51 €	**Nettokaltmiete IST pro m²:**	2,76 €
Nettokaltzielmiete (Monat):	578,66 €	**Nettokaltzielmiete (Monat):**	610,42 €
Nettokaltzielmiete pro m²:	8,25 €	**Nettokaltzielmiete pro m²:**	8,25 €

[1] Miteigentumsanteile

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

Grundrissübersichten und Aufteilung



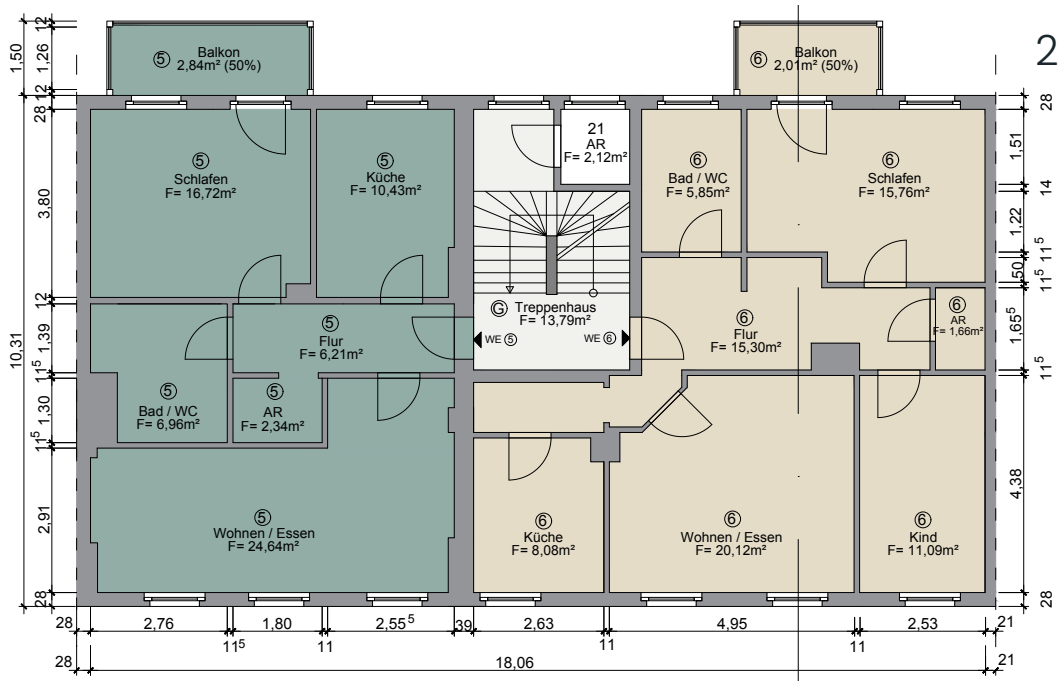
1. Obergeschoss

Wohnung Nr.:	**3** 1. Obergeschoss links	**Wohnung Nr.:**	**4** 1. Obergeschoss rechts
Vermietungsstand:	vermietet	**Vermietungsstand:**	leerstehend
Wohnfläche:	70,14 m²	**Wohnfläche:**	79,87 m²
MEA (1.000):[1]	119,37	**MEA (1.000):**[1]	135,93
Kaufpreis:	229.357,80 €	**Kaufpreis:**	261.174,90 €
Kaufpreis pro m²:	3.270,00 €	**Kaufpreis pro m²:**	3.270,00 €
Erwerbsnebenkosten:[2]	17.201,84 €	**Erwerbsnebenkosten:**[2]	19.588,12 €
Finanzierungsbedarf:	246.559,64 €	**Finanzierungsbedarf:**	280.763,02 €
Nettokaltmiete IST (Monat):	259,04 €	**Nettokaltmiete IST (Monat):**	0,00 €
Nettokaltmiete IST pro m²:	3,69 €	**Nettokaltmiete IST pro m²:**	0,00 €
Nettokaltzielmiete (Monat):	578,66 €	**Nettokaltzielmiete (Monat):**	658,93 €
Nettokaltzielmiete pro m²:	8,25 €	**Nettokaltzielmiete pro m²:**	8,25 €

[1] Miteigentumsanteile

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

Grundrissübersichten und Aufteilung



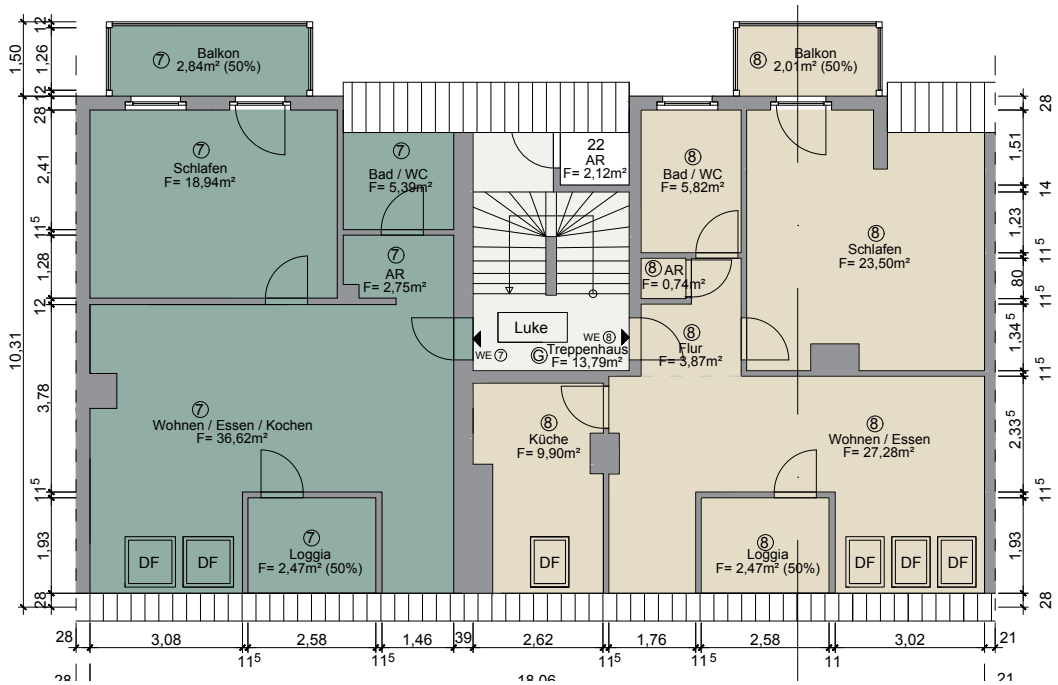
2. Obergeschoss

Wohnung Nr.:	**5** 2. Obergeschoss links	**Wohnung Nr.:**	**6** 2. Obergeschoss rechts
Vermietungsstand:	vermietet	**Vermietungsstand:**	vermietet
Wohnfläche:	70,08 m²	**Wohnfläche:**	79,52 m²
MEA (1.000):[1]	119,26	**MEA (1.000):**[1]	135,33
Kaufpreis:	229.161,60 €	**Kaufpreis:**	260.030,40 €
Kaufpreis pro m²:	3.270,00 €	**Kaufpreis pro m²:**	3.270,00 €
Erwerbsnebenkosten:[2]	17.187,12 €	**Erwerbsnebenkosten:**[2]	19.502,28 €
Finanzierungsbedarf:	246.348,72 €	**Finanzierungsbedarf:**	279.532,68 €
Nettokaltmiete IST (Monat):	315,00 €	**Nettokaltmiete IST (Monat):**	417,94 €
Nettokaltmiete IST pro m²:	4,49 €	**Nettokaltmiete IST pro m²:**	5,26 €
Nettokaltzielmiete (Monat):	578,16 €	**Nettokaltzielmiete (Monat):**	656,04 €
Nettokaltzielmiete pro m²:	8,25 €	**Nettokaltzielmiete pro m²:**	8,25 €

[1] Miteigentumsanteile

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

Grundrissübersichten und Aufteilung



Dachgeschoss

Wohnung Nr.:	**7** Dachgeschoss links	**Wohnung Nr.:**	**8** Dachgeschoss rechts
Vermietungsstand:	vermietet	**Vermietungsstand:**	vermietet
Wohnfläche:	69,01 m²	**Wohnfläche:**	74,85 m²
MEA (1.000):[1]	117,44	**MEA (1.000):**[1]	127,38
Kaufpreis:	225.662,70 €	**Kaufpreis:**	244.759,50 €
Kaufpreis pro m²:	3.270,00 €	**Kaufpreis pro m²:**	3.270,00 €
Erwerbsnebenkosten:[2]	16.924,70 €	**Erwerbsnebenkosten:**[2]	18.356,96 €
Finanzierungsbedarf:	242.587,40 €	**Finanzierungsbedarf:**	263.116,46 €
Nettokaltmiete IST (Monat):	301,45 €	**Nettokaltmiete IST (Monat):**	320,00 €
Nettokaltmiete IST pro m²:	4,37 €	**Nettokaltmiete IST pro m²:**	4,28 €
Nettokaltzielmiete (Monat):	569,33 €	**Nettokaltzielmiete (Monat):**	617,51 €
Nettokaltzielmiete pro m²:	8,25 €	**Nettokaltzielmiete pro m²:**	8,25 €

[1] Miteigentumsanteile

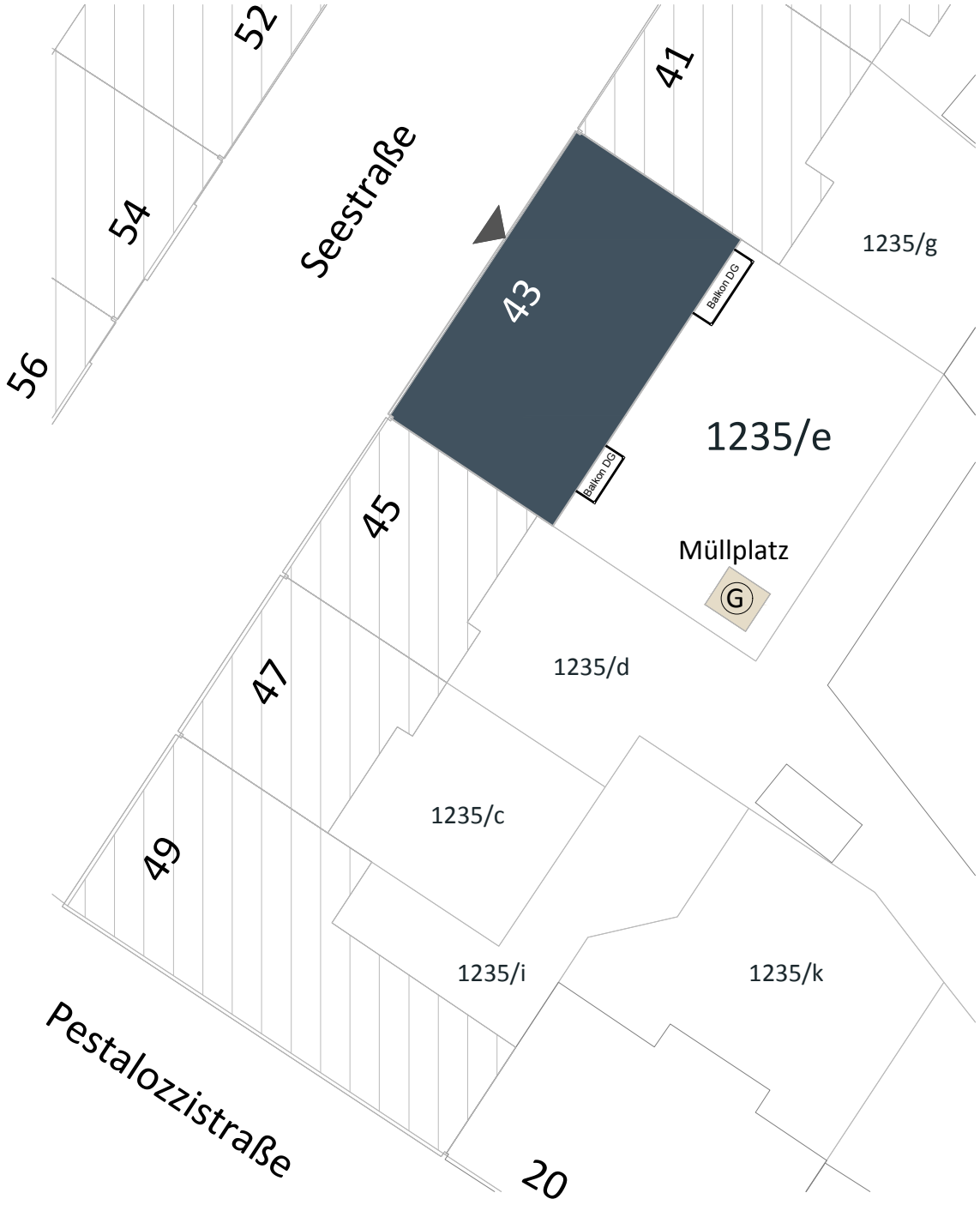
[2] Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten (7,5 % des Kaufpreises)

Außenansichten

Straßenansicht

Hofansicht

Lageplan Flurstück 1235/e



Finanzkennzahlen

Gesamtaufwand (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten, Finanzierung)

	kleinste WE (7)	größte WE (4)
Kaufpreis:	225.662,70 €	261.174,90 €
Erwerbsnebenkosten:[1]	16.924,70 €	19.588,12 €
Gesamtaufwand:	242.587,40 €	280.763,02 €
Finanzierungsbedarf:	225.662,70 €	261.174,90 €
Eigenkapital:	16.924,70 €	19.588,12 €
Endsumme:	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.

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)

	kleinste WE (7)	größte WE (4)	Ziel pro m²
Nettokaltzielmiete:[1]	569,33 €	658,93 €	8,25 €
Zielbetriebskostenvorauszahlung:[2]	138,02 €	159,74 €	2,00 €
Hausgeld inkl. monatlicher Erhaltungsrücklage (netto):[2]	148,52 €	164,81 €	
WEG-Gebühr:[3]	25,00 €	25,00 €	
SEV-Gebühr:[3]	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 nach Durchführung der festgelegten Sanierungsmaßnahmen, kann abweichen.

[3] Annahme, kann abweichend sein.

Alle Fußnoten gelten nur für diese Seite.

Energetische Sanierung

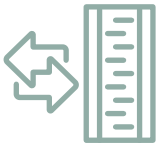
Wenn es nach uns geht, sollen Gründerzeit-Villen und Altbauten noch lange erhalten bleiben. Und dafür sorgen wir. Im Sinne der Nachhaltigkeit führen wir in jedem unserer Objekte eine energetische Sanierung durch. Dabei werden die Kosten insgesamt reduziert und die Rendite maximiert. Das ist zukunftssicher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

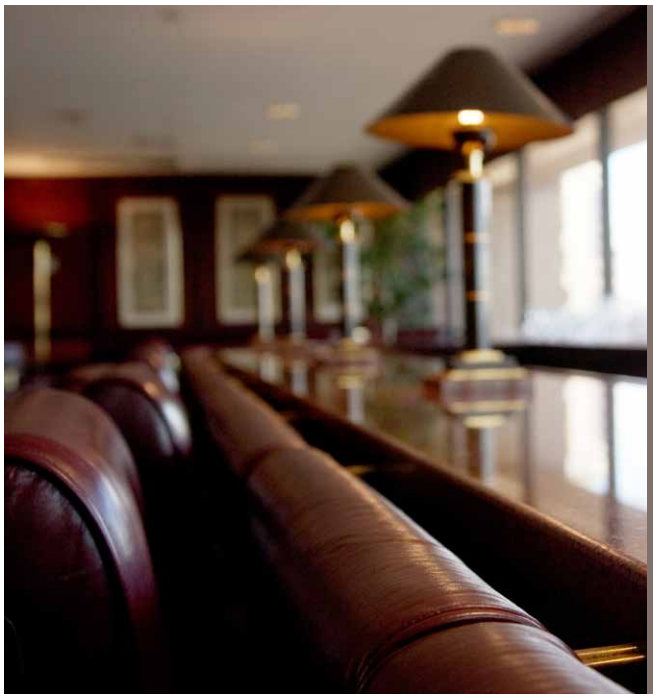
Private Office für den Mittelstand

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[1] sowie dem basierenden Vermögensmanagement und Finanzplanung.

Real Estate

Consulting Services

Private Office



Wenn das Bauchgefühl stimmt

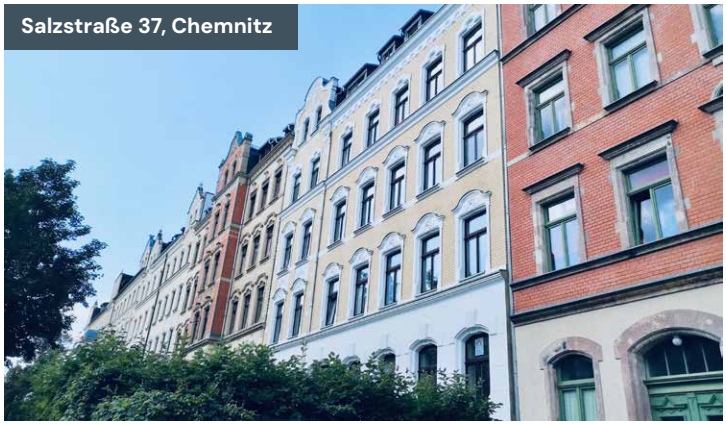
Ein guter Deal findet nicht nur auf dem Papier statt, er ist das Ergebnis aus vertrauensvollen Momenten zwischen zwei Menschen.

[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)

Liebknechtstraße 52, Plauen

Salzstraße 37, Chemnitz



Tischerstraße 29, Plauen

Jößnitzer Str. 100, Plauen

Liebknechtstraße 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 Finanzierungskonditionen 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

TOWNHOUSE

Herausgeberin

TS Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH
Hohe Bleichen 12
20354 Hamburg

www.townhouse.de

Ein Unternehmen der Townhouse Gruppe