



---

# Exposé

---

RENDITESTARKE EIGENTUMSWOHNUNG  
IM NEUBAU  
IN RUHIGER, NACHGEFRAGTER LAGE.

---

TROPFAUER STRAÙE 19  
01279 DRESDEN



## Inhaltsverzeichnis

---

Lagebeschreibung.....	1
Objektbeschreibung.....	4
Objektdaten.....	5
Grundrisse.....	7
Objektbilder.....	8
Chancen und Risiken.....	13

## Objekt

---

1-Raum-Wohnung WE24 im 1. Obergeschoss

mit Fahrstuhl

**- funktionaler Grundriss -  
mit Tiefgaragenstellplatz**

Troppauer Straße 19  
01279 Dresden

**\*\*\* nachgefragte, ruhige Lage \*\*\***





## Dresden in Zahlen

Einwohnerzahl:	542 000
Gesamtfläche:	328,31 km <sup>2</sup>
Zuwachs privater Haushalte:	4,10 %
Ø Kaufkraft pro Haushalt:	35.957 €/Jahr
Schuldenstand Stadt Dresden:	0,- €
Ø Wohnungs-m <sup>2</sup> -Preis:	2.550,68 €
Wohnungspreisanstieg 2012 - 2016:	+ 27,84 %

## Makrolage

Elbflorenz ist ein Spitzname für die Landeshauptstadt Dresden, der sich im 19. Jahrhundert einbürgerte. Die Betitelung galt ursprünglich als Würdigung für die unschätzbare Kunstsammlung und Architektur Dresdens, wird heute aber auch in Verbindung mit anderen Gemeinsamkeiten und Berührungspunkten zwischen sächsischer und toskanischer Hauptstadt verwendet.

Berühmt ist Dresden auch für den Baustil „Dresdner Barock“ (ca. 1694 bis 1763), der in spezifischen Ausformungen des Barock- und Rokostils unter dem sächsischen Kurfürsten und späteren König August dem Starken sowie seinem Sohn Friedrich August II seine

Verwendung fand. Die wohl spektakulärsten Beispiele sind die Frauenkirche, Zwinger, Brühlsche Terrasse und Schloss Pillnitz.

Dresden gehört nach großflächigen Eingemeindungen mit 63 % Grün- und Waldfläche zu den grünsten Großstädten in Europa, wovon die Dresdner Heide eine geschlossene Waldfläche von 5 876 ha bildet. Im erweiterten Stadtgebiet gibt es vier Naturschutzgebiete mit 331 ha und zwölf Landschaftsschutzgebiete mit mehr als 11 000 ha Fläche.

Das ehemalige UNESCO-Weltkulturerbe Dresdner Elbtal richtete schon im Namen den Fokus auf die Bewahrung der kulturlandschaftlichen Elemente. Die Natur- und

Kulturräume der Elbwiesen ziehen sich fast 20 Kilometer durch das Stadtgebiet. An einer zentralen Stelle werden sie durch die neu erbaute Waldschlösschenbrücke geschnitten. Ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung des Blauen Wunders und Verbesserung der Verkehrssituation in Dresden.





## Umgebung

---

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

## Infrastruktur

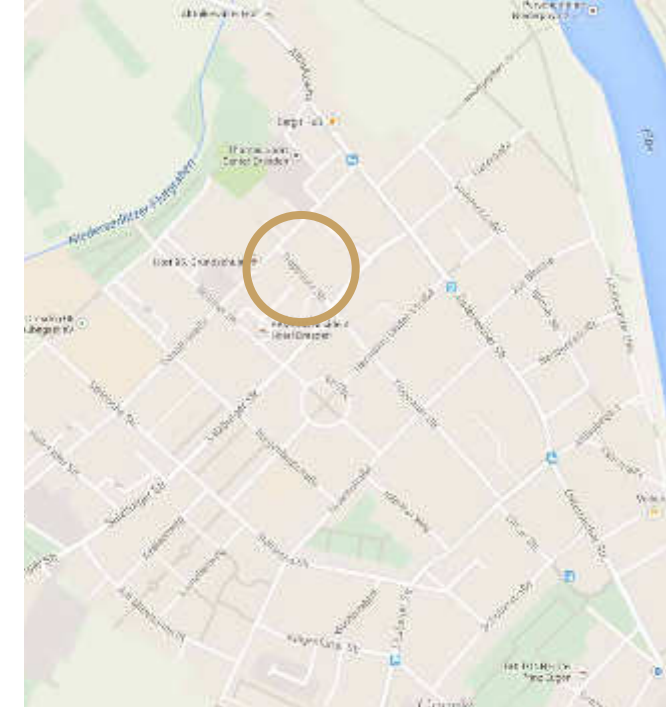
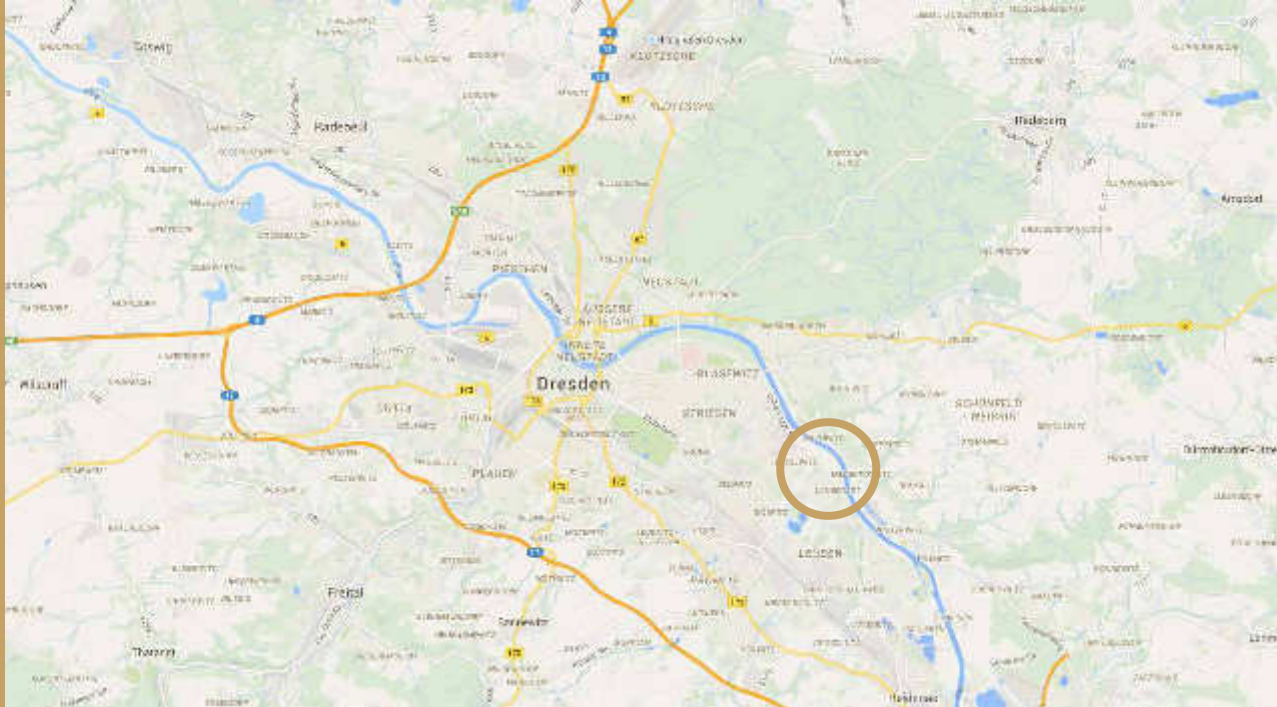
---

Aufgrund seiner zentralen Lage in Europa ist Dresden aus allen Himmelsrichtungen gut zu erreichen. Damit sind wichtige Voraussetzungen für die Wirtschaft am Standort Dresden erfüllt. Dresden ist zudem durch sechs Bundesstraßen (B6, B97, B170, B172 und B173) ins deutsche und europäische Straßennetz eingebunden.

Mit der Elbe verfügt die Region über einen wichtigen Schifffahrtsweg. Sie ist neben dem Rhein die verkehrsreichste Wasserstraße Deutschlands.

Die Region Dresden ist über den internationalen Flughafen Dresden direkt mit zehn nationalen und 50 internationalen Destinationen verbunden. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 1,85 Millionen Fluggäste und 380 Tonnen Luftfracht abgefertigt.

Der Verkehrsverbund Oberelbe (VO) verantwortet seit 1998 den öffentlichen Personennahverkehr. An rund 3 800 Bahnhöfen und Haltestellen können die Fahrgäste ein- und aussteigen. Insgesamt werden jährlich fast 200 Millionen Kunden befördert.



## Mikrolage

Laubegast ist ein Stadtteil von Dresden. Der zum Ortsamtsbereich Leuben gehörige Stadtteil liegt direkt am Ufer der Elbe nahe der Schiffswerft Laubegast. Der Ort wurde im Jahre 1408 erstmals urkundlich erwähnt. Laubegast war zu dieser Zeit ein Fischerdorf. 1921 erfolgte die Eingemeindung zur Stadt Dresden. Wie in vielen anderen Stadt- und Ortsteilen Dresdens entlang der Elbe blieb auch in Laubegast der dörfliche und kleinstädtische Charakter erhalten.

Laubegast liegt in der Kulturlandschaft Dresdner Elbtal. Laubegast ist mit den Linien 4 und 6 der städtischen Straßenbahn sowie der

Buslinie 86 erreichbar. Mit dem ÖPNV erreicht man die Stadtmitte von Dresden in nur 20 Minuten.

Die etwas über 11.000 Einwohner sind durchschnittlich 48,4 Jahre alt. Männer und Frauen sind im Verhältnis 46:54 vertreten. Der Anteil ausländischer Staatsbürger liegt mit 1,7 % deutlich unter dem Durchschnittswert der Stadt von 3,8 % bzw. von 8,8 % für Deutschland.

Kulturelles Zentrum des Stadtteils und bedeutende Spielstätte Dresdens ist die Staatsoperette Dresden, das einzige selbstständige

Operettentheater Deutschlands. Zu den bedeutendsten Bauwerken des Stadtteils zählen das Rathaus und die neogotische Himmelfahrtskirche. Zu den Leubener Kulturdenkmälern gehören unter anderem der Turm der alten Kirche mit dem Kirchfriedhof, die Himmelfahrtskirche und das Pfarrhaus, der Leubener Friedhof, das Rathaus und die Schule. Der Großteil der Kulturdenkmale in Leuben entfällt auf verschiedene Wohnbauten, von einfachen Wohnhäusern über Doppelhäuser, Villen, Mietshäuser bis hin zu Wohnhauszeilen.





## Objektbeschreibung

Die attraktive Ein-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines viergeschossigen, hochwertigen Neubau-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995. Die Wohnung hat einen zweckmäßigen, funktionalen Grundriss. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer mit Toilette und Dusche, als auch in

den Wohn- und Schlafrum. Der Wohn- und Schlafrum ist mit einer Außenjalousie ausgestattet. Im Flur mit einem extra Fenster ist gleichzeitig eine kleine Einbauküche integriert. Waschmaschine und Trockner befinden sich im Wäscherum des Hauses. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist ca.

150 m von der Wohnung entfernt. Mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man das Zentrum Dresdens in ca. 15 Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind allesamt fußläufig zu erreichen. So zum Beispiel ein Bäcker, eine Fleischerei, ein KONSUM, etc..



## Objektdaten

Baujahr	1995
Wohnfläche WE	18,32 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand WE:	vermietet
Vermietungsstand TG:	vermietet

## Kaufpreis & Provision

Kaufpreis pro m <sup>2</sup> ca.	1.757 €
Kaufpreis Wohneinheit WE24	32.200 €
Kaufpreis Tiefgaragen-StP120	5.000 €

## Erträge & Faktoren

Kaltmiete IST p.a.	2.160 €
Mietrendite p.a.	5,80 %

Kenndaten gemäß §§ 16 ff. EnEV: Baujahr: 1995, 162 kWh/m<sup>2</sup>\*a Energiekennwert, Hauptenergieträger: Erdgas, Ausweistyp: Verbrauchsausweis, erstellt am 23.05.2008





EINFAHR

## Besonderheiten

---

- schöne helle 1-Raum-Wohnung mit Außenjalousie
- extra Kochecke mit Fenster & Pantry-Küche
- Bad mit Dusche
- extra Kellerraum
- Fahrstuhl
- funktionaler Grundriss
- Tiefgaragenstellplatz
- ruhige, zentrale Lage
- niedriger Energiekennwert

## Anmerkungen

---

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen, sowie nach unseren zur Verfügung stehenden Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Zwischenvermietung/Verkauf bleibt vorbehalten.





## 3D-GRUNDRISS - TROPFAUER STRAÙE 19 - WE24

Lage: 1. Obergeschoss

Größe: ca. 18,32 m<sup>2</sup>

Besonderheiten: Fahrstuhl, Tiefgaragenstellplatz











SEITENANSICHT - GEBÄUDE







# TROPFAUERSTRASSE







TIEFGARAGE





## Schlusswort

---

Unabhängig von der Berücksichtigung des Charakters eines jedes einzelnen Gebäudes, vertrauen wir auf eine fachgerechte Untersuchung der Objektbeschaffenheit, der Wirtschaftskonten, der Eigentümerversammlungsprotokolle und der Vergangenheit des Objektes um so evtl. Reperaturrückstau auszuschließen und eine nachhaltige Vermietung und somit auch den Mittelrückfluss zu gewährleisten.





## INFORMATIONEN ZU CHANCEN UND RISIKEN

Eine Immobilie ist eine langfristige Kapitalanlage. Die Anlagedauer sollte mindestens 10 Jahre betragen. Der Sachwertcharakter der Anlage kommt erst bei einem langfristigen Zeitraum zum Tragen. Kosten für Neben- und Dienstleistungen können bei einem Wiederverkauf nicht wieder erzielt werden. Die Werthaltigkeit der Kapitalanlage wird maßgeblich bestimmt durch den Standort, die Bauqualität, den Erhaltungszustand, die Arbeit der Hausverwaltung und die Vermietungssituation. Die Wiederverkaufsmöglichkeit der Immobilie wird darüber hinaus auch durch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst. Deshalb kann bei einem späteren gewünschten Verkauf unter Umständen nur ein geringerer Verkaufspreis erzielt werden oder ein Verkauf gänzlich unmöglich sein.

Ein vorzeitiger Verkauf kann trotz der Absicht, aus der Anlage insgesamt Gewinne zu erwirtschaften, zu finanziellen Verlusten führen.

Es wurde ein neuer § 15 b Einkommenssteuergesetz geschaffen, der unter Umständen auch Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung der Immobilie hat. Da zu der Anwendung dieser Neuregelung bisher weder Rechtsprechung noch Äußerungen der Finanzverwaltung vorliegen, besteht eine gewisse Unsicherheit. Der Anbieter der Immobilie geht nicht davon aus, dass die Neuregelung auf den Erwerb der in Ziffer 1 näher bezeichneten Immobilie anwendbar ist. Näheres entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Konkrete Auskünfte zur steuerlichen Behandlung kann nur ein Steuerberater erteilen. Eine Haftung für die Anerkennung der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage wird vom Verkäufer und dem beratenden Finanzdienstleister und/oder deren Mitarbeitern/Tippgebern nicht übernommen.

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

höhere Zinslasten entstehen.

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

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

Der Käufer trägt das wirtschaftliche Risiko.

## INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Eine Instandhaltungsrücklage wird gebildet, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizung etc.) im Bedarfsfall zahlen zu können. Die Höhe der Instandhaltung wird über den Wirtschaftsplan geregelt. Sie könnte unter Umständen langfristig gesehen zu gering berechnet worden sein. Für diesen Fall sind etwaige zusätzliche Instandhaltungskosten vom Investor zu tragen (Sonderumlage). Im Übrigen entscheiden in der Folge die Wohnungseigentümer auf der jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung über die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrücklage. Es ist anzunehmen, dass innerhalb eines Zyklus von 5 bis 40 Jahren eine Grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Es ist mög-

lich, dass bereits vorher erhebliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Kosten dieser Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Investor das Risiko von Instandhaltungsmaßnahmen am Sondereigentum grundsätzlich allein trägt, soweit er nicht vom Mieter oder einem dritten Ersatz verlangen kann.

## QUALITÄT DER VERWALTUNG

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

## DAS FINANZIERUNGSRISIKO

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

## IM KAUFPREIS ENTHALTENEN KOSTEN

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für Grundstück, Gebäude und Sanierung desgleichen, sondern auch die Durchführung der Investition erforderlichen Dienst-



leistungs- und Funktionsträgergebühren (z.B. Konzeption, Vertrieb/Provision und Marketing). In diesem Fall betragen diese vorbezeichneten Kosten 0,00% zzgl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis. Aus diesem Grund wird ein Investor bei einer Weiterveräußerung seiner Immobilie zunächst nicht den kaufvertraglich vereinbarten Kaufpreis erzielen können. Hierzu ist es erforderlich, dass der nicht exakt zu prognostizierende Wertzuwachs der Immobilie zunächst die im Kaufpreis enthaltene Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren kompensiert. Kurzfristige Spekulationsgewinne bilden von daher die absolute Ausnahme und sollten nicht im Mittelpunkt der Zielstellung des Investments stehen.

#### MIETAUSFALLRISIKO

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

#### VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE STEUERLICHE BERÜCKSICHTIGUNG

Negative steuerliche Ergebnisse können grundsätzlich mit positiven Einkünften verrechnet werden, wenn sie aus einer einkommenssteuerrechtlich relevanten Tätigkeit resultieren. Das entscheidende Abgrenzungskriterium ist insoweit die Einkünfte- und Überschusserzielungsabsicht (Gewinnerzielungsabsicht). Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesfinanzhofes vom 25. Juni 1984 ist die Überschusserzielungsabsicht das Streben nach einem Totalüberschuss für den Zeitraum der voraussichtlichen Vermögensnutzung. Der Totalüberschuss muss sich aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der Werbungskosten innerhalb des gesamten Vermögenszeitraums (Totalperiode) ergeben.

Während die Finanzverwaltung als maßgeblichen Zeitraum bezüglich der Totalperiode bis vor kurzem noch eine tatsächliche Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellte, hält der Bundesfinanzhof in seinen jüngeren Entscheidungen eine Kalkulation über einen längeren Zeitraum als 50 Jah-

ren für unangemessen. Darüber hinaus wird nach neuer Rechtssprechung die Einkünfteerzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt. Beträgt bei einer langfristigen Vermietung der Mietzins mindestens 75% der ortsüblichen Marktmiete, ist grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Fehlt es an einer Überschusserzielungsabsicht der Investoren, dann liegt eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei vor, mit der Folge, dass entstehende Verluste steuerlich nicht anerkannt werden. Zur Ermittlung des Totalüberschusses werden entstehende Veräußerungsgewinne nicht einbezogen. Beim einzelnen Investor kann sich eine andere Beurteilung ergeben, wenn er eine Eigentumswohnung lediglich mit der Absicht erworben hat, die steuerlichen Vorteile aus den in der Investitionsphase zugewiesenen steuerlichen Verlusten in Anspruch zu nehmen und das Investmentobjekt kurze Zeit danach zu veräußern. Liegen Umstände vor, die eine solche Betrachtung rechtfertigen, könnte die Einkünfteerzielungsabsicht in der Person eines solchen Investors verneint werden.

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

#### ÜBERSCHUSSERMITTLUNG

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des §21 EStG. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der Mieteinnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Einnahmenüberschussrechnung).

Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors im Sinne des EStG verrechnet werden kann.

#### WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETUNG UND VERPACHTUNG - ALLGEMEIN

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





### **NORMALE ABSCHREIBUNG**

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

### **EINKOMMENSSTEUERVORRAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES STEUERFREIBETRAGES**

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

### **VERÄUSSERUNG DER EIGENTUMSWOHNUNG**

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

für selbstgenutztes Wohneigentum.

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

Von Seiten des Vermittlers dürfen keine Aussagen getroffen werden, die über die Inhalte der überreichten Verkaufsunterlagen und dieser Gesprächsnotiz hinausgehen. Die Angaben beziehen sich auf den Stand der vorliegenden Informationen, der aus den überreichten Verkaufsunterlagen hervorgeht

Maßgebend für den Erwerb sind die Bedingungen des Notarvertrages und eventueller weiterer Verträge, die abgeschlossen werden. Wegen der Bedeutung und Tragweite der Risiken wird eindringlich auf die Risikohinweise in der Anlage „Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition“ hingewiesen und diese der besonderen Aufmerksamkeit des Erwerbers zum sorgfältigen Lesen und Durcharbeiten empfohlen.