



„POINT DE VUE“

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Stubenrauchstraße 48
12161 Berlin-Friedenau

WILLKOMMEN IM „POINT DE VUE“



Friedenau ist reich an bedeutenden Namen der Künste, insbesondere der Literatur. Noch heute erinnert man sich an die zahlreichen Kulturschaffenden mit ihren Geschichten - und wer im Frühling durch das Viertel spaziert, versteht Max Frisch, Günther Grass oder Erich Kästner sehr gut. In den gepflegten Straßenzügen, mit ihren Altbaufassaden strahlen die Vorgärten mit Magnoliensäulen und Fließbüschen um die Wette. Sie lassen den Passanten spüren: Hier ist das Schöne in all' seiner Pracht. Friedenau war und ist Künstlerquartier, Dichterviertel und so vieles mehr. Auch heute haben sich Schriftsteller*innen mit ihren Familien im Schöneberger Stadtteil niedergelassen. In einem Kiez, der alles für ein inspirierendes Leben bereithält.

In den letzten Jahren hat sich eine vielfältige Café-Kultur etabliert, welche die klassischen Kulturstätten, Restaurants

und Marktplätze um weitere Treffpunkte für Gespräche und Diskussionen ergänzt. Das macht den Zauber des Viertels aus: In Friedenau lebt es sich idyllisch und kultiviert, zurückgezogen und zugleich gesellig - mit den unzähligen Möglichkeiten der Hauptstadt Berlin vor der Tür.

Das denkmalgeschützte Haus in der Stubenrauchstraße 48 ist ein außergewöhnlicher Zeitzeuge der Berliner Architekturgeschichte und hält für Altbau Liebhaber eine seltene Gelegenheit bereit, sich die eigenen vier Wände in stark nachgefragter Wohnlage zu sichern. Schön geschnittene 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten Kapitalanlegern, Eigennutzern und Perspektivkäufern ein sicheres Investment oder ein Leben in stilvoller Atmosphäre.

Willkommen im „Point de vue“.



04 | DAS HAUS

06 | FAKTEN

07 | WOHNUNGEN &
GRUNDRISSE

15 | BERLIN - FRIEDENAU

17 | INVESTMENT

18 | INFORMATIONEN &
RECHTLICHES

STUBENRAUCH- STRASSE 48



Nicht nur als „point de vue“ zur einmündenden Eschenstrasse zieht das Haus Stubenrauchstraße 48 die Aufmerksamkeit auf sich. Es ist die individuell komponierte Fassadenarchitektur, welche sich harmonisch in das Straßenbild einfügt und durch die Asymmetrie der Gestaltungselemente einen eigenen Charakter entwickelt.

Nach einem Entwurf von Albert Teske wurde das Haus im Jahr 1910 durch den Architekten und Bauherrn Otto Völker errichtet. Das Gebäude ist stilistisch der Reformarchitektur, zeitlich der Vormoderne zugeordnet: Traditionelle Bauformen und regionale Materialien finden wieder Einzug im Wohnungsbau und das Fenster wird zum eigenständigen Gestaltungselement. Anders als die Stuckornamente der Gründerzeit bildet sich der Dekor aus unkonventionellen

Fensterformaten, Erkern und kunstvollen Sprossengliederungen. Der zentrale Erkerblock mit schmalen, symmetrisch angeordneten Fenstern ist zurückhaltend mit Girlanden und Zierfeldern geschmückt und verleiht der verspielten Ansicht des Hauses Halt. Das Dach greift die Formsprache der Fassade auf und bildet mit verschachtelten Walm-dächern und einem Dachpavillon einen gelungenen Abschluss.

Die Detailverliebtheit setzt sich im Inneren des Hauses fort. Ein roter Treppenhäufiger empfängt Bewohner sowie Besucher und bildet einen farblichen Kontrast zum wandvertäfelten Foyer in Blaugrau und Weiß. Sprossenbesetzte Oberlichter und Türleuken wechseln sich mit fein gegliederten Kassetten-türen und gedrehten Treppengeländern ab. Holzornamente und Decken-





*„HOLZELEMENTE UND
DECKENMALEREIEN
VERZAUBERN
DEN BETRACHTER“*

malereien im ländlichen Stil verzaubern den Betrachter und schaffen ein einladendes Ambiente. Stilgerechte Lampen in Bronze finden ihr Gegenstück in bauzeitlichen Klingel- und Türbeschlägen. Ein Oberlicht im Zentrum der mehrläufigen Treppe lässt viel Licht auf die vier Etagen einfallen. Das denkmalgeschützte Haus ist in 17 Eigentumswohnungen und eine ge-

werbliche Souterrain-Einheit aufgeteilt. Sie bieten auf ca. 46 m² bis 98 m² ein stilvolles Leben. Die zukünftige Eigentümergemeinschaft wird folgende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum umsetzen: Fassade, Balkone und Hauseingangstür werden denkmalgerecht instand gesetzt und neu gestrichen. Die Außen- und Grünanlagen mit altem Baumbestand werden neu gestaltet.*

*Hinweis: Alle geplanten Maßnahmen sind abhängig von behördlichen Genehmigungen und können aufgrund öffentlich-rechtlicher Auflagen geändert werden oder gänzlich entfallen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt gemäß Kaufvertragsregelungen.

FAKTEN ZUM HAUS



Stubenrauchstraße 48
12161 Berlin-Friedenau

Geplante
Maßnahmen*

- ▶ Baujahr: 1910
- ▶ Geschosse: Souterrain, HP-3.OG + Dachgeschoss
- ▶ Einheiten: 18
- ▶ Flächen: ca. 46 m² - 98 m²
- ▶ Heizung: Gasetagenheizung
- ▶ Warmwasserversorgung: Zentral
- ▶ Einzeldenkmal
- ▶ Denkmalgerechte Instandsetzung der Fassade und Hauseingangstür
- ▶ Denkmalgerechte Instandsetzung der Balkone
- ▶ Neugestaltung der Außen- und Grünanlagen
- ▶ Dachausbau und Einbau eines Aufzuges wird geprüft

**siehe Hinweis Seite 5*



WOHNUNGEN & GRUNDRISSE



Während sich hinter der straßenseitigen Fassade klassische Altbau-Zimmer abbilden, ergibt die Kubatur des Hauses auch hofseitig schöne Grundrissgestaltungen. Auf jeder Etage verteilen sich vier Wohneinheiten um das mittig gelegene Treppenhaus. Drei Wohnungen besitzen einen eigenen Garten und jede Wohnung hat mindestens einen Balkon oder eine Loggia.

In den großzügigen Zimmern finden sich zahlreiche bauzeitliche Elemente wie z.B. Stuckdecken, Kassetten-türen und Dielenböden, welche den Wohnungen eine besondere Atmosphäre verleihen. Große Fenster lassen viel Licht in das Innere. Details wie Flügeltüren oder Erker-Fenster geben

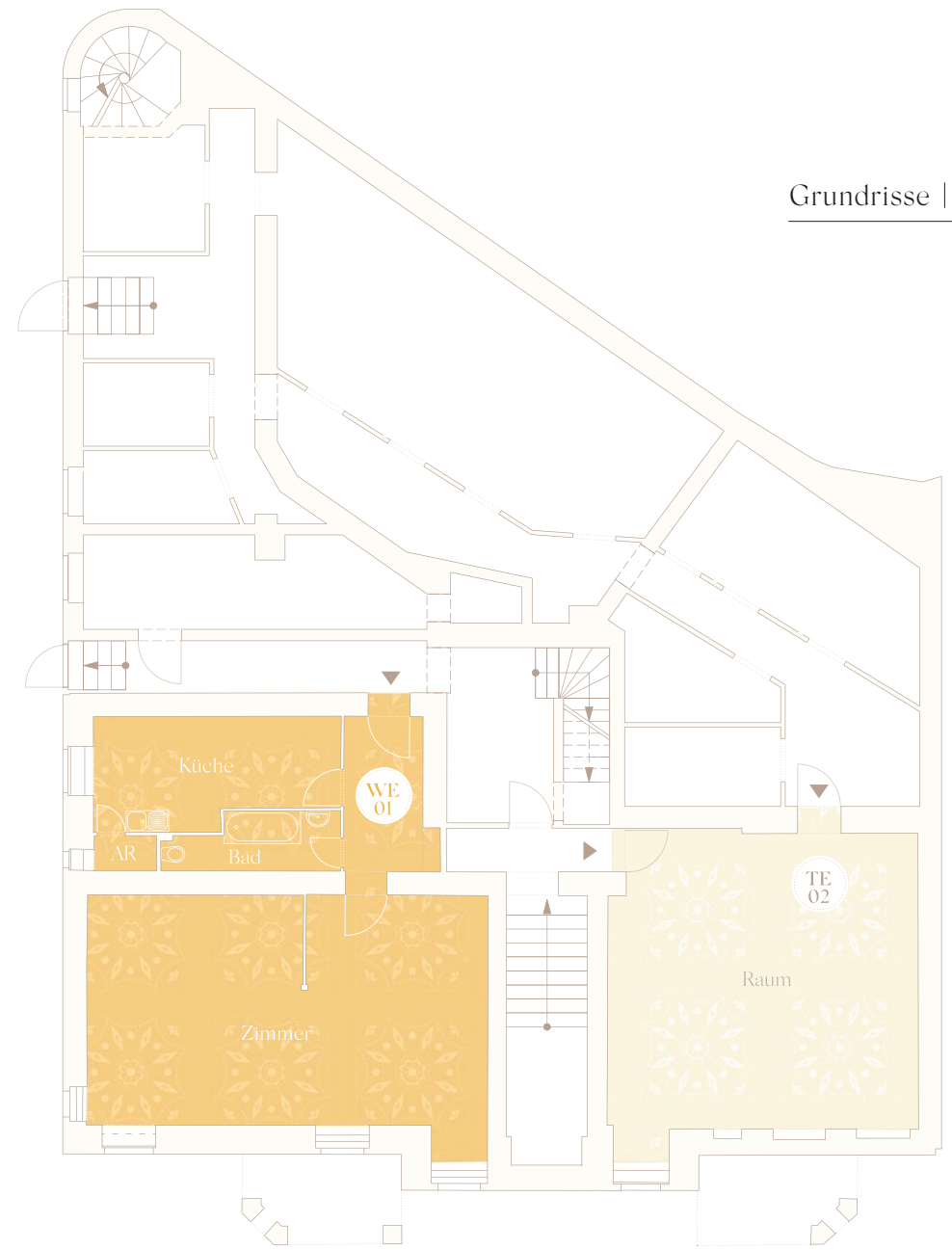
den Lieblingsplätzen den angemessenen Rahmen zur Entfaltung. Fast alle Wohnräume, Küchen und Bäder der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen gehen vom Flur ab. Die Küchen laden zum Verweilen, zum gemeinsamen Kochen mit Freunden oder für die Erledigung der Schularbeiten ein. Auch für einen Esstisch ist ausreichend Platz vorhanden.

Grundrissänderungen und Modernisierungen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit der zuständigen Behörde abzustimmen (siehe Hinweise zum Denkmalschutz auf Seite 19). Die Wohnungen werden im Ist-Zustand verkauft.



GRUNDRISS SOUTERRAIN

Grundrisse | 08



Stubenrauchstraße

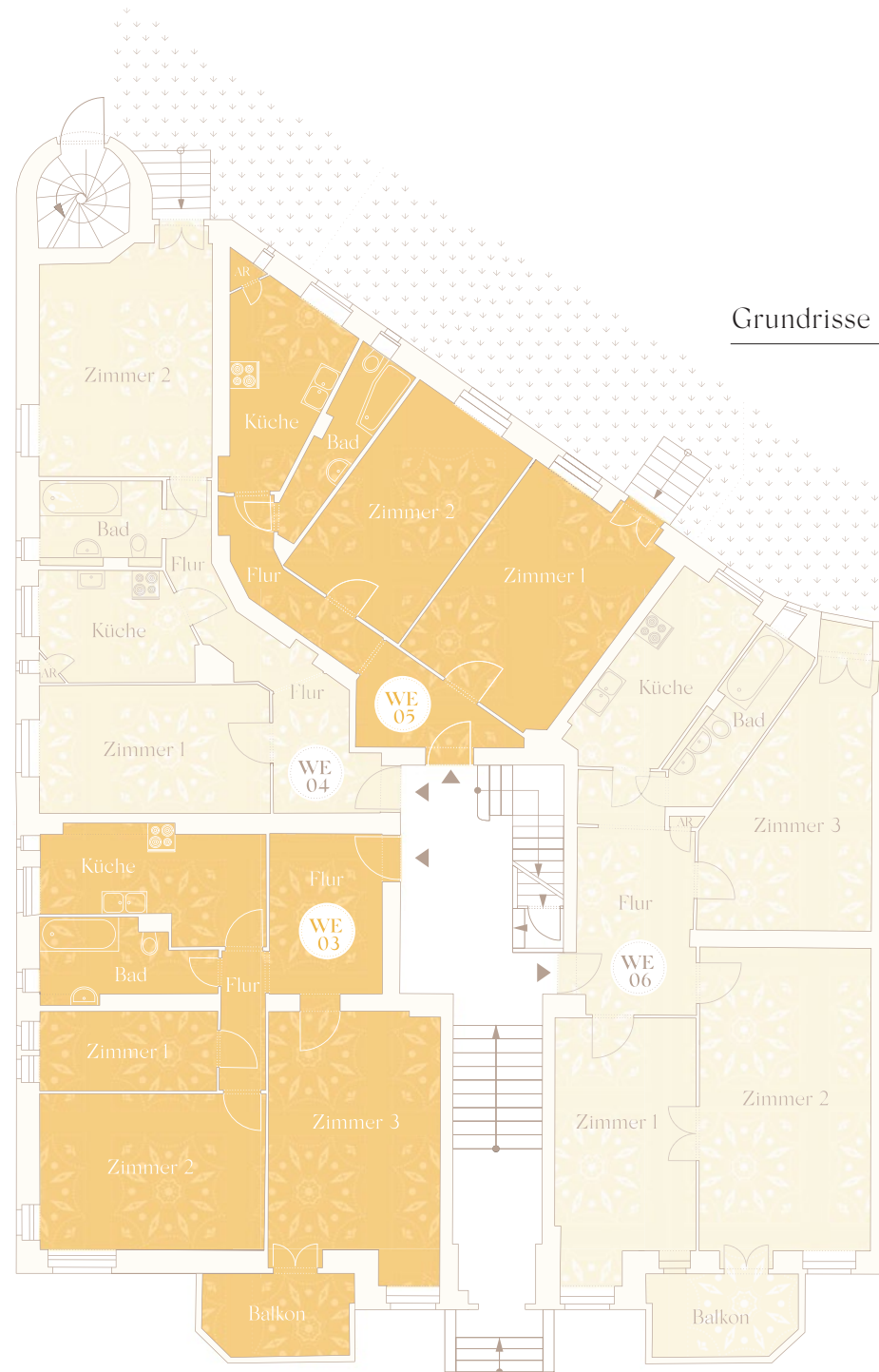


WE 01 | 1 Zimmer | ca. 72,37 m²

TE 02 | 1 Zimmer | ca. 46,60 m²

GRUNDRISS HOCHPARTERRE

Grundrisse | 09



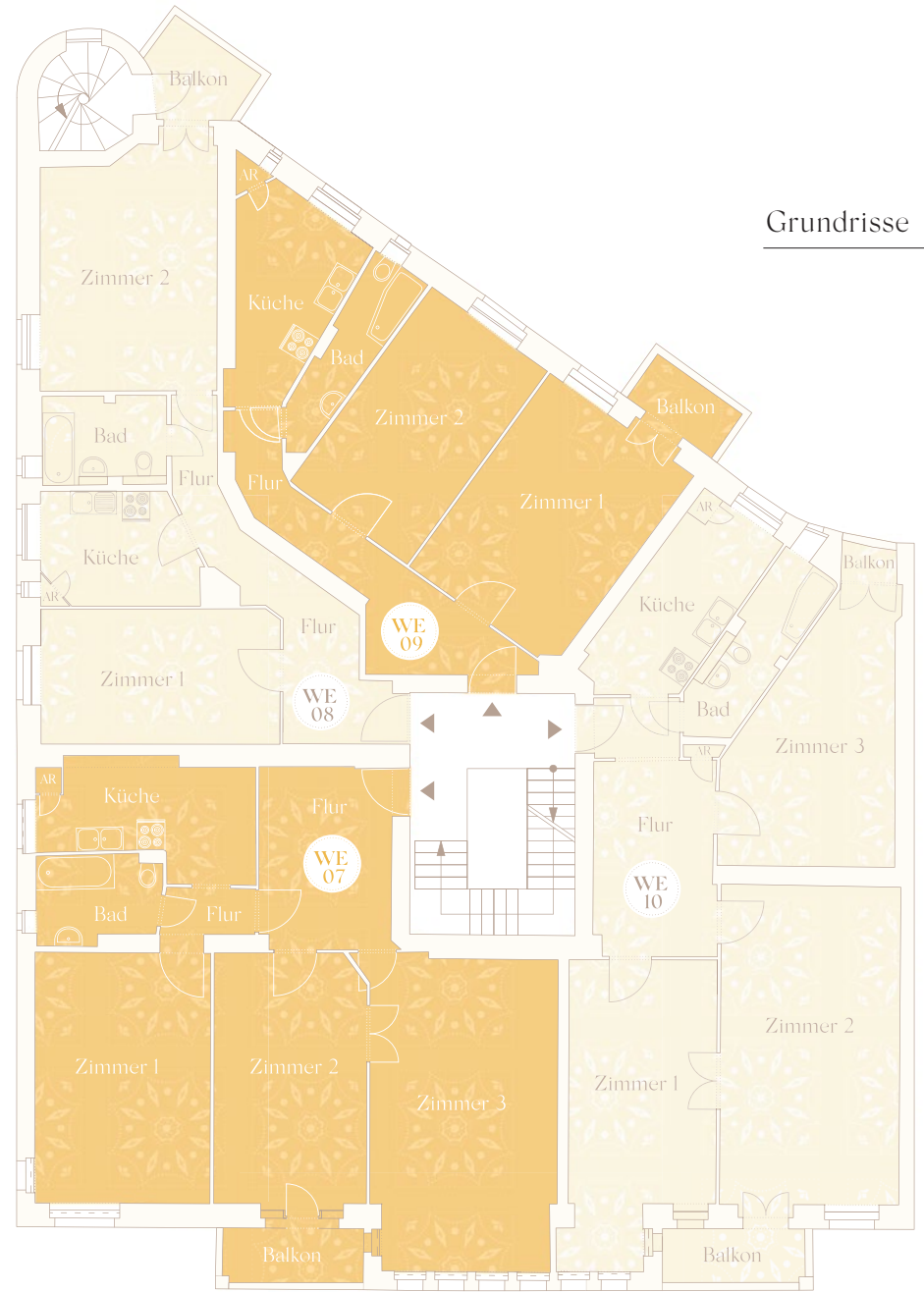
Stubenrauchstraße



- | | | | | | | |
|-------|--|-----------|--|--------------------------|--|-----------------------|
| WE 03 | | 2½ Zimmer | | ca. 79,66 m ² | | Balkon |
| WE 04 | | 2 Zimmer | | ca. 60,21 m ² | | Gartenanteil |
| WE 05 | | 2 Zimmer | | ca. 61,59 m ² | | Gartenanteil |
| WE 06 | | 3 Zimmer | | ca. 95,23 m ² | | Gartenanteil & Balkon |

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Grundrisse | 10



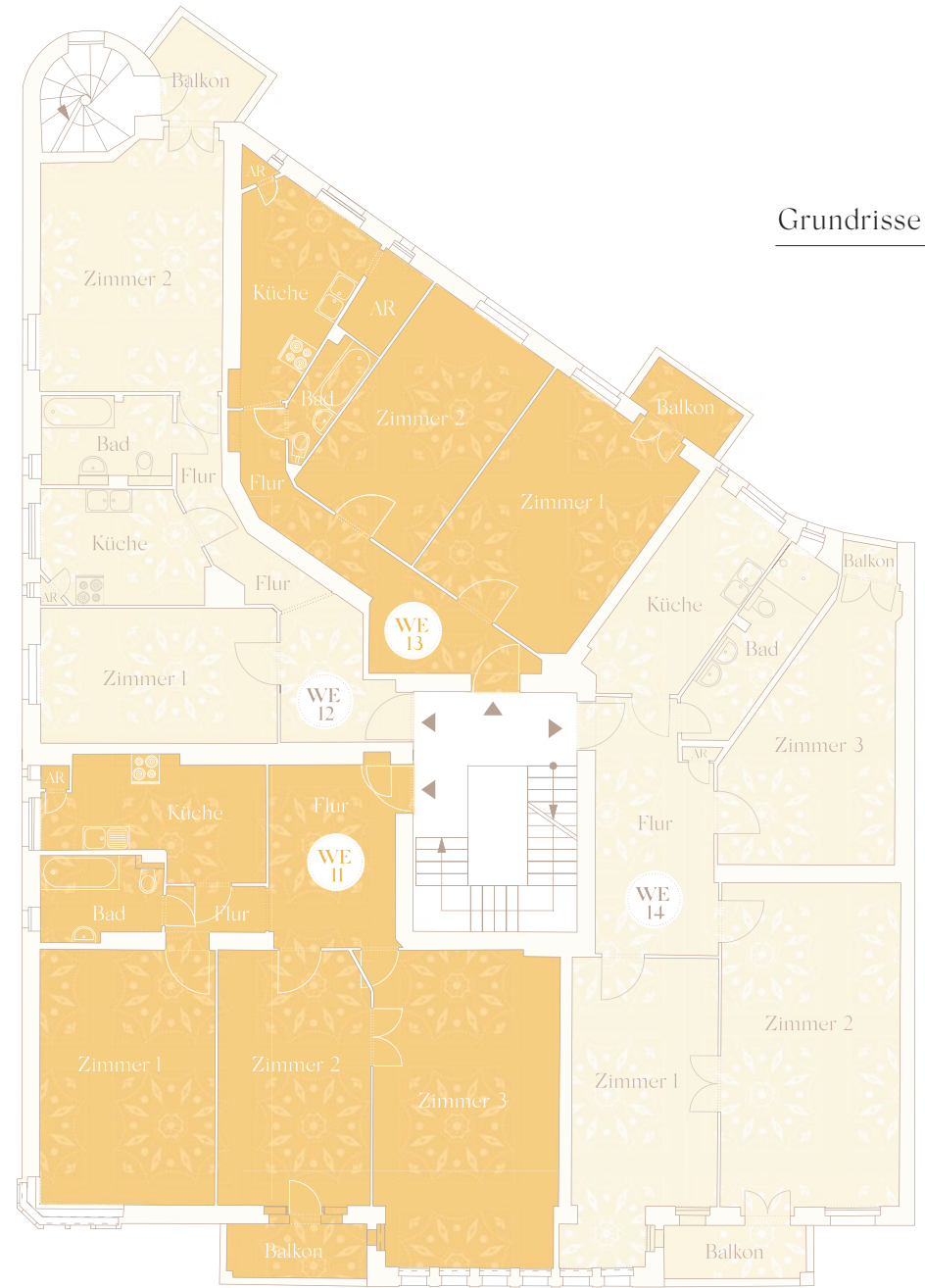
Stubenrauchstraße



WE 07		3 Zimmer		ca. 96,54 m ²		Balkon
WE 08		2 Zimmer		ca. 61,80 m ²		Balkon
WE 09		2 Zimmer		ca. 62,96 m ²		Balkon
WE 10		3 Zimmer		ca. 95,65 m ²		2 Balkone

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Grundrisse | II



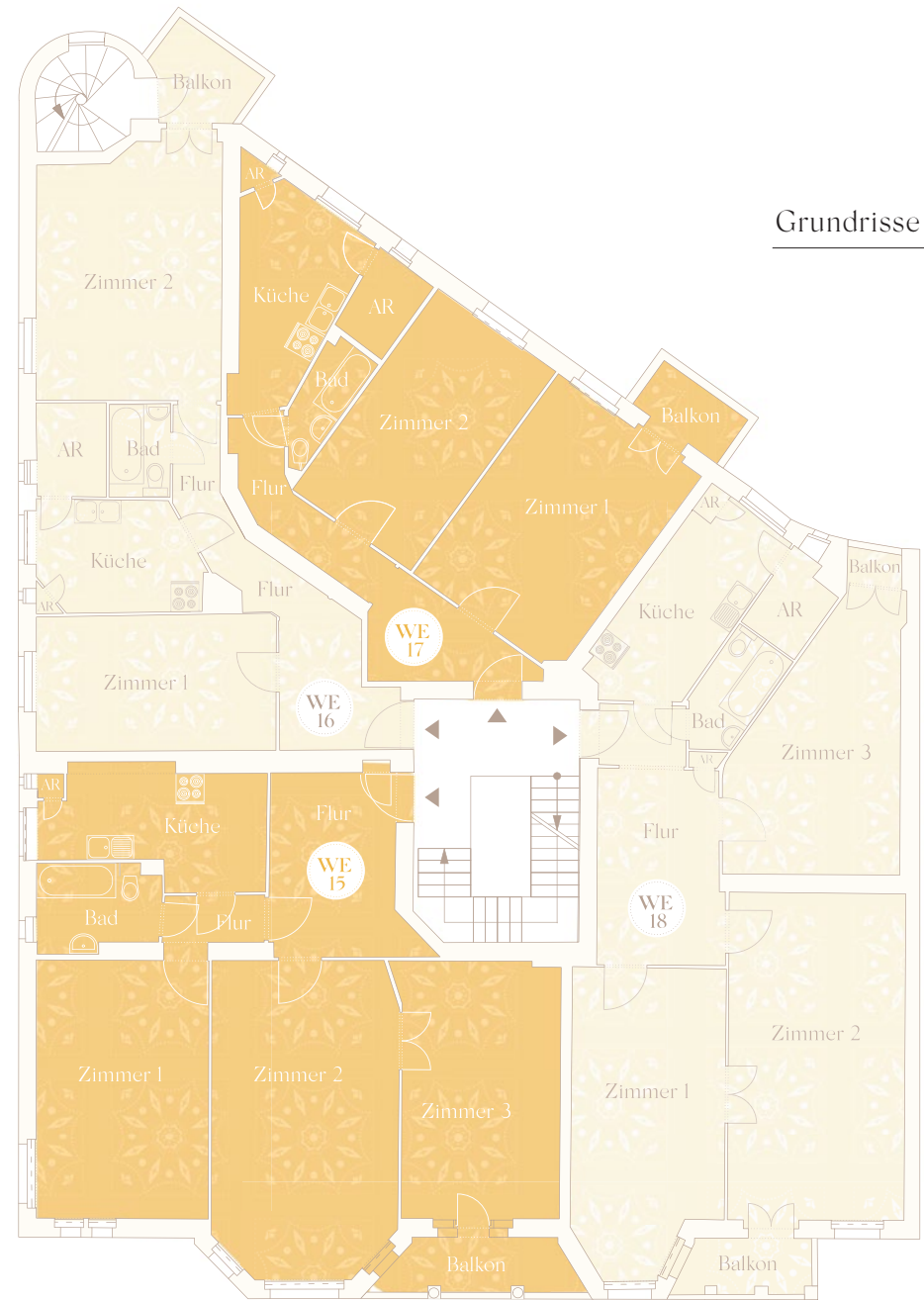
Stubenrauchstraße



WE 11		3 Zimmer		ca. 97,50 m ²		Balkon
WE 12		2 Zimmer		ca. 63,28 m ²		Balkon
WE 13		2 Zimmer		ca. 64,14 m ²		Balkon
WE 14		3 Zimmer		ca. 96,59 m ²		2 Balkone

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

Grundrisse | 12



Stubenrauchstraße



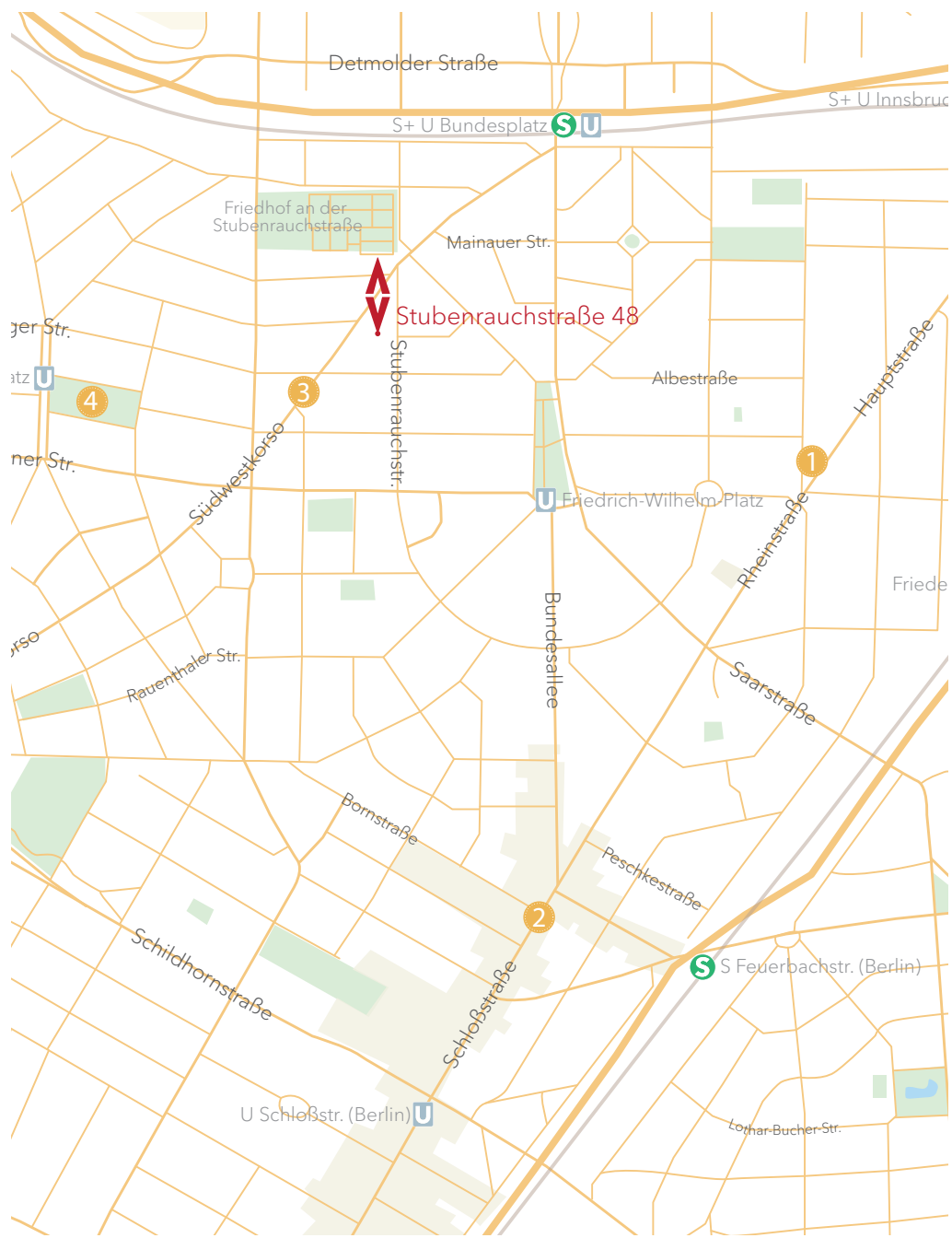
WE 15		3 Zimmer		ca. 97,84 m ²		Balkon
WE 16		2 Zimmer		ca. 64,04 m ²		Balkon
WE 17		2 Zimmer		ca. 63,35 m ²		Balkon
WE 18		3 Zimmer		ca. 96,88 m ²		2 Balkone

VIEL LICHT & ALTBAUCHARME





BERLIN FRIEDENAU



Fast vergisst man, dass das urbane Berlin hinter der nächsten Straßenecke wartet, so unaufgeregt und gelassen ist Friedenau, ein Stadtteil im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Kombination aus lebendiger Leichtigkeit im Alltag und feinsinniger Kultur im Detail erklärt die Beliebtheit des Viertels.

Die Kulisse des ehemaligen Villenvororts wird durch eine hohe Dichte denkmalgeschützter Häuser in verschiedensten Bauweisen geformt. In den symmetrisch angelegten Straßenzügen wechseln sich eingeschossige Stadtvillen und Landhäuser mit Gründerzeit- und Jugendstilbauten ab. Der aufmerksame Spaziergänger entdeckt nicht nur architektonische Highlights - viele der Häuser erzählen auch im Inneren große Geschichten. Die Comedian Harmo-

nists wurden hier gegründet und Nobelpreisträger der Literatur fanden und finden ihr Zuhause in Friedenau.

Das Leben im Viertel gestaltet sich durch vielfältige Angebote abwechslungsreich. Der Breslauer Platz ist ein Treffpunkt für Jung und Alt. An drei Wochentagen findet hier der Wochenmarkt statt. Dieser ist nicht nur eine Einkaufsmöglichkeit für regionale Produkte, sondern auch eine Möglichkeit, mit den Nachbarn über die neuesten Entwicklungen im Kiez zu sprechen. In den umliegenden Cafés und Bistros vergisst man gerne die Zeit und schaut den vorbeiziehenden Passanten zu. Die Hauptstraße, eine Verlängerung der Steglitzer Schloßstraße, bietet sowohl Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie auch Geschäfte und Boutiquen.

- ① BRESLAUER PLATZ
- ② SCHLOSSSTRASSE
- ③ SÜDEWESTKORSO
- ④ RÜDESHEIMER PLATZ



Wem es hier zu trubelig ist, kann ebenso auf dem Südwestkorso seine Erledigungen tätigen und zwischendurch eine der kleinen Galerien oder Buchhandlungen besuchen. Im Park am Rüdeshheimer Platz mit Weinbrunnen kann die Seele baumeln und der Geist neue, kreative Gedanken fassen.

Die Infrastruktur des Viertels ist ideal: Die Verkehrsanbindung ist in alle Richtungen sehr gut, egal ob mit dem Auto, Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Hervorragende Schulen, Sportgelegenheiten und eine hohe Dichte an Ärzten machen Friedenau zu einem begehrten Wohnort.

*„ FRIEDENAU WAR UND IST
KÜNSTLERQUARTIER, DICHTER-
VIERTEL & SO VIELES MEHR “*

IHR INVESTMENT



Die Hauptstadt befindet sich weiterhin im Wachstumskurs, wenn es um Wohnimmobilien geht. Die Vielfalt der Lagen zeigt sich nicht nur im besonderen Charakter eines Viertels. Die Stadt hat so viele Facetten und damit Möglichkeiten, sich sein ganz eigenes Berlin auszusuchen. Friedenau wirkt mit seinen prachtvollen Altbauten und der hohen Lebensqualität magisch anziehend. Neubauprojekte entstehen meist nur am Rand des Bezirks, sodass der außergewöhnlich hohen Nachfrage nach Wohnraum, in einem der schönsten Stadtteile Berlins, kaum entsprochen werden kann.

Für Kapitalanleger ist eine Eigentumswohnung in dieser besonderen Lage eine aussichtsreiche Investitionsmöglichkeit, die so ansprechend ist, dass man am liebsten selbst darin wohnen möchte.



INFORMATIONEN & RECHTLICHES

IHRE VORTEILE

Durch den Erwerb einer Wohnung in einer unserer Liegenschaften können dem Käufer Vorteile erwachsen, die andere Kapitalanlagen nicht oder nur in eingeschränkter Form bieten. Der Käufer erwirbt Eigentum in Form eines soliden Sachwertes, der dauerhaften Schutz vor Inflation und vor starken Wertschwankungen bietet. Dies ist bei Wertpapieren, Lebensversicherungen oder anderen Sparanlagen im gleichen Maße nicht der Fall. Im Vergleich zu anderen Großstädten kann sich der Erwerb von Wohnungen in Berlin als Instrument zur Sicherung hoher Renditen und zur Altersvorsorge eignen. Unsere Käufer erwerben auf längere Sicht eine Rente und hinterlassen ihren Erben einen bleibenden Wert.

Steuerliche Vorteile können sich für Käufer ergeben, die Ihre Wohnung vermieten und die zur Schonung Ihres Eigenkapitals für den Erwerb Darlehen aufnehmen. Dadurch kann es möglich sein, auch ohne den Einsatz größerer Eigenmittel, Vermögen aufzubauen. Das Angebot wurde mit Sorgfalt erstellt und vorbereitet, jedoch kann keine Garantie für den Eintritt der wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele gegeben werden, die mit einem Erwerb angestrebt werden.

Nachstehend sollen zum besseren Verständnis wichtige Einzelheiten eines Kauf-

vertrages sowie weitere wichtige rechtliche Grundlagen in Zusammenhang mit einem Wohnungserwerb kurz erläutert werden.

CHANCEN UND RISIKEN

Vermietbarkeit, Hausgeld, Instandsetzungen und Preis- und Mietsteigerungen für Immobilien können nicht aus der Vergangenheit abgeleitet oder garantiert werden. Bei gebrauchten Immobilien besteht stets das Risiko verdeckter Mängel, die auch für Experten nicht sofort erkennbar sind. Die Wirtschaftlichkeit wird durch eine Finanzierung des Kaufpreises mit geringem beziehungsweise fehlendem Eigenkapital, durch Zinssteigerungen, Hausgelderhöhungen, möglichen Leerstand der Wohnung, Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und dergleichen unter Umständen negativ beeinträchtigt.

Konkret gibt es seitens des Berliner Senats seit Juni 2019 Bestrebungen, Mieterhöhungen durch neue Gesetzesvorhaben für mindestens fünf Jahre zu erschweren und zu begrenzen (sog. „Mietendeckel“). Die dazu notwendigen Gesetzesvorhaben werden vom Berliner Senat bis Ende August 2019 erarbeitet und sollen Anfang 2020 in Kraft treten.

Das Mietsteigerungspotenzial kann auch durch den überproportionalen Anstieg der umlagefähigen Nebenkosten (Müllabfuhr,

Be- und Entwässerung, Grundsteuer und ähnlichen) begrenzt werden. Durch die in den letzten Jahren in Deutschland allgemein stark gestiegenen Mietnebenkosten kann eine Erhöhung der Nettomiete unter Umständen schwer durchsetzbar sein.

Ein gewisses Risiko liegt in der möglichen Zahlungsunfähigkeit des Mieters. Der Eigentümer wird zudem noch mit dem Hausgeld belastet.

Reparaturen, die innerhalb der Wohnung am Sondereigentum anfallen, muss der Eigentümer auf seine Kosten durchführen lassen. Hat der Mieter die Schäden verursacht, so kann er hierfür ggf. vom Eigentümer in Anspruch genommen werden. Sollte der Mieter allerdings zahlungsunfähig oder eine Kautions nicht vorhanden bzw. zu gering sein, so belasten diese Kosten den Eigentümer. Reichen für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum die im Hausgeld enthaltenen Vorauszahlungen für laufende Instandsetzungen und die Rücklagen nicht aus, so kann die Gemeinschaft unter Umständen, auch gegen den Willen einzelner Eigentümer, eine Sonderumlage beschließen.

Wohnungseigentümer haften gesamtschuldnerisch. Wegen einer Forderung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft kann im Wege der Vollstreckung auch der einzelne Eigentümer

überproportional belastet werden.

Langfristigkeit

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden.

Werthaltigkeit

Auch wenn in der Vergangenheit Eigentumswohnungen in Deutschland regelmäßig Wertzuwächse erfahren haben, die teilweise erheblich über der allgemeinen Preissteigerungsrate lagen, unterliegt der Immobilienmarkt doch ständigen, teilweise überraschenden Schwankungen, die unter anderem auch stark von den Konjunkturzyklen beeinflusst werden. Es ist daher möglich, dass der Eigentümer bei Verkauf zu einem bestimmten Zeitpunkt einen Verlust erleiden kann.

Wirtschaftlichkeit / Steuervorteil

Der Verkäufer gibt betreffend der Wirtschaftlichkeit der Investition des Käufers (Rentabilität, Steuereffekte und dergleichen) keine Zusicherungen ab und übernimmt diesbezüglich keine Verantwortung. Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass seine Vertriebsbeauftragten nicht ermächtigt sind, hierzu verbindliche Aussagen zu treffen. Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die Steuersätze können sich in Zukunft ändern.

Schlussbemerkung

Für den Verkauf ist ausschließlich die notarielle Kaufurkunde und Teilungserklärung maßgeblich. Angaben und Bilder im Exposé sind grundsätzlich ohne Gewähr und können keinen Anspruch gegenüber Vandenberg Immoconsult GmbH oder den Verkäufer begründen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Kaufvertrag

Grundstücksgeschäfte sind nur rechtswirksam, wenn der Kaufvertrag aus Sicherheitsgründen von einem Notar beurkundet wird. Die Liegenschaft wird in Form von Eigentumswohnungen oder Teileigentum ggf. zzgl. weiteren Rechten verkauft, die in sich abgeschlossen und frei ver-

äußerbar sind. Im Kaufvertrag werden der Kaufgegenstand, die Zahlungsmodalitäten, die Gewährleistung und dergleichen geregelt.

Die im Rahmen des Immobilienerwerbs entstehenden Erwerbsnebenkosten sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen, sie setzen sich - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - meist insbesondere aus der Grunderwerbsteuer, den Notar- und Grundbuchkosten, der Maklercourtage und anderen Kosten zusammen. Im Kaufpreis enthalten sind des Weiteren die Kosten der Projektierung und des Marketings.

Teilungserklärung

Haus und Grundstück werden durch die sogenannte Teilungserklärung aufgeteilt. Die notarielle Teilungserklärung ggf. nebst Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sowie die Pflichten des Verwalters für das Gemeinschafts- und Sondereigentum. Maßgeblich ist zudem das Wohnungseigentumsgesetz.

Verwaltervertrag

Der Käufer tritt in den bestehenden Verwaltervertrag ein und erklärt sich mit der Bestellung des Verwalters einverstanden. Er erteilt diesem Vollmacht.

Gewährleistung

Der Kaufvertrag regelt die Gewährleistung

im Einzelnen; im Wesentlichen wird das Kaufobjekt im jetzigen Zustand (bewohnt und gebrauchte Bausubstanz zzgl. der gemäß Baubeschreibung geschuldeten Leistungen) ohne Gewährleistung des Verkäufers für versteckte Mängel am Sonder- und Gemeinschaftseigentum verkauft.

Steuerliche Grundlagen

Nach der derzeitigen Gesetzeslage und Verwaltungspraxis kann ein Erwerber beim Kauf von Immobilien unter Umständen erhebliche steuerliche Vorteile erlangen. Grundsätzlich sollte die Entscheidung zu einer Investition im Rahmen dieses Exposés jedoch ungeachtet einer eventuellen Steuerersparnis erfolgen, da diese im Zuge einer langfristigen Immobilienanlage eine eher untergeordnete Bedeutung hat.

Denkmalschutz

Das Objekt steht unter Denkmalschutz. Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum und innerhalb der Wohneinheiten sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

Mieterschutz bei Eigenbedarf

Im Objekt gilt für Eigentümer aktuell eine gesetzliche Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen für bestehende Mietverträge ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch (in Berlin 10 Jahre, in Potsdam und Brandenburg 3 Jahre).

EINKOMMENSSTEUER BEI VERMIETUNG

Die nachfolgenden Hinweise stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar und sollen diese auch nicht ersetzen. Die Hinweise sind lediglich ein allgemeiner und nicht abschließender Überblick über die möglichen steuerlichen Folgen einer Immobilientransaktion und daher unverbindlich. Bei entsprechendem Beratungsbedarf wird grundsätzlich empfohlen, einen Steuerberater oder Rechtsanwalt aufzusuchen.

a) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung / Liebhaberei

Wenn der Käufer die Wohnung nicht selbst nutzt, sondern an Dritte vermietet, erzielt er in der Regel Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Voraussetzung für die Anerkennung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist die nachhaltige Absicht des Käufers, während der Vermietungsphase insgesamt Überschüsse zu erzielen. Dabei wird nicht auf das Ergebnis weniger Jahre abgestellt, sondern auf das positive Gesamtergebnis der voraussichtlichen Vermögensnutzung (Totalgewinn). Veräußerungsgewinne sind dabei nicht einzubeziehen. Die Überschusserzielungsabsicht muss anhand objektiver Umstände festgestellt werden können. Gegen eine solche Überschusserzielungsabsicht spricht zum Beispiel der Abschluss eines Zeitmietvertrages, eine nur kurzfristi-

ge Fremdfinanzierung oder auch die Suche nach einem Käufer kurz nach dem Erwerb der Wohnung. Wird die Wohnung zum Beispiel kurzfristig wieder veräußert, obwohl bisher nur Verluste erzielt wurden, kann die Überschusserzielungsabsicht unter Umständen verneint werden. Verneint die Finanzverwaltung insoweit die Gewinnerzielungsabsicht, liegen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Solche Sachverhalte können als sogenannte Liebhaberei behandelt werden und es können dann ggf. keine steuerlichen Verluste geltend gemacht werden.

b) Veräußerungsgewinn / Gewerblichkeit

Nach dem gegenwärtigen Stand der Steuergesetzgebung sind Veräußerungsgewinne grundsätzlich weitgehend steuerfrei, wenn eine Haltefrist von zehn Jahren überschritten wird. Diese Steuerfreiheit gilt allerdings nicht, wenn der Eigentümer durch wiederholte An- und Verkäufe von Immobilien oder Anteilen an Grundstücksgesellschaften steuerlich als gewerblicher Grundstückshändler angesehen wird. In diesem Fall erzielt der Käufer gewerbliche Einkünfte, die sowohl die laufenden Einnahmen als auch etwaige Veräußerungsgewinne umfassen. Sie unterliegen neben der Einkommenssteuer auch der Gewerbesteuer. Der Käufer sollte in Abstimmung mit seinem Steuerberater darauf achten, dass er die von der Rechtsprechung und der Finanzverwaltung gezogenen Grenzen nicht überschreitet.

c) Werbungskosten / Abschreibungen

Der finanzielle Gesamtaufwand für die Wohnung teilt sich wie folgt auf und wird steuerlich differenziert behandelt:

- Anschaffungskosten des Altgebäudes
Der um den Grund- und Bodenanteil reduzierte Kaufpreis ergibt die Haussubstanz. Sie kann linear jährlich mit 2,5 Prozent (bis Baujahr 1924) oder mit 2,0 Prozent (ab Baujahr 1925) abgeschrieben werden. Die Aufteilung von Grund- und Bodenanteil zu Haussubstanzanteil erfolgt durch das Finanzamt.

- Erhaltungs-/ Herstellungsaufwand
Werden nach der Anschaffung des Gebäudes bzw. der Wohnung Renovierungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen durch den neuen Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft beziehungsweise den Bauherrn durchgeführt, so stellen die daraus resultierenden Aufwendungen in der Regel Erhaltungsaufwand und damit steuerlich sofort abziehbare Werbungskosten dar, soweit diese Maßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung nicht 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung überschreiten. Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen sind in der Regel Erhaltungsaufwand.

- Weitere Werbungskosten
Der Erwerber kann ggf. weitere, steuerlich sofort absetzbare Werbungskosten geltend

machen. Hierzu können zum Beispiel die im Zusammenhang mit dem Wohnungserwerb anfallenden Steuerberatungs- und Finanzierungskosten zählen (Disagio, Kosten der Finanzierung, Bankbearbeitungsgebühren und ähnliches). Die Grunderwerbssteuer (derzeit sechs Prozent des Gesamtkaufpreises) wie auch die Notarkosten des Kaufvertrages und die Kosten der Grundbucheintragung sind nicht sofort absetzbar, sondern erhöhen die Anschaffungskosten und werden (soweit sie auf das Gebäude entfallen) durch die Abschreibungen steuerwirksam. Der Grunderwerbsteuersatz wird auf Bundeslandebene festgelegt und variiert von Bundesland zu Bundesland.

d) Steuerfreibeträge

Unter bestimmten Voraussetzungen können negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei der Festsetzung der Einkommenssteuervorauszahlung oder auch durch Eintrag in die Lohnsteuerkarte sofort steuermindernd berücksichtigt werden. Der Steuerpflichtige muss bei seinem Wohnsitzfinanzamt einen entsprechenden Antrag stellen. Die Angaben müssen nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht werden.

Denkmalschutz AfA

Im Rahmen der Denkmal AfA können Kapitalanleger und Eigennutzer die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung von ihrer Einkommenssteuer - begrenzt auf einen Zeitraum von 12 bzw. 10

(bei Selbstnutzung) Jahren - abschreiben. Durch die Denkmal AfA wird neben der linearen Gebäude AfA die Anschaffung einer Denkmal-Immobilie mit Baujahr vor 1925 für Kapitalanleger besonders günstig. Ihr Steuerberater berät Sie hierzu im Detail.

Eigennutzung

Wird die Wohnung zum Zwecke der Eigennutzung erworben, sollte der Käufer ggf. seine individuelle Steuersituation vor Abschluss des Kaufvertrages mit seinem Steuerberater besprechen.

Grundsteuer

Die Gemeinde erhebt von den Grundstückseigentümern eine jährliche Grundsteuer. Die Höhe der Grundsteuer ist aktuell abhängig von dem für die Wohnung festgestellten Einheitswert und den jeweiligen Hebesätzen der Gemeinden. Eine Reform der Grundsteuergesetzgebung befindet sich aktuell in der Abstimmung.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer in Berlin beträgt zurzeit sechs Prozent. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer umfasst den gesamten Wert der Gegenleistung, also die Aufwendungen für den Kauf des Sondereigentums (inklusive Aufwand für Grund und Boden). Unter Umständen werden auch Baukosten und Nebenkosten der Grunderwerbsteuer unterworfen.

Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuer wird seit dem 1.1.1997 nicht mehr erhoben. Pläne zur Wiedereinführung der Vermögenssteuer werden jedoch immer wieder diskutiert.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Geht die Wohnung im Wege der Schenkung oder Erbfolge auf einen Dritten über, unterliegt dieser Vorgang den Regelungen des Schenk- und Steuergesetzes.

Finanzierung mit Lebensversicherungsverträgen

Falls der Käufer im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie seine Rechte und Ansprüche aus einer Lebensversicherung an die finanzierende Bank abtritt, sind die Bestimmungen des § 10 Abs. 2 EStG zu beachten. Wegen der komplizierten steuerlichen Problemstellung in dieser Konstellation sollte der Käufer seine individuelle Finanzierungssituation mit seinem Steuerberater/in und/oder Rechtsanwalt/in besprechen.

FOTOS UND VISUALISIERUNGEN

Allgemeine Hinweise

Die Fotos und Visualisierungen sollen nicht die Details der Ausstattung zeigen, sondern den angestrebten Charakter und/oder ein Ausstattungsbeispiel. Visualisierungen und Fotos werden üblicherweise mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt, um einen großen Ausschnitt darzustellen. Dadurch kann es zu perspektivischen Verzerrungen kommen, die Wirkung kann in der Realität abweichen.

Bildnachweise

Karime Benzakour-Knidel

Stand: August 2019



Vandenberg Immoconsult GmbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin
T +49 30 233 203 980
vandenberg-berlin.com
info@vandenberg-berlin.com