EXPOSÉ

Doppelhaushälften in Queis

MICON
Projekt- & Bestandsmanagement

MICON
Projekt- & Bestandsmanagement

Mehr als nur Immobilien – renditestarke Investments, die modernen Wohnkomfort und eine naturnahe Umgebung vereinen

Eine Investition in Sicherheit und Zukunft

„Doppelhaushälften in Queis – Ihr nachhaltiges Investment im Wachstumsraum Halle/ Leipzig“

Vorwort

Herzlich willkommen zu unserem umfassenden Leitfaden für Ihre nächste Investitionsmöglichkeit – genau hier: in Queis bei Landsberg!

Der idyllische Ort Queis zeichnet sich durch seine ruhige Lage, eine hohe Lebensqualität und ein stetig wachsendes Umfeld aus – ideale Voraussetzungen für eine solide Kapitalanlage. Die Gemeinde Landsberg mit Queis überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine wachsende Infrastruktur, was sie besonders attraktiv für Familien, Paare und Investoren macht.

Die MICON GmbH, gegründet von mir, Mathias Kuper, im Jahr 2010, hat sich als verlässlicher Partner im Immobilienbestandshandel, der Bestandsentwicklung und der Entwicklung von Baugebieten etabliert. Unser besonderes Augenmerk liegt mittlerweile auf der Konzeption und Umsetzung von Doppelhaushälften, die durch ihre durchdachte Architektur und der sorgfältigen Ausführung sowohl langfristige Wertstabilität als auch attraktive Mietrenditen versprechen.

Mit über 22 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche und einer starken Zusammenarbeit mit regionalen Bankpartnern stehe ich für Verlässlichkeit und fachliche Kompetenz.
In diesem Exposé möchte ich Ihnen die zahlreichen Vorteile und einzigartigen Merkmale unseres Projektes vorstellen:

Unsere Doppelhaushälften sind mehr als nur Immobilien – sie sind renditestarke Investments, die modernen Wohnkomfort und eine naturnahe Umgebung vereinen. Diese Häuser sind perfekt auf die Bedürfnisse von Mietern zugeschnitten und bieten eine attraktive Mietrendite sowie langfristige Wertstabilität.

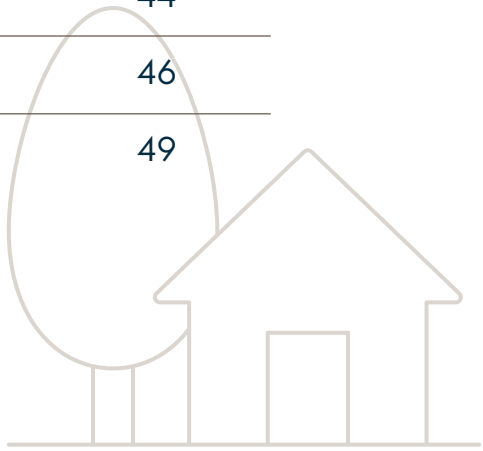
In den folgenden Abschnitten dieses Exposés werde ich Ihnen detaillierte Informationen zu dem Projekt in Queis, den potenziellen Renditen und den Vorteilen einer Investition in diese einzigartige Stadt präsentieren. Lassen Sie uns gemeinsam die Möglichkeiten erkunden, die Ihnen diese wertbeständige Anlage bietet.

Ich freue mich darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres nächsten erfolgreichen Immobilieninvestments zu begleiten und Ihnen zu helfen, Ihre finanziellen Ziele zu erreichen.

Herzlichst,
Ihr Mathias Kuper

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Inhaltsverzeichnis	9
Standortdarstellung	10
Fakten zum Projekt	12
Exklusive Innenraumvisionen	14
Ansichten	16
Grundrisse	18
Der Saalekreis - Natur und Industrie im Einklang	22
Standort Queis	23
Standort Landsberg / OT Queis	24
Mobilität in und um Landsberg	26
Fakten zum Produkt	28
Energiekonzept	30
Chancen und Risiken einer Kapitalanlage	32
Steuerliche Aspekte beim Immobilienerwerb	38
Steuervorteile auf einen Blick	44
Erklärung des Herausgebers des Prospektes	46
Impressum	49



Standortdarstellung

Queis Akazienweg / Lindenstraße

Die Umgebung Akazienweg in Landsberg/Queis bietet eine ruhige Wohngegend mit zentraler Lage und umfassender Infrastruktur, darunter Schulen, Sportvereine, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht schnelle Anbindungen über Autobahnen, Bahn und Fahrradwege zu den nahegelegenen Großstädten Leipzig und Halle sowie zum Flughafen Leipzig-Halle. Dies sorgt für eine ausgewogene Work-Life-Balance mit kurzen Wegen zu Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten sowie einer gut ausgebauten Nah- und Fernverkehrsanbindung.

Fakten zum Projekt

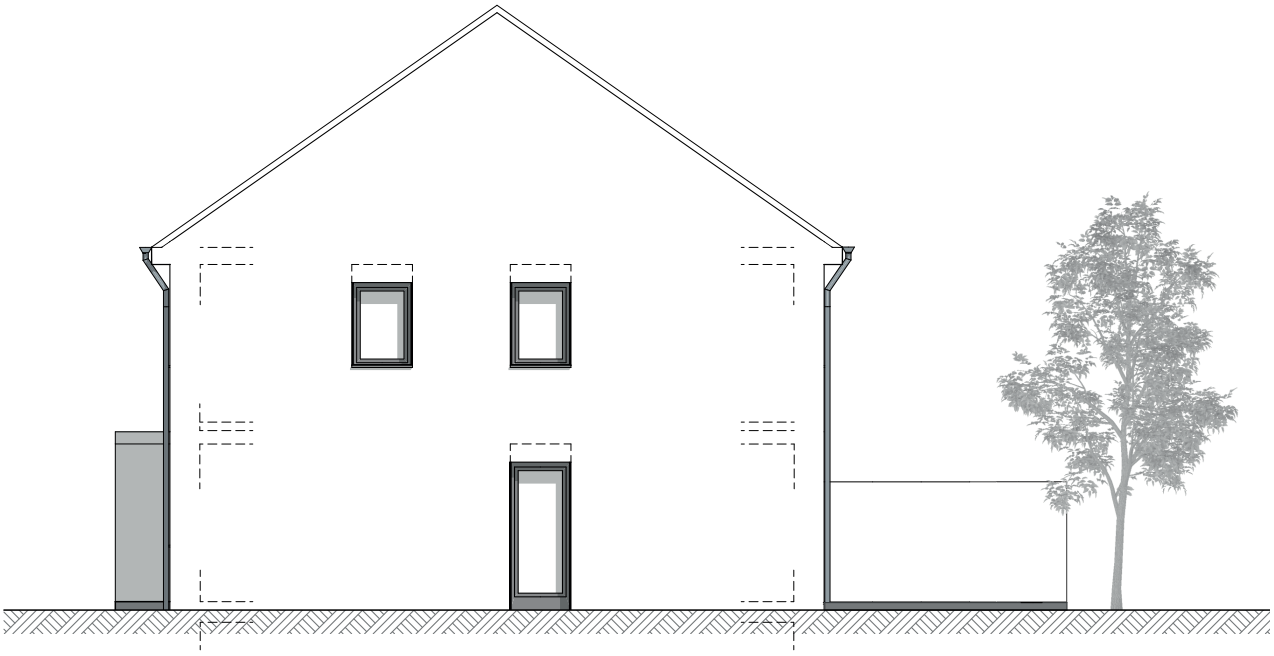
Verkäufer/Bauträger	Micon GmbH Henricistr. 20 04177 Leipzig
Anlagetyp	Neubau von 14 Doppelhaushälften nebst Stellplätzen
Anschrift	Akazienweg / Lindenstraße, 06118 Queis
Flurstücke:	Teilflächen aus den Flurstücken 250, 252, 449, 450
Gesamtgrundstücksfläche	ca. 4881 m²
Grundstücksflächen je Einheit	von ca. 250 m² bis ca. 440 m²
Wohn-Einheiten	14 Doppelhaushälften
Stellplätze	14 Stellplätze
Haustypen	Doppelhaushälften
Wohnfläche	ca. 117 m² bis ca. 119 m²

Exklusive Innenraumvisionen

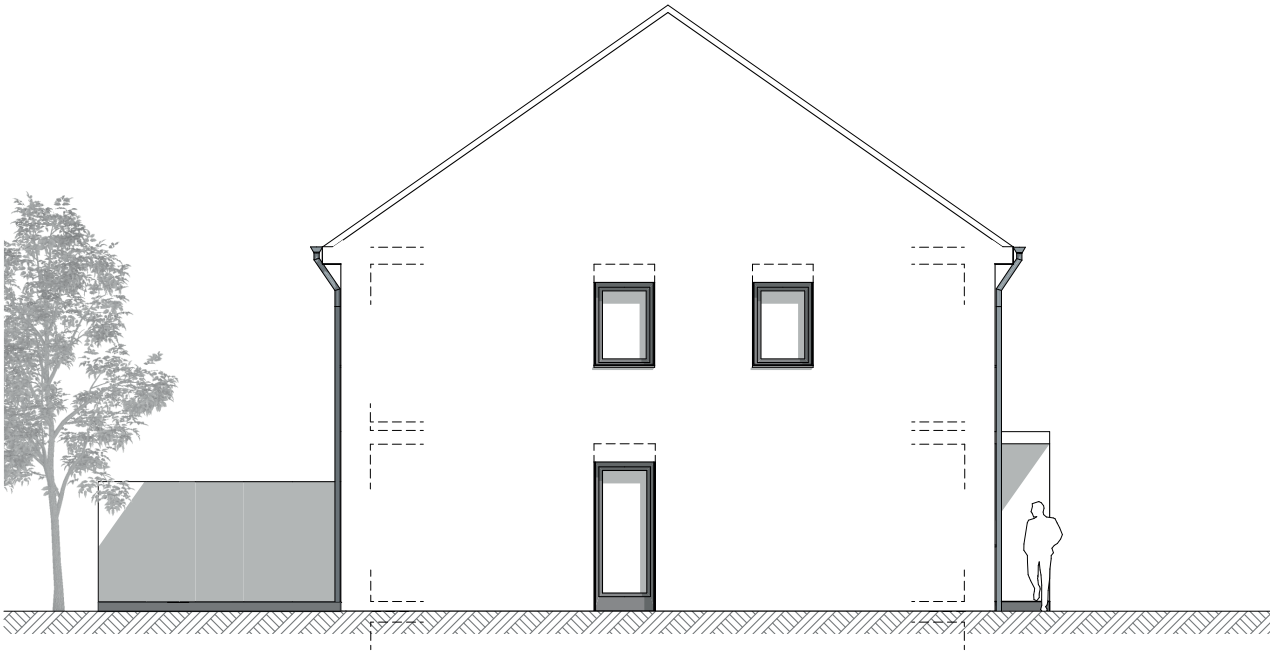
Klar.
Modern.
Wohnlich.

Jetzt scannen und virtuelle Einblicke genießen.

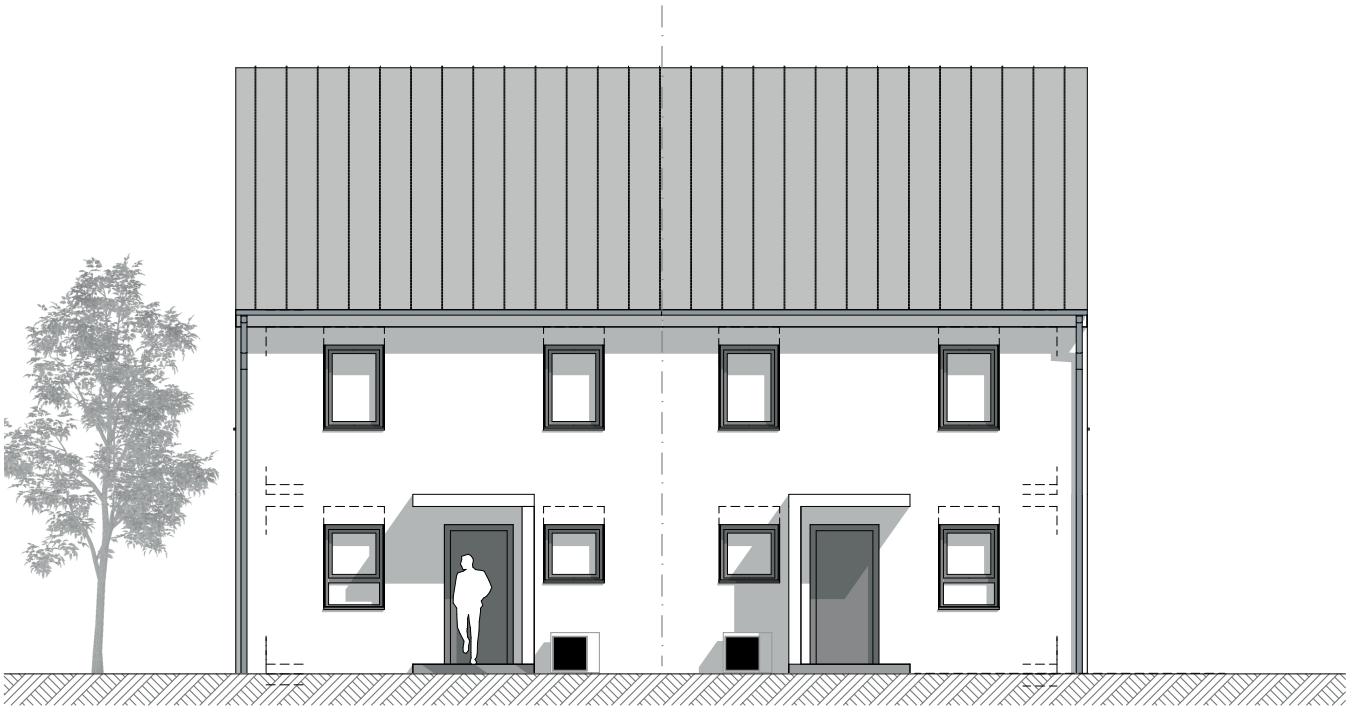
Ansichten



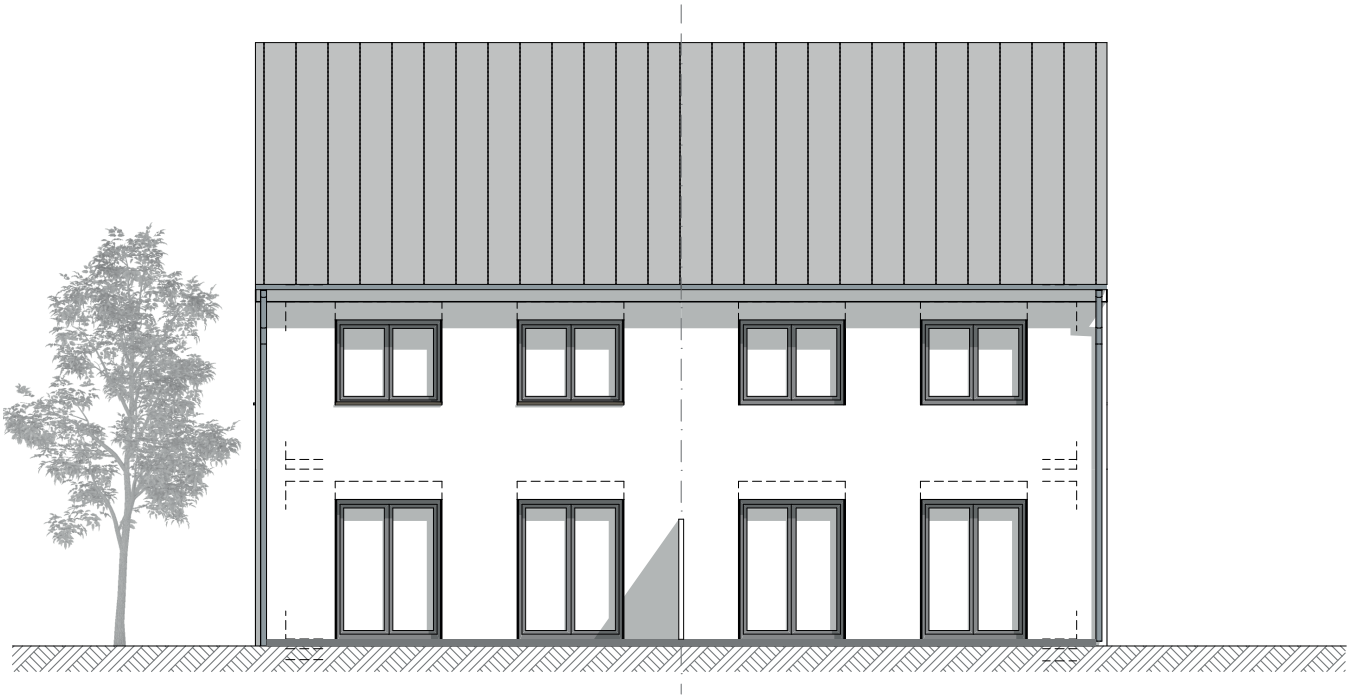
ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN



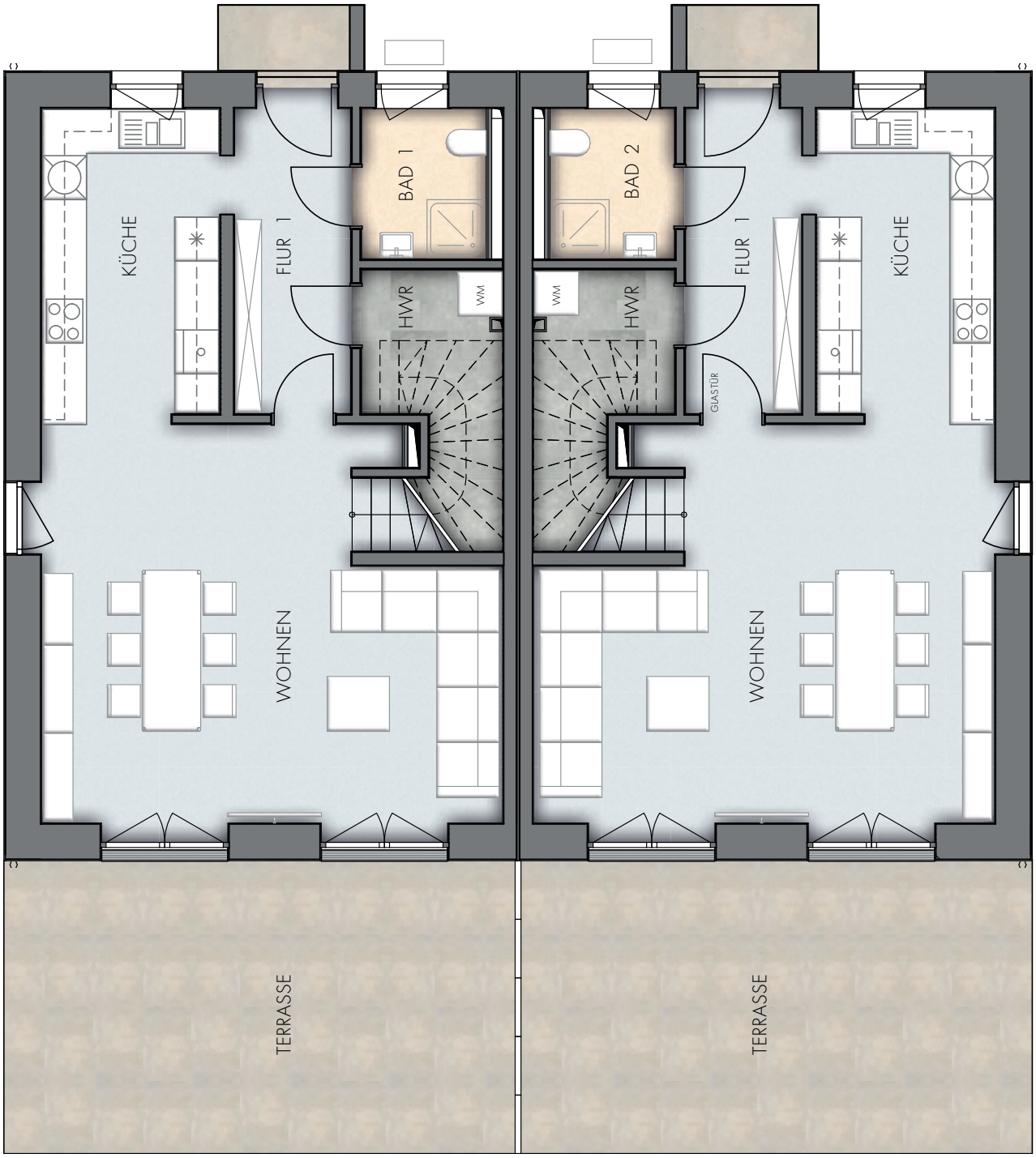
ANSICHT VON OSTEN



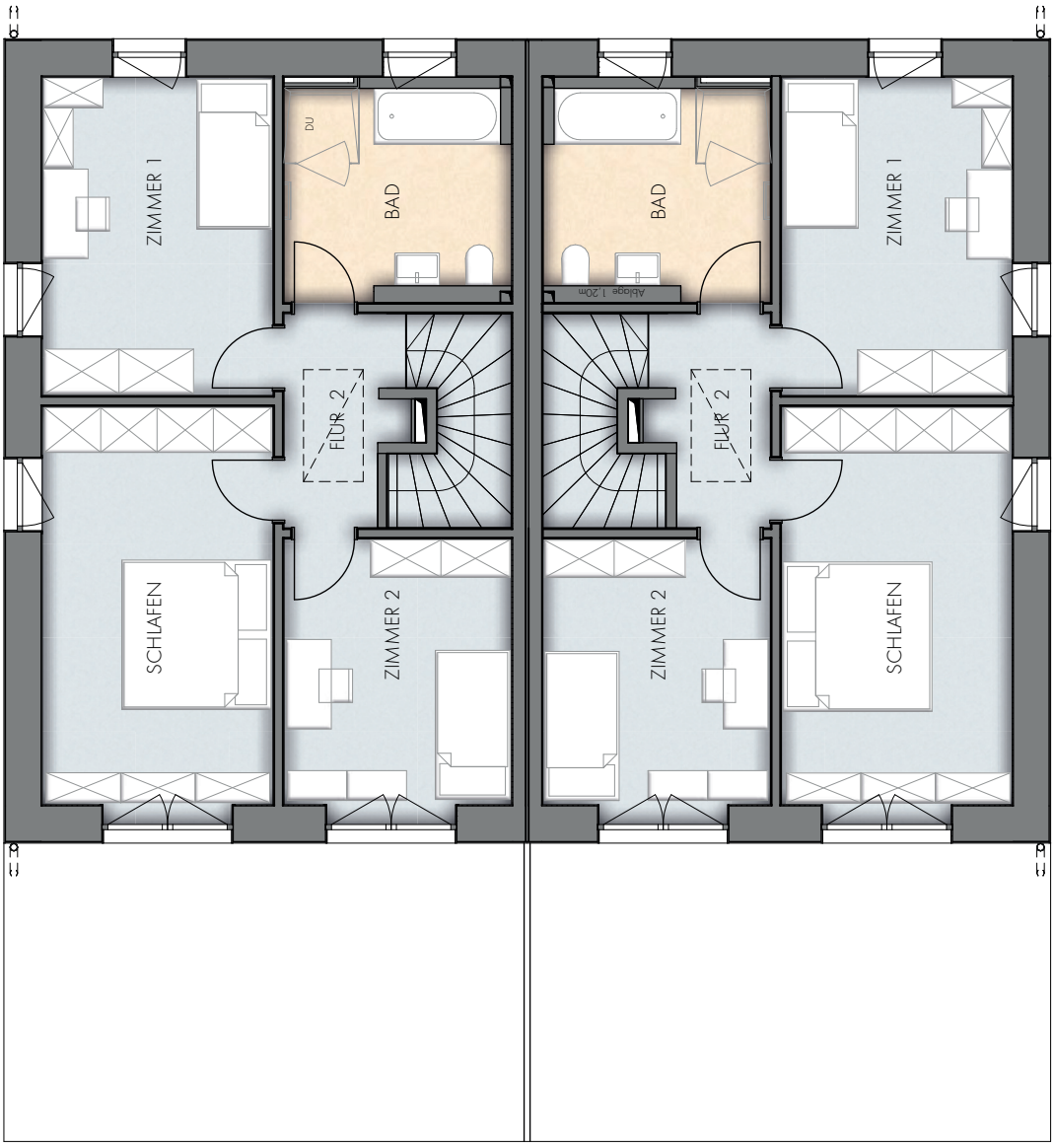
ANSICHT VON WESTEN

Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

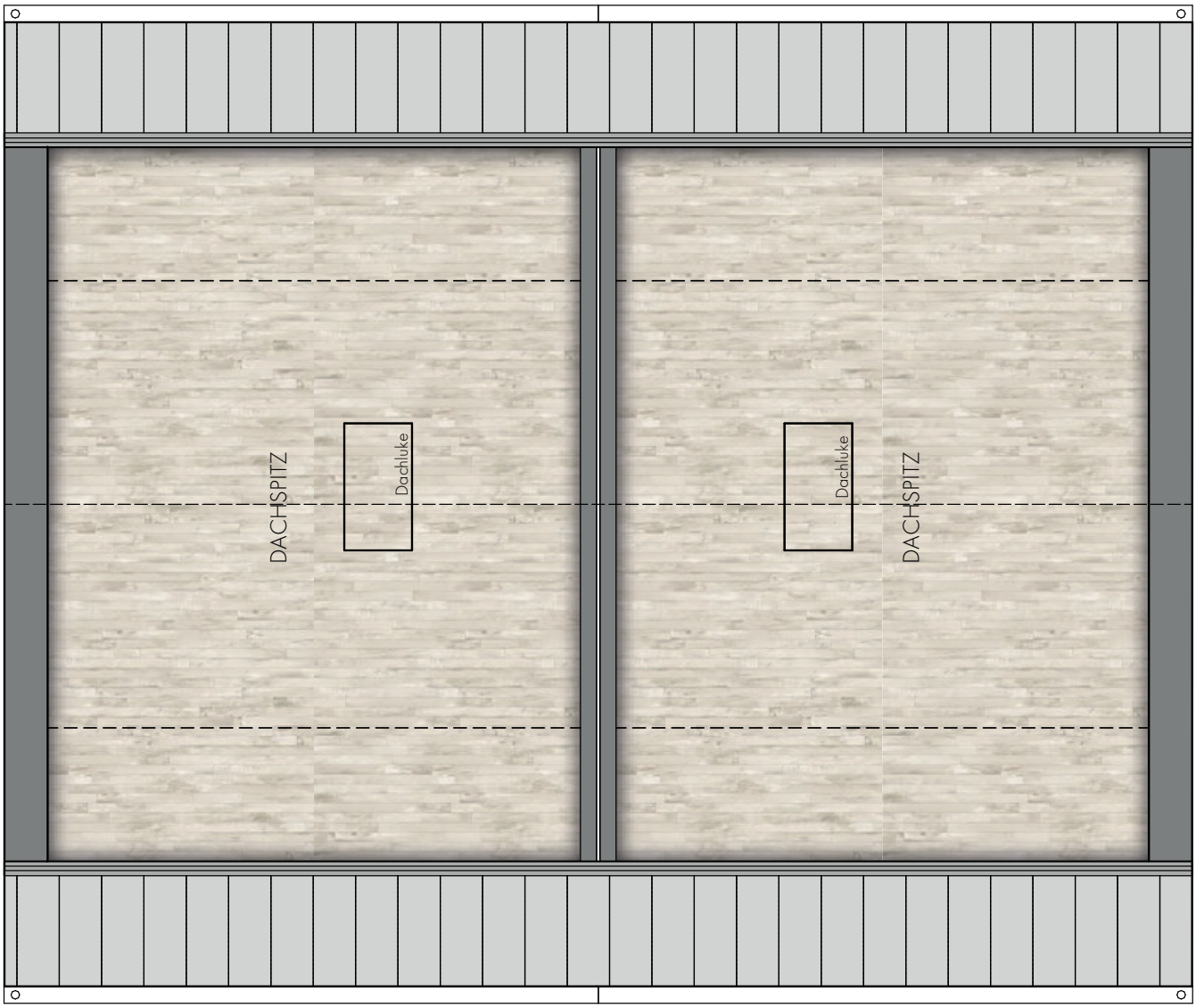


Wohnfläche

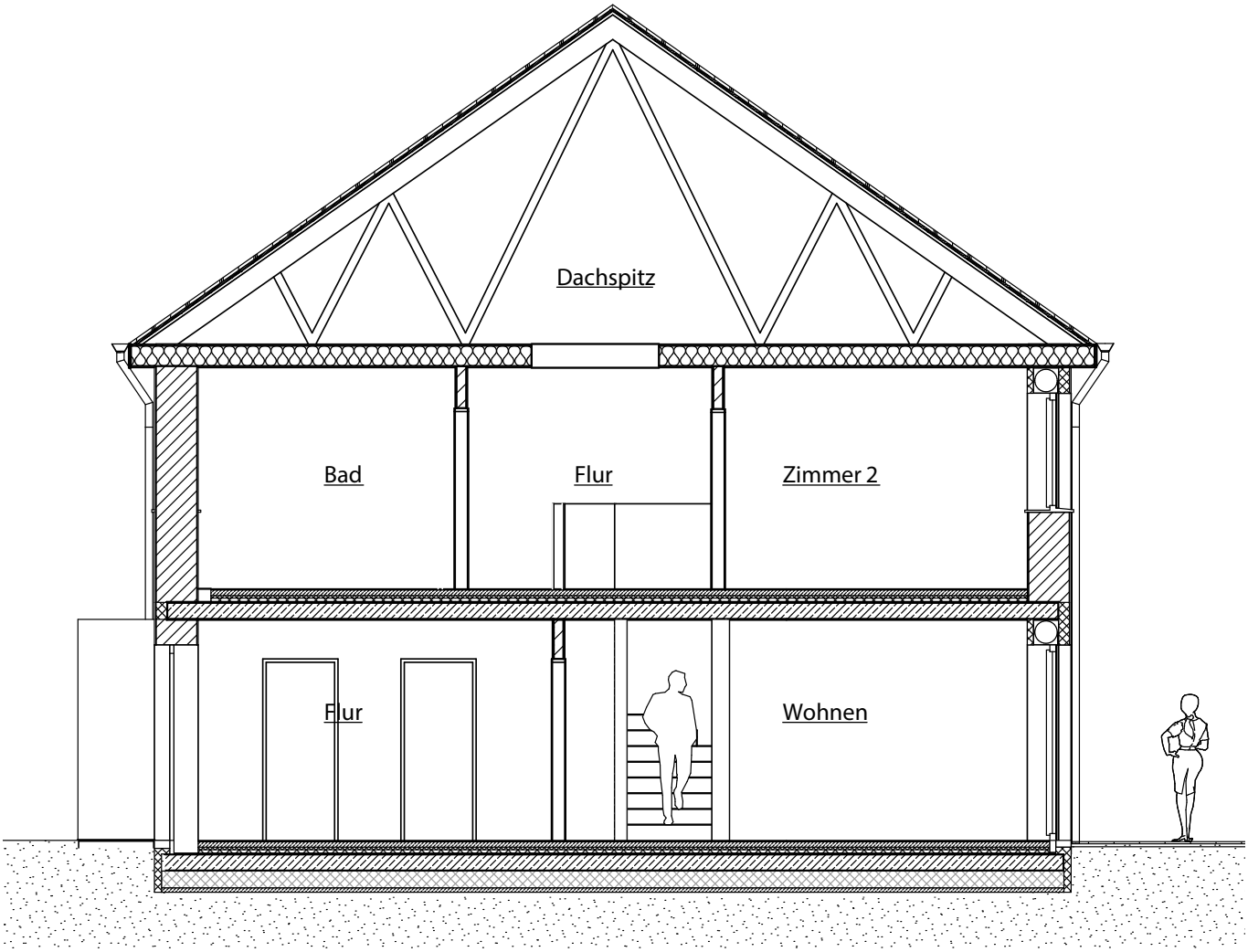
Küche: ca. 10,38 m²	Schlafen: ca. 16,54 m²	Flur OG: ca. 4,27 m²
Wohnen: ca. 30,67 m²	Zimmer 1: ca. 13,23 m²	HWR: ca. 4,51 m²
Bad EG: ca. ca. 3,50 m²	Zimmer 2: ca. 10,89 m²	Terrassennutzfläche: ca. 28,08 m²
Bad OG : ca. 9,08 m²	Flur EG: ca. 6,61 m²	

Grundrisse

Grundriss Dachspitz



Anschnitt



Der Saalekreis - Natur und Industrie im Einklang

Der Saalekreis liegt im südlichen Teil des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und ist Teil des Ballungszentrums Leipzig-Halle. Die Region verbindet die Dynamik der Großstadt mit der Ruhe ländlicher Idylle. Halle (Saale), die größte Stadt des Landkreises, ist nicht nur eine der bedeutendsten Städte Sachsen-Anhalts, sondern auch ein wichtiges kulturelles und wirtschaftliches Zentrum.

Der Saalekreis ist durch seine Lage an Leipzig und Nordsachsen hervorragend an die Metropolregion Leipzig-Halle angebunden. Bedeutende Industriestandorte wie der Chemiestandort Leuna und Unternehmen im Umfeld, darunter die Porsche Werke Leipzig, machen die Region wirtschaftlich stark.

Gleichzeitig bietet der Saalekreis vielfältige Erholungsräume mit Seen, Naturparks, Radwegen und historischen Sehenswürdigkeiten. Das Weinanbaugebiet Saale-Unstrut, das nördlichste Qualitätsweinanbaugebiet Europas, verbindet jahrhundertealte Tradition mit beeindruckender Landschaft.besonderen Klima und eindrucksvoller Natur.

Halle (Saale)

Augustusplatz, Leipzig

Der Saalekreis bietet eine ausgewogene Balance aus Natur, Kultur und urbanem Leben – ideal für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Pendler gleichermaßen.

Standort Queis

Berlin
170km ca. 2,5h

Nationalpark Harz
140km ca. 1,5h

B100

Landsberg
9km ca. 10 Min.

Leipziger Neuseenland
35km ca. 30 Min.

Halle
19 km ca. 20 Min.

Queis

A9

A14

Geiseltalsee
55km ca. 40 Min.

Chemie Standort Leuna
26km ca. 30 Min.

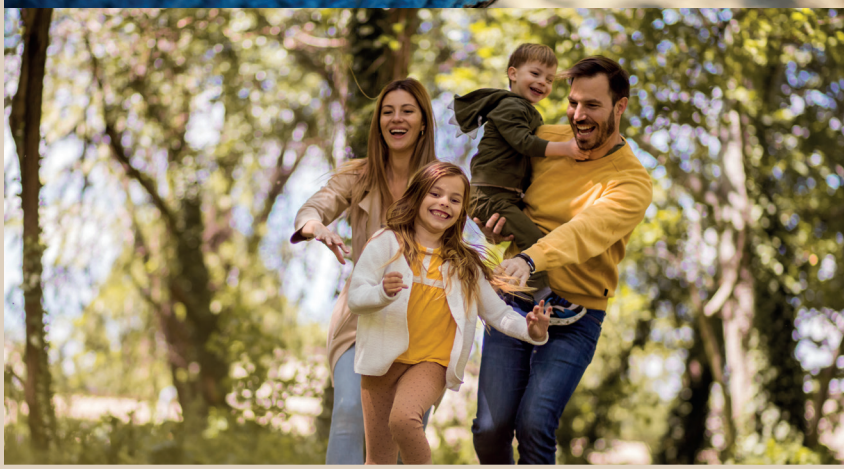
Leipzig/Halle Airport
20km ca. 25 Min.

Leipzig
30km ca. 35 Min.

Weinanbaugebiet Saale-Unstrut
ca. 30-40 Min. Fahrtzeit

Standort Landsberg / OT Queis
Ruhig Wohnen - stark angebuden

Queis ist ein Ortsteil der Stadt Landsberg im Saalekreis und umfasst Kockwitz, Klepzig und Wiedersdorf. Rund 1.520 Einwohner leben hier. Durch die Lage zwischen A14 und A9, nahe Halle (Saale) und dem Flughafen Leipzig/Halle, gilt die Region als attraktiver Standort für Gewerbe, Logistik und Industrie.



Geschichte:

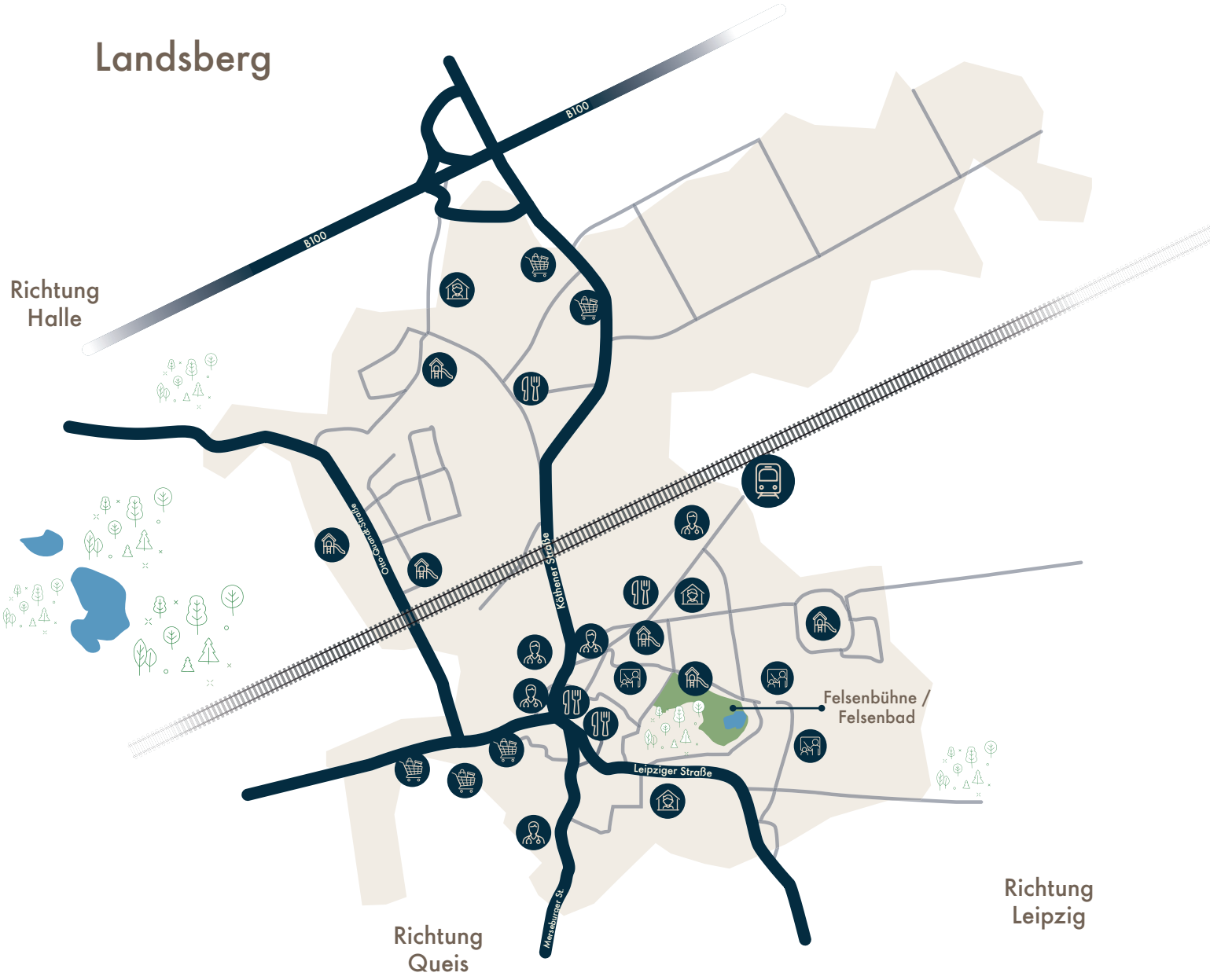
Historisch gehörte Queis bis 1815 zum kursächsischen Amt Delitzsch, später zu Preußen, seit 1950 zum Saalekreis und ist seit 2005 Teil von Landsberg. Die Stadt bietet mit Bauwerken wie der romanischen Doppelkapelle St. Crucis und der Burg Landsberg bedeutende historische Sehenswürdigkeiten.

Kultur und Sehenswürdigkeiten:

Landsberg bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot: Konzerte, Volksfeste und Theateraufführungen prägen das Leben in der Stadt. Die Landsberger Felsenbühne ist ein beliebter Veranstaltungsort für Musik und Theater. Weitere Highlights sind Museen wie das „Bernhard Brühl“, die Landsberger Bibliothek, die Alte Brennerei Niemberg und das idyllische Felsenbad am Kapellenberg, eingebettet in eine einzigartige Felslandschaft.

Wirtschaft und Infrastruktur:

Wirtschaftlich prägen das Gewerbegebiet Halle-Queis und der Star Park die Region – eines der wichtigsten Industrie- und Logistikzentren Mitteldeutschlands mit über 3.000 Arbeitsplätzen. Der Nahverkehr ist gut angebunden und auf Schichtzeiten abgestimmt.



Bahnhof

Einkaufsmöglichkeit

Spielplätze

Restaurants

Ärzte

Kindertagesstätte

Schulen

Mobilität in und um Landsberg

Landsberg liegt verkehrsgünstig zwischen Halle (Saale), Leipzig und Bitterfeld-Wolfen. Die Stadt hat direkten Anschluss an die Autobahnen A9 und A14 sowie die Bundesstraße B100. Es gibt drei Bahnstrecken, die durch das Stadtgebiet führen: Halle-Köthen-Magdeburg, Halle-Wittenberg-Berlin und Halle-Delitzsch-Eilenburg.

Autobahn A9 & A14 (Nord/ Süd München-Berlin) mit direktem Anschluss A 9 und A 14- Autobahnabfahrt. Gut ausgebautes Bundesstraßennetz durch Ballungszentrum Halle-Leipzig

Per Fahrrad – gut ausgebaute Fahrradwege, hervorragende Anbindung an den Saaleradwanderweg

Flughafen Leipzig-Halle in ca. 25 Min. mit Auto erreichbar

Busverbindungen nach Leipzig, Halle, Merseburg, Leuna

Bahnverbindung nach Halle/Saale – Fahrzeit für ca. 14 km Strecke ca. 9 min und ca. 32 Zügen am Tag verkehren auf dieser Route / erste Abfahrt 04:58 Uhr – Letzter Zug 19:32 Uhr – Direktfahrt

Bahnverbindung nach Leipzig – Fahrzeit ca. 40 min bis Leipzig Hauptbahnhof – ca.- 54 Züge täglich – ein Umstieg erforderlich/ erste Abfahrt 04.58 Uhr – letzte Abfahrt 23:36 Uhr.

Felsenkapelle in Landsberg

Teich Ortsmitte Queis

Warum Queis? — Ein Standort mit Zukunft

Starker Wirtschaftsraum

- Porsche Leipzig
- BMW Werk Leipzig
- DHL / Leipzig-Halle Airport
- Dachser Logistikzentrum Landsberg
- IGEPA GmbH, MÄC GEIZ, TTM Spedition
- Industrie- und Gewerbepark Star Park Halle

Lagevorteil Queis

- Halle (Saale): ca. 20 Minuten
- Leipzig: ca. 35 Minuten
- Flughafen Leipzig/Halle: ca. 20 Minuten
- A9 & A14: direkte Anbindung

Bus, Bahn & Fahrradwege sorgen für hohe Mobilität, auch ohne Pkw.

Hohe Lebensqualität

- Naturnahe Freizeitangebote wie:

Geiseltalsee, Leipziger Neuseenland,

Nationalpark Harz, Landsberg bietet Kultur,

Geschichte und Naherholung

- Ruhiges Wohngebiet, Schulen, Kitas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung

Ideal für Kapitalanleger

- Stabile Mietnachfrage
- Seltene Objektart: Miet-Doppelhaushälften
- Nachhaltige Bewohnerschaft
- Zukunftsstarke Region
- Wertstabile Infrastruktur

Queis liegt im gefragten Wirtschaftsraum Halle/Leipzig, einer der dynamischsten Wachstumsregionen Mitteldeutschlands. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, exzellenter Verkehrsanbindung und einer außergewöhnlich hohen Arbeitsplatzdichte macht Queis zu einem Investitionsstandort mit hervorragender Vermietbarkeit und langfristiger Wertstabilität.

Queis vereint Wohnkomfort, Wirtschaftskraft und Zukunftssicherheit – ein idealer Standort für Neubauvermietungen und ein starkes Fundament für langfristige Investments.

Fakten zum Produkt

AUSSTATTUNG/BENEFITS

Festpreisgarantie	Angebot zu festen Preisen – keine verdeckten Kosten.
Inkl. Grundstück	Das Grundstück ist Bestandteil des Festpreises.
KfW 40 QNG	Die Häuser erfüllen diesen Standard – besondere Abschreibungsmöglichkeiten.
Massivbauweise	Massivbauweise (Porenbeton, Mauerwerk oder Stahlbeton).
Luftwärmepumpe	Moderne und umweltschonende Versorgung im gesamten Haus.
Fußbodenheizung	Wohlige Wärme im Erdgeschoss und Obergeschoss.
Bodentiefe Fenster	Highlight der Häuser – bodentiefe Fenster auf der Garten-/Terrassenseite für ein lichtdurchflutetes Erdgeschoss.
Badausstattung	Hochwertige, langlebige deutsche Markenprodukte der Firmen Grohe, Villeroy & Boch etc.
PV Anlage	Eine PV-Anlage senkt Energiekosten und steigert den Immobilienwert.
Wallbox	Schnelles und sicheres Laden von Elektrofahrzeugen zu Hause - zeitgemäß und nachhaltig

Fakten zum Produkt

MERKMALE UND VORZÜGE

KfW 40 QNG	Erfüllt hohe Energiestandards, was zu niedrigeren Energiekosten führt.
Mieter sind oft spätere Käufer	Hohe Wahrscheinlichkeit, dass Mieter Interesse am Kauf des Objekts zeigen, was den späteren Verkaufsprozess vereinfacht.
Geringe Fluktuation	Stabile Mietverhältnisse durch geringe Mieterwechsel, was zu kontinuierlichen Einnahmen führt.
Mietbare DHH sind selten	Aufgrund der Seltenheit von mietbaren Doppelhaushälften besteht eine höhere Nachfrage, was bessere Mietpreise ermöglicht.
Direkte Abrechnung mit Versorgern	Mieter rechnen direkt mit den Versorgungsunternehmen ab, was den Verwaltungsaufwand für den Eigentümer reduziert.
Keine WEG	Keine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), was zu weniger Komplexität und geringeren Verwaltungskosten führt
Keine CO2-Abgabe	Durch den Wegfall fossiler Brennstoffe entfällt die CO2-Abgabe.
Sonder-AfA, degressive AfA	Möglichkeit, steuerliche Vorteile durch Sonderabschreibungen und degressive Abschreibungen zu nutzen.
KfW-Darlehen	Zinsgünstige KfW-Darlehen bis zu 150.000 € je Doppelhaushälfte.

Energiekonzept

Nachhaltig wohnen, clever investieren: KfW-40 QNG mit Solarstrom und Wärmepumpe – Ihre rentable Kapitalanlage

1. KfW-Programm QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude):

- **Förderung durch KfW:** Unterstützung für energieeffiziente und nachhaltige Gebäude durch das **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).**

- **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude: Zertifikat für ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. Höhere KfW-Förderungen für QNG-zertifizierte Gebäude.**

2. Photovoltaik-Anlage:

- **Nachhaltige Stromproduktion:** Sauberer Strom aus Sonnenenergie zur Reduktion von Energiekosten. *

- **Mietertrag durch Stromverkauf:** Verkauf von Solarstrom an Mieter für zusätzliche Einnahmen. *

- **Überschusseinspeisung:** Nicht genutzter Strom kann ins Netz eingespeist werden, was zusätzliche Erträge generiert. (Stand November 2025)

* Nur unter Voraussetzung abgeschlossener Mietvertrag

Vorteile im Überblick:

• **Mietertrag:** zusätzliche Einnahmen durch Solarstromverkauf an Mieter.*

• **Kostensenkung:** Geringe Energiekosten durch Solarstrom* und KfW-Förderung.

• **Hoher Autarkiegrad:** Eigenversorgung für Haushalt, Heizung und E-Auto.*

• **Nachhaltigkeit:** Reduzierter CO_2-Ausstoß durch erneuerbare Energiequellen.

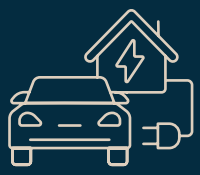
• **Zukunftssicherheit:** Nachhaltige Bauweise und moderne Technologien sichern langfristige Vorteile.

3. Wärmepumpe:

• **Effiziente Heizung:** Nutzung von Umweltwärme für Heizzwecke, niedriger Stromverbrauch.

• **Integration mit Photovoltaik:** Die Wärmepumpe nutzt vorrangig Solarstrom für kosteneffizienten Betrieb. *

* Nur unter Voraussetzung abgeschlossener Mietvertrag



4. Elektromobilität:

• **Wallbox für E-Autos:** Ladestation für Elektrofahrzeuge, direkt an die Photovoltaik-Anlage angebunden.

Chancen und Risiken einer Kapitalanlage

Im Folgenden werden die zentralen Chancen und Risiken des Erwerbs einer Immobilienkapitalanlage im Rahmen des Bauprojekts (Doppelhaushälften) Akazienweg/Lindenstraße in Queis auf den noch ungeteilten Flurstücken 250, 252, 449 und 450 ausführlich dargestellt. Der Erwerb umfasst die jeweilige Grundstücksfläche sowie einen Anteil an der noch zu bildenden Privatstraße, die der Erschließung des Bauvorhabens dient und deren rechtliche sowie technische Ausgestaltung im weiteren Verlauf näher beschrieben wird.

Privatstraße und Erschließung

Die Erschließung der Doppelhaushälften erfolgt über eine Privatstraße, an der die Erwerber anteilig beteiligt sind. Die in der Privatstraße verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) werden nach Fertigstellung an die zuständigen Zweckverbände bzw. Versorgungsunternehmen übergeben oder – sofern dies im Einzelfall nicht erfolgt – im Rahmen der Bezugsurkunde geregelt.

Zur Sicherung der Nutzung werden wechselseitige Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte) bestellt, um den Zugang und die Versorgung sämtlicher Grundstücke dauerhaft zu gewährleisten. Da es sich um eine Privatstraße handelt, können den Eigentümern auch künftig anteilige Kosten für Unterhalt, Reinigung, Schneeräumung, Instandhaltung der Straßenbeleuchtung und mögliche Reparaturen entstehen.

I. Chancen

Die nachfolgend beschriebenen Chancen können sich, sollten sie eintreten, positiv auf den Ertrags- und Vermögenswert der getätigten Investition auswirken.

A. Immobilieninvestition

Investitionen in Immobilien gelten traditionell als eine der sichersten und wertbeständigsten Anlageformen. Immobilien bieten Schutz vor wirtschaftlichen Krisen und Inflation, da sie über ein hohes Maß an Wertbeständigkeit verfügen. Diese Eigenschaften machen Immobilien zu einer bevorzugten Anlageform für langfristigen Vermögensaufbau, insbesondere im Hinblick auf die Altersvorsorge. Historisch betrachtet haben Immobilien in wirtschaftlich turbulenten Zeiten ihre Stabilität bewiesen, was sie zu einer attraktiven Option für Anleger macht, die nach einer langfristigen, krisensicheren Anlage suchen. Zusätzlich zu ihrer Wertbeständigkeit bieten Immobilien auch die Möglichkeit, laufende Einnahmen durch Vermietung zu generieren, was die Rentabilität der Investition weiter steigert.

B. Investitionsstandort

Ein wesentlicher Faktor für den Erfolg einer Immobilieninvestition ist der Standort der Immobilie. Der Wert einer Immobilie und ihre Ertragskraft hängen maßgeblich von der Lage ab. Ein guter Standort kann die Wertentwicklung und Vermietbarkeit der Immobilie erheblich verbessern. Das Bauprojekt Akazienweg/ Lindenstraße in Queis befindet sich in einer attraktiven Lage, die im Prospekt ausführlich beschrieben wird.

Faktoren wie die Infrastruktur, die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die allgemeine Entwicklung des Gebiets tragen dazu bei, dass der Standort als vielversprechend gilt. Ein gut gewählter Standort kann nicht nur den Wert der Immobilie steigern, sondern auch die Nachfrage nach Mietobjekten erhöhen, was zu einer höheren Rendite für den Investor führt.

C. Bausubstanz und -kosten

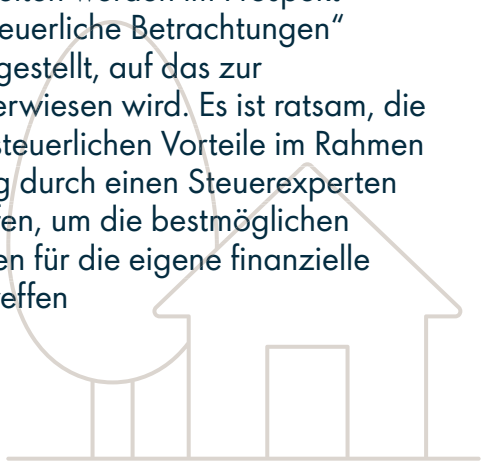
Der langfristige Wert einer Immobilie hängt entscheidend von der Qualität der Bausubstanz sowie den modernen und nachfrageorientierten Wohnverhältnissen ab. Eine hochwertige Bauweise und Ausstattung sind wesentliche Faktoren, die den Wert und die Attraktivität einer Immobilie bestimmen. Beim hier beschriebenen Bauprojekt erwirbt der Käufer eine Doppelhaushälfte schlüsselfertig zum Festpreis, was bedeutet, dass der Käufer vor den Risiken steigender Baukosten geschützt ist. Die vertraglich festgelegten Preise garantieren eine Absicherung vor unvorhergesehenen Kostensteigerungen während der Bauphase. Die Zahlungen an den Verkäufer oder Bauträger erfolgen ausschließlich gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), die den Käuferschutz sicherstellen. Dies bedeutet, dass der Käufer Zahlungen nur im Verhältnis zu den bereits erbrachten Bauleistungen leistet.

D. Investitionsperspektive

Die Investitionsperspektive bei Immobilienkapitalanlagen ist grundsätzlich langfristig ausgerichtet. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind bei Immobilien selten und sollten nicht das primäre Ziel einer solchen Investition sein. Immobilien müssen sich langfristig auf dem Mieter- und Käufermarkt bewähren, was bedeutet, dass der Erfolg der Investition von einer stabilen Wertentwicklung über Jahrzehnte abhängt. Auch steuerliche Vergünstigungen, die oft mit Immobilieninvestitionen verbunden sind, sollten nicht das Hauptmotiv für die Anlageentscheidung bilden. Diese Steuervorteile dienen lediglich als zusätzlicher Anreiz und können die Attraktivität der Investition erhöhen. Wichtig ist jedoch, dass die Immobilie selbst langfristig einen stabilen Ertrag liefert und ihren Wert behält, um den erwarteten Vermögenszuwachs zu realisieren.

E. Steuerliche Perspektive

Neben den allgemeinen Vorteilen einer Immobilieninvestition bietet die vorliegende Offerte auch spezifische steuerliche Vorteile sowohl in der Investitions- als auch in der Vermietungsphase. Diese steuerlichen Effekte können, abhängig von der individuellen Steuerprogression, die Wirtschaftlichkeit der Investition erheblich verbessern. In der Regel können steuerliche Abschreibungen und weitere steuerliche Anreize genutzt werden, um die finanzielle Belastung zu verringern und die Rendite der Investition zu erhöhen. Die steuerlichen Auswirkungen und Möglichkeiten werden im Prospekt im Kapitel „Steuerliche Betrachtungen" detailliert dargestellt, auf das zur Erläuterung verwiesen wird. Es ist ratsam, die individuellen steuerlichen Vorteile im Rahmen einer Beratung durch einen Steuerexperten genau zu prüfen, um die bestmöglichen Entscheidungen für die eigene finanzielle Situation zu treffen



Chancen und Risiken einer Kapitalanlage

II. Risiken

Jede Kapitalanlage ist mit Risiken verbunden, die im Fall der Immobilieninvestition sorgfältig abgewogen werden müssen. Nachfolgend werden die zentralen Risiken einer solchen Investition erläutert

A. Allgemeines Risiko

Das allgemeine Risiko einer Immobilieninvestition besteht in der Abhängigkeit von wirtschaftlichen Schwankungen und den allgemeinen Entwicklungen am Markt. Immobilien unterliegen den Gesetzen von Angebot und Nachfrage, was bedeutet, dass wirtschaftliche Veränderungen den Wert und die Rentabilität der Immobilie beeinflussen können. Auch wenn Immobilien als relativ sicher gelten, sind sie dennoch nicht vollständig immun gegen konjunkturelle Schwankungen und wirtschaftliche Krisen. Ein Abschwung der Wirtschaft kann zu einem Rückgang der Immobilienpreise und zu einer geringeren Nachfrage nach Mietobjekten führen, was die Erträge der Investition negativ beeinflussen kann.

B. Standort- und Bedarfsrisiko

Ein weiteres Risiko, das eng mit der Lage der Immobilie verbunden ist, ist das Standort- und Bedarfsrisiko. Der Wertzuwachs einer Immobilie hängt von der Entwicklung des Standorts ab. Faktoren wie die Arbeitslosenquote, die demografische Entwicklung, Industrieansiedlungen oder infrastrukturelle Veränderungen spielen eine große Rolle bei der zukünftigen Wertentwicklung. Die langfristige Entwicklung des Standorts Queis ist daher von zentraler Bedeutung für den Erfolg der Investition. Sollte sich der Standort negativ entwickeln, etwa durch wirtschaftliche Rückgänge oder eine Abnahme der Bevölkerungszahl, könnte dies den Wert der Immobilie und ihre Vermietbarkeit beeinträchtigen.

C. Mietausfallrisiko

Das Mietausfallrisiko ist ein wesentliches Risiko bei Immobilieninvestitionen. Der Käufer trägt das Risiko, dass die Immobilie ganz oder teilweise nicht vermietet werden kann. Dieses Risiko kann durch verschiedene Faktoren wie eine hohe Leerstandsrate, wirtschaftliche Probleme der Mieter oder eine Verschlechterung des Standortes verstärkt werden. Ein weiterer Aspekt des Mietausfallrisikos besteht darin, dass Mieter zahlungsunfähig oder zahlungsunwillig werden können, was zu Mietausfällen führt. Dies kann erhebliche finanzielle Belastungen verursachen, insbesondere wenn die Mietzahlungen zur Deckung von Finanzierungskosten oder laufenden Ausgaben erforderlich sind. In solchen Fällen kann es auch zu zusätzlichen Kosten kommen, beispielsweise durch Rechtsverfolgung oder Renovierungskosten, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keine Mietgarantien übernommen werden, sodass der Käufer das volle Mietausfallrisiko trägt.

D. Qualität der Verwaltung

Die Verwaltung der Immobilie spielt eine entscheidende Rolle für deren Werterhalt und Rentabilität. Eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung kann zu Problemen führen, darunter eine Wertminderung der Immobilie, eine eingeschränkte Vermietbarkeit und möglicherweise erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten. Der Verwalter entscheidet zudem über die Auswahl der Mieter, was bedeutet, dass eine unzureichende Prüfung der Bonität und Zuverlässigkeit der Mieter zu einem Risiko von Mietausfällen oder Schäden an der Immobilie führen kann. Eine schlecht geführte Verwaltung kann somit die gesamte Investition gefährden, indem sie die Rentabilität und den Wert der Immobilie beeinträchtigt.

E. Instandhaltungsrücklage

Um zukünftigen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten begegnen zu können, wird dem Käufer dringend empfohlen, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Diese Rücklage dient dazu, unerwartete Kosten zu decken und den Wert der Immobilie langfristig zu erhalten. Ohne eine angemessene Rücklage könnte der Käufer in finanzielle Schwierigkeiten geraten, wenn größere Reparaturen oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Eine solche Rücklage trägt dazu bei, die langfristige Rentabilität und den Werterhalt der Immobilie sicherzustellen, indem sie finanzielle Engpässe bei unerwarteten Ausgaben verhindert.

F. Finanzierungsrisiko

Die Finanzierung einer Immobilieninvestition erfolgt in der Regel durch die Aufnahme von Fremdmitteln. Dabei besteht das Risiko, dass sich die finanziellen Bedingungen während der Laufzeit des Darlehens ändern. Insbesondere nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist kann es zu einer Anpassung der Zinssätze kommen, die möglicherweise höher ausfallen als die ursprünglichen Konditionen. Ein solcher Anstieg der Zinsen kann die monatlichen Finanzierungskosten erhöhen und somit die finanzielle Belastung des Käufers erhöhen. Wenn die Mieteinnahmen die erhöhten Finanzierungskosten nicht mehr decken, kann dies zu einer Unterdeckung führen, die der Käufer aus eigenen Mitteln ausgleichen muss. Im schlimmsten Fall könnte eine solche finanzielle Belastung zu einem Verlust des Eigenkapitals oder sogar zur Insolvenz führen, wenn der Käufer nicht mehr in der Lage ist, seine Verpflichtungen zu erfüllen.

G. Insolvenz oder Leistungsunfähigkeit des Verkäufers/Bauträgers

Die Insolvenz oder Leistungsunfähigkeit des Verkäufers oder Bauträgers während der Bauphase stellt ein erhebliches wirtschaftliches Risiko dar. Sollte der Bauträger zahlungsunfähig werden, könnten die Bauarbeiten verzögert oder ganz eingestellt werden. In einem solchen Fall muss der Käufer möglicherweise eigenverantwortlich für die Fertigstellung des Bauprojekts sorgen, was zu zusätzlichen Kosten führen kann. Die Zahlungen des Käufers erfolgen zwar gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), was einen gewissen Schutz vor Überzahlungen bietet, jedoch ist dieser Schutz nicht umfassend. Insbesondere im Fall von Verzögerungsschäden oder zusätzlichen Forderungen gegenüber dem Bauträger besteht das Risiko eines Forderungsausfalls. Selbst wenn der Käufer durch die Eintragung

einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch rechtlich abgesichert ist, kann eine Insolvenz des Bauträgers zu wirtschaftlichen Verlusten führen, da die Möglichkeit besteht, dass die Immobilie nicht wie geplant fertiggestellt wird. In extremen Fällen könnte die Insolvenzquote des Bauträgers sehr gering sein, was bedeutet, dass der Käufer nur einen kleinen Teil seiner Forderungen zurückerhält oder sogar einen vollständigen Verlust der Forderungen erleidet.

H. Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten

Beim Erwerb einer Immobilie müssen zusätzliche Kosten berücksichtigt werden, die nicht im Kaufpreis enthalten sind. Dazu gehören Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchgebühren, Grunderwerbssteuer sowie laufende Betriebskosten für die Immobilie. Diese Kosten können die Gesamtbelastung des Käufers erheblich erhöhen und sollten bei der Finanzplanung unbedingt berücksichtigt werden. Es ist wichtig, dass der Käufer sich der gesamten finanziellen Verpflichtungen bewusst ist, die mit dem Immobilienerwerb verbunden sind, um Überraschungen zu vermeiden und eine solide Finanzierungsstrategie zu entwickeln. Zusätzlich entstehen Kosten für die Neuvermessung des Grundstücks. Die Vermessungskosten trägt der Verkäufer, die Kosten für die notarielle Messungsanerkennung übernimmt der Käufer.

Zusätzlich entstehen Kosten für die Neuvermessung des Grundstücks. Die Vermessungskosten trägt der Verkäufer, die Kosten für die notarielle Messungsanerkennung übernimmt der Käufer.

I. Im Kaufpreis enthaltene Kosten

Der Kaufpreis der Immobilie umfasst nicht nur die Kosten für das Grundstück und die Immobilie selbst, sondern auch die Dienstleistungsgebühren für Konzeption, Vertrieb und Marketing. Diese Kosten machen in der Regel etwa 15 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer aus. Es ist daher wichtig zu beachten, dass bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung der Immobilie der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis möglicherweise nicht vollständig erzielt werden kann. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn die Immobilie kurz nach dem Erwerb weiterverkauft wird, da die Marktpreise in einem kurzen Zeitraum schwanken können.

J. Keine abschließende Risikodarstellung

Die in diesem Prospekt dargestellten Risiken sind nicht abschließend. Es wurden jedoch die wesentlichen Risiken aufgeführt, die bei der Investition in eine Immobilie berücksichtigt werden sollten. Bei der Entscheidung für eine Immobilieninvestition sollten auch persönliche Faktoren des Käufers, wie Alter, Einkommenssicherheit und

finanzielle Situation, in die Überlegungen einbezogen werden. Eine umfassende Risikoanalyse ist unerlässlich, um die Tragweite der möglichen finanziellen Verpflichtungen vollständig zu verstehen und um fundierte Entscheidungen zu treffen.

Kumulation der Chancen und Risiken

Das vorliegende Angebot bietet die Chance zur wertbeständigen Investition in Immobilieneigentum. Es ist jedoch wichtig, die damit verbundenen Risiken sorgfältig abzuwägen. In der Praxis treten Chancen und Risiken häufig nicht isoliert auf, sondern in verschiedenen Kombinationen, die sich gegenseitig verstärken können. Eine Kombination mehrerer Risiken, wie etwa eine Verschlechterung der persönlichen Einkommensverhältnisse durch Krankheit oder Unfall, Mietausfälle, oder der Bedarf an größeren Instandhaltungsmaßnahmen, kann die finanzielle Belastung erhöhen und zu einer Liquiditätskrise führen. Im ungünstigsten Fall könnte eine solche Situation zu einem Verlust der Investition oder sogar zu einer persönlichen Insolvenz führen, die zur Zwangsversteigerung der Immobilie und zu einem vollständigen Verlust führen kann.

Es wird daher empfohlen, neben den Chancen, die eine Immobilieninvestition bietet, auch die individuellen Risiken und Einflüsse für den einzelnen Käufer von einem vertrauenswürdigen und fachkompetenten Dritten in steuerrechtlicher, juristischer und wirtschaftlicher Hinsicht im Detail überprüfen zu lassen. Eine gründliche Beratung kann helfen, die richtige Entscheidung zu treffen und die Risiken zu minimieren, um den langfristigen Erfolg der Investition zu sichern.

Steuerliche Aspekte beim Immobilienerwerb

Der Erwerb von Immobilien ist mit vielfältigen steuerlichen Auswirkungen verbunden. Im Folgenden werden die wesentlichen steuerlichen Regelungen und Überlegungen dargestellt, die Käufer von Immobilien in Deutschland berücksichtigen sollten. Diese Zusammenfassung bietet einen Überblick über die relevanten Vorschriften zur Einkommensteuer, Grunderwerbsteuer sowie zur Erbschaft- und Schenkungsteuer, wobei die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zugrunde gelegt werden.

I) Einkommensteuer

1) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Erwirbt eine Person eine Immobilie und vermietet diese, so erzielt sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Diese Einkünfte werden durch eine sogenannte Überschussrechnung ermittelt, bei der die Mieteinnahmen den Ausgaben gegenübergestellt werden. Zu den Ausgaben zählen insbesondere Werbungskosten, die im Zusammenhang mit der Immobilie anfallen. Diese Werbungskosten können von den Mieteinnahmen abgezogen werden, um das zu versteuernde Einkommen zu ermitteln.

Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, entsteht ein Verlust aus Vermietung und Verpachtung. Dieser Verlust kann unter bestimmten Bedingungen mit anderen Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden, was die Steuerlast senkt. Eine solche Verlustverrechnung ist jedoch ausgeschlossen, wenn keine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt, was bedeutet, dass der Steuerpflichtige die Immobilie nicht mit der Absicht vermietet, langfristig einen Überschuss zu erzielen. Ein weiteres Hindernis für die Verrechnung kann die Anwendung der Vorschrift des § 15b EStG sein, die bestimmte Steuerstundungsmodelle betrifft (dazu mehr in Abschnitt 5).

Wenn die Immobilie nicht im Privatvermögen gehalten wird, sondern zum Betriebsvermögen gehört, werden die Einnahmen als Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG behandelt. Dies hat zur Folge, dass spezielle Vorschriften für die Besteuerung von gewerblichen Einkünften gelten, die in Abschnitt 6.4 näher erläutert werden.

2) Werbungskosten

2.1 Allgemein

Zu den abziehbaren Werbungskosten gehören alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Immobilie stehen und deren Zweck die Erzielung von Einnahmen ist. Dies umfasst unter anderem Bewirtschaftungskosten, Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes, Verwaltungskosten sowie Finanzierungskosten. Kosten, die im Zusammenhang mit der Finanzierung anfallen, wie etwa für die Eintragung der Grundschuld, gelten als Finanzierungskosten und sind als Werbungskosten abziehbar.

Nicht als Werbungskosten abziehbar sind die Kosten für den Kaufvertrag (Notarkosten), die Grunderwerbsteuer und die Kosten für die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch. Diese Ausgaben werden als Anschaffungskosten der Immobilie betrachtet und müssen über die Nutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben werden.

2.2 Absetzung für Abnutzung (AfA)

Die lineare AfA ermöglicht es, jährlich 3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Gebäudes, die auf das Gebäude entfallen, abzusetzen. Diese Methode gilt für nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellte Gebäude. Die AfA orientiert sich an der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Gebäudes, wobei der Grund und Boden nicht abschreibbar ist.

Sonderabschreibung Neubau

Abschreibungssatz:

- 5 % Sonderabschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 3 Jahren zusätzlich zur linearen AfA oder degressiven AfA.

Voraussetzungen:

- Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029.
- Erfüllung des Standards Effizienzhaus 40 QNG (KfW 40 QNG).
- Nebengebäude gelten als Teil der neu hergestellten Wohnungen.
- 01.01.2023 bis 30.09.2029.
- Herstellungskosten dürfen max. 5.200 €/m² Wohnfläche betragen, wobei die Bemessungsgrenze für die Sonderabschreibung 4.000 €/m² Wohnfläche beträgt.
- Das Mietobjekt muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

Degressive Abschreibung Neubau

Abschreibungssatz:

- 5 % vom jeweiligen Buchwert (Restbuchwert).

Voraussetzungen:

- Befristete Einführung für Gebäude, die Wohnzwecken dienen.
- Herstellungsbeginn und Baubeginnanzeige nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029.
- Kaufvertragsbeurkundung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029.
- Das Gebäude muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft werden.
- Der Zeitpunkt der tatsächlichen

Steuerliche Aspekte beim Immobilienerwerb

Anschaffung ist der Übergang von Nutzen und Lasten (BNL), nicht der Abschluss des Kaufvertrags.

- Ein Wechsel zur linearen Abschreibung ist zulässig, dann erfolgt die lineare AfA auf die Restnutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 EStG.

3) Finanzierungskosten

Finanzierungskosten sind alle Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Immobilie anfallen. Dazu gehören die Schuldzinsen, die während der Laufzeit des Darlehens an die Bank gezahlt werden, sowie andere Bankgebühren.

4) Einkunftserzielungsabsicht

Die Absicht, mit der Vermietung einer Immobilie Einkünfte zu erzielen, ist eine Grundvoraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung. Ohne diese Absicht, die sogenannte Einkunftserzielungsabsicht, werden Verluste nicht steuerlich anerkannt, und die Vermietung wird als Liebhaberei eingestuft.

Die Einkunftserzielungsabsicht wird grundsätzlich vermutet, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Das bedeutet, dass der Steuerpflichtige nicht aktiv nachweisen muss, dass er beabsichtigt, langfristig Gewinne zu erzielen, solange keine Umstände vorliegen, die Zweifel an dieser Absicht begründen. Allerdings wird die Einkunftserzielungsabsicht nicht vermutet, wenn die Immobilie zu weniger als 66 % der ortsüblichen Miete vermietet wird. In solchen Fällen muss der Vermieter nachweisen, dass er trotzdem langfristig einen Überschuss erzielen wird, um die vollen Werbungskosten absetzen zu können.

5) Verlustausgleichsverbot gemäß § 15b EStG

Nach § 15b EStG können Verluste aus bestimmten Vermietungsgeschäften nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung Teil eines sogenannten Steuerstundungsmodells ist. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn die Gestaltung des Erwerbs und der Vermietung der Immobilie darauf abzielt, in der Anfangsphase hohe Verluste zu generieren, die steuerlich geltend gemacht werden können.

Ein solches Modell wird insbesondere dann vermutet, wenn der Erwerb der Immobilie mit einer oder mehreren Nebenleistungen verbunden ist, für die der Käufer Gebühren bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig sind. Zu diesen Nebenleistungen zählen beispielsweise Mietgarantien oder Bürgschaften für die Endfinanzierung. Auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung kann dazu führen, dass der Erwerb als Steuerstundungsmodell eingestuft wird.
Um die Anwendung des § 15b EStG zu

vermeiden, kann der Erwerber auf die Inanspruchnahme solcher Nebenleistungen verzichten. Unschädlich ist es, wenn eine solche Leistung in den Kaufpreis integriert ist und keine gesonderte Gebühr dafür gezahlt wird.

6) Veräußerung der Immobilie

6.1 Die Zehnjahresfrist

Veräußert ein Eigentümer seine Immobilie, so unterliegt der Gewinn grundsätzlich nicht der Besteuerung im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Eine Besteuerung des Veräußerungsgewinns erfolgt jedoch, wenn die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung verkauft wird. Diese Frist, auch als Spekulationsfrist bekannt, beginnt mit dem Datum des Kaufvertrags und endet mit dem Datum des Verkaufsvertrags. Maßgeblich sind die beiden schuldrechtlichen Verträge, also die Notarverträge für den Ankauf und den Verkauf.

6.2 Ausnahmen für selbst genutzte Immobilien

Eine Ausnahme von der Besteuerung des Veräußerungsgewinns gilt für Immobilien, die vom Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. In diesem Fall bleibt der Gewinn steuerfrei, selbst wenn die Immobilie innerhalb der Zehnjahresfrist verkauft wird. Voraussetzung ist, dass die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren durchgängig zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

6.3 Nachversteuerung der Abschreibungen

Wird die Immobilie innerhalb der Zehnjahresfrist verkauft, müssen sämtliche in Anspruch genommenen Abschreibungen nachversteuert werden. Dies bedeutet, dass der Steuerpflichtige die während der Haltedauer der Immobilie abgesetzten Beträge im Jahr des Verkaufs als Einnahmen versteuern muss. Diese Nachversteuerung kann besonders nachteilig sein, da die kumulierten Abschreibungsbeträge in einem Jahr versteuert werden müssen, was zu einer höheren Steuerlast führen kann.

6.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Wenn ein Steuerpflichtiger Immobilien wiederholt erwirbt und verkauft, besteht die Gefahr, dass er als gewerblicher Grundstückshändler eingestuft wird. Dies ist der Fall, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Immobilien veräußert werden. Wird jemand als gewerblicher Grundstückshändler eingestuft, unterliegen alle erzielten Gewinne der Gewerbesteuer, und zwar unabhängig von der Haltedauer der Immobilien.

Es gibt jedoch eine Ausnahme von der sogenannten Drei-Objekt-Grenze: Immobilien, die länger als zehn Jahre gehalten wurden, werden bei der Berechnung der drei verkauften Objekte nicht mitgezählt. Dies bedeutet, dass der Steuerpflichtige die Immobilie mindestens zehn Jahre halten sollte, um zu vermeiden, als gewerblicher Grundstückshändler eingestuft zu werden.

Steuerliche Aspekte beim Immobilienerwerb

7) Nutzung der Immobilie zu eigenen Wohnzwecken

7.1 Abzüge bei Eigennutzung

Nutzt der Erwerber die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken, erzielt er keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. In diesem Fall sind auch keine Werbungskosten abziehbar. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie zu eigenen Wohnzwecken entstehen, können daher nicht steuerlich geltend gemacht werden.

7.2 Veräußerungsgewinne

Wie bereits in Abschnitt 6.2 erläutert, sind Gewinne aus der Veräußerung einer selbst genutzten Immobilie steuerfrei, sofern die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren durchgängig zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

8) Einkommensteuervorauszahlung /elektronische Lohnsteuerkarte (ELStAM)

8.1 Einkommensteuervorauszahlung

Wenn ein Verlust aus der Vermietung der Immobilie erwartet wird, kann dieser Verlust bei der Festsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigt werden. Dies ist jedoch im Jahr der Anschaffung der Immobilie noch nicht möglich. In diesem Jahr können die Verluste erst im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt werden.

8.2 Elektronische Lohnsteuerkarte (ELStAM)

Auf der elektronischen Lohnsteuerkarte (ELStAM) können voraussichtliche Verluste aus der Vermietung als Freibetrag eingetragen werden. Dieser Freibetrag wird dann bei der Lohnsteuerberechnung berücksichtigt, was die monatliche Steuerlast reduziert. Der Antrag auf Eintragung des Freibetrags muss bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gelten soll.

II) Grunderwerbsteuer

Beim Erwerb einer Immobilie fällt Grunderwerbsteuer an. Diese Steuer wird auf den Kaufpreis der Immobilie erhoben und beträgt in den meisten Bundesländern zwischen 3,5 % und 6,5 %. Im Bundesland Sachsen-Anhalt beträgt die Grunderwerbsteuer derzeit 5 % (Stand 2024). Die Grunderwerbsteuer ist vom Käufer der Immobilie zu tragen und muss in der Regel innerhalb eines Monats nach der Bekanntgabe des Grunderwerbsteuerbescheids an das Finanzamt gezahlt werden.

III) Erbschaftsteuer/ Schenkungsteuer

Der Übergang von Immobilien durch Erbschaft oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Diese Steuer wird auf den Wert des übertragenen Vermögens erhoben. Seit dem 1. Januar 2009 ist für die Bewertung von Immobilien das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dabei wird der Wert der Immobilie anhand von Vergleichspreisen ähnlicher Grundstücke oder Vergleichsfaktoren, die von den Gutachterausschüssen ermittelt werden, bestimmt.

Für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien gilt gemäß § 13c ErbStG ein Bewertungsabschlag von 10 %, was bedeutet, dass nur 90 % des Wertes der Immobilie der Erbschaft- oder Schenkungsteuer unterliegen. Wird eine Immobilie vererbt oder verschenkt, auf der Verbindlichkeiten lasten, so wird der Wert der Verbindlichkeiten ebenfalls nur zu 90 % abgezogen.

Die Höhe der Erbschaft- oder Schenkungsteuer richtet sich nach dem Wert der übertragenen Immobilie und dem Verwandtschaftsgrad zwischen dem Erblasser oder Schenker und dem Erben oder Beschenkten. Es gelten unterschiedliche Freibeträge, die je nach Verwandtschaftsgrad gestaffelt sind. Im Jahr 2024 betragen die Freibeträge:

- Für Ehegatten: 500.000 EUR
- Für Kinder: 400.000 EUR
- Für Enkelkinder: 200.000 EUR
- Für alle übrigen Personen: 20.000 EUR

Die Steuersätze steigen mit dem Wert des geerbten oder geschenkten Vermögens und hängen von der Steuerklasse des Erben oder Beschenkten ab. Mehrere innerhalb von zehn Jahren von derselben Person erhaltene Vermögensvorteile werden gemäß § 14 ErbStG zusammengerechnet.

Zum Schluss sei darauf hingewiesen, dass diese Informationen keine individuelle steuerliche Beratung ersetzen. Jeder Fall ist einzigartig und sollte unter Berücksichtigung der spezifischen Umstände mit einem Steuerberater besprochen werden.

Steuervorteile auf einen Blick

Attraktive Abschreibungsmöglichkeiten
Degressive Neubauabschreibung + Sonderabschreibung § 7B ESTG

ABSCHREIBUNGSVERLAUF
ÜBER 10 JAHRE

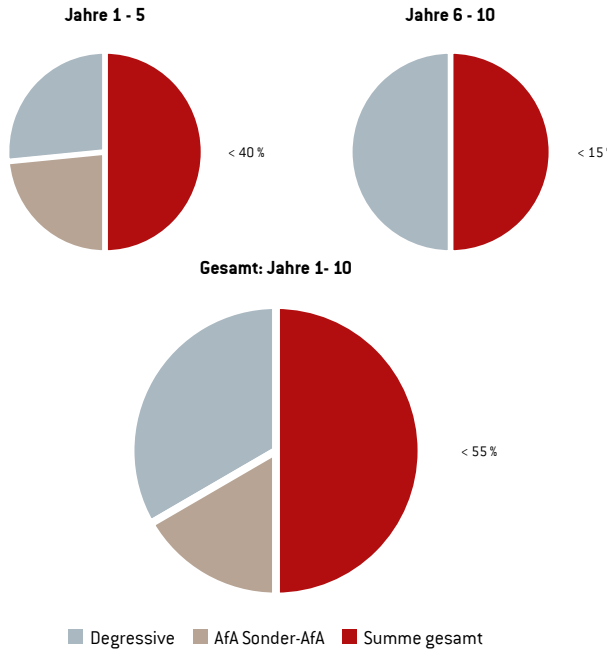
STEUERLICHE ABSCHREIBUNGSVORTEILE (AFA) BEIM KFW 40 QNG-NEUBAU

Für Neubauten im energetischen Standard KfW 40 QNG gelten besonders attraktive steuerliche Förderungen:

DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG (§ 7 ABS. 5A ESTG)
5 % jährlich vom jeweils verbleibenden Restwert dadurch profitieren Sie in den ersten Jahren von überdurchschnittlich hohen Abschreibungen.

SONDERABSCHREIBUNG (§ 7B ESTG)
Zusätzlich können in den ersten vier Jahren jährlich 5 % der Herstellungskosten geltend gemacht werden unabhängig vom Restwert.
Insgesamt ergibt das 20 % Sonderabschreibung in kurzer Zeit.

Diese Kombination ermöglicht eine besonders schnelle steuerliche Geltendmachung der Investitionskosten und verbessert damit die Anfangsrendite deutlich.



Das oben gezeigte Diagramm dient lediglich als Beispiel.

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Abschreibungen

1. Degressive AfA:

- **Geltungsbereich:**
  Gilt ausschließlich für neu gebaute oder im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen.
- **Baubeginn und Kaufvertrag:**
  - Der Baubeginn muss zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegen.
  - Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag innerhalb dieses Zeitraums geschlossen sein, und der Erwerb muss im Jahr der Fertigstellung erfolgen.

2. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau:

- **Energetischer Standard:**
  Neubauten müssen den Standardeffizienzhaus 40(EH40) mit Nachhaltigkeitsklasse (QNG) erfüllen.
- **Baukostenobergrenze:**
  Die Baukosten dürfen 5.200 € pro m² Wohnfläche nicht überschreiten.
- **Förderfähige Herstellungskosten:**
  Bemessungsgrundlage beträgt maximal 4.000 € pro m² Wohnfläche.

Abschreibungsmöglichkeiten bei Erfüllung der Voraussetzungen:

1. Degressive AfA:

- **Abschreibungssatz:**
  Im ersten Jahr können 5 % der Investitionskosten abgeschrieben werden. In den Folgejahren sind es jeweils 5 % des verbleibenden Restwerts.
- **Flexibilität:**
  Ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.

2. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau:

- **Abschreibungssatz:**
  Zusätzlich zur degressiven oder linearen AfA kann eine Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr über vier Jahre (insgesamt bis zu 20 %) der förderfähigen Herstellungskosten geltend gemacht werden.

Erklärung des Herausgebers des Prospektes

Die Micon GmbH, ansässig in der Henricistraße 20, 04177 Leipzig, ist sowohl der Herausgeber des vorliegenden Prospektes als auch der Vertragspartner für den geplanten Kauf von Doppelhaushälften. Geschäftsführer ist Mathias Kuper, geboren am 22.03.1974, der von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit ist.

Das in diesem Prospekt vorgestellte Investitionsprojekt richtet sich an Interessenten, die eine langfristige Vermietung anstreben. Es ist nicht für Investoren geeignet, die auf kurzfristige Renditeziele ausgerichtet sind. Der Erwerb einer Immobilie im Akazienweg in Queis sollte unter Berücksichtigung aller relevanten Chancen und Risiken erfolgen, die im weiteren Verlauf des Prospekts ausführlich dargestellt werden.

Der Herausgeber versichert, dass der Prospekt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde und alle wesentlichen Informationen enthält, die für die Investitionsentscheidung des Interessenten von Bedeutung sind. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten Sachverhalte berücksichtigt. Es ist jedoch möglich, dass sich Planungs- und Berechnungsgrundlagen im Laufe der Zeit ändern können.

Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Änderungen, die sich während des Bauantragsverfahrens oder der Bauphase ergeben könnten, insbesondere wenn Visualisierungen wie Möblierungsvorschläge, Fotos oder Illustrationen sowie Beschreibungen im Prospekt später nicht der Realität entsprechen. Ebenso könnten sich rechtliche und verwaltungstechnische Rahmenbedingungen ändern, was ebenfalls nicht in die Haftung des Herausgebers fällt. Dieser Haftungsausschluss erstreckt sich auch auf mögliche zukünftige Entwicklungen in Bezug auf Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie notwendige Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

Die im Prospekt enthaltenen Visualisierungen und Beschreibungen sind unverbindlich und nicht Bestandteil der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung oder Bauausführung

kann davon abweichen, eventuell auch grundlegend. Rechtlich verbindlich sind nur die notariell beurkundeten Verträge sowie die darin enthaltenen Anlagen. Da diese Verträge sowohl in sachlicher als auch rechtlicher Hinsicht Änderungen unterliegen können, gelten ausschließlich die gegenseitig unterschriebenen, notariell beurkundeten Verträge als verbindlich. Der Prospekt enthält lediglich Entwurfsfassungen.

Der Herausgeber erklärt, dass alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen im Prospekt aufgeführt sind. Aufgrund der Komplexität und der Vielzahl an Fachgebieten, die beim Erwerb einer Immobilie zu berücksichtigen sind, können jedoch trotz sorgfältiger Prüfung Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird dem Investor empfohlen, die Investitionsentscheidung von einem vertrauten und fachkundigen Dritten, insbesondere in steuerlicher, juristischer und wirtschaftlicher Hinsicht, überprüfen zu lassen.

Der Prospekt wurde mit Stand November 2025 erstellt und anschließend veröffentlicht. Die genaue Adresse des Bauprojekts wird noch von den zuständigen Behörden festgelegt.

Impressum

Initiator:

Prospektherausgeber / Verkäufer

Micon GmbH
Henricistraße 20
04177 Leipzig

Fotonachweise:

Adobe Stock (S. 6, 14, 15, 16, 26, 30, 31), Architektur ND Dipl.-Ing. (FH) Architekt Nadine Dumjahn (S. 4, 5, 10, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 50, 51), Jwaller (S. 27 oben rechts), Detlef Mewes (S. 27 oben links)

Visualisierung:

Lisa Ege Immobilienvisualisierung
Lilienstraße 66, 71723 Großbottwar (Video S. 19)

Copyright:

Dieses Expose darf ohne schriftliche Genehmigung durch die MICON GmbH, auch auszugsweise, nicht vervielfältigt, verändert oder anderwertig veröffentlicht werden.

Alles in dieser Ausgabe verwendete Bildmaterial ist geschützt.

Angabenvorbehalte:

Obwohl die Angaben im Expose mit größter Sorgfalt erstellt wurden, sind sie rechtlich nicht bindend. Allein maßgeblich sind die notariellen Dokumente (Kaufvertrag, Teilungserklärung, Grundlagenurkunde).

Version 1.0 Dezember 2025

Notizen

MICON
Projekt- & Bestandsmanagement

MICON
Projekt- & Bestandsmanagement

Kontakt

Micon GmbH
Henricistraße 20
04177 Leipzig

www.micon-pm.de