

Sicher und sorgenfrei in Immobilien investieren.

BIS ZU 4,68 % RENDITE & TOP ZUSTAND  
**IHRE KAPITALANLAGE**  
IN HALLE (SAALE)



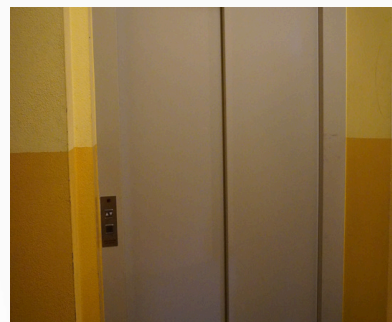
06112 Halle,  
Forsterstraße 32



15 Einheiten  
verfügbar



erstklassiger Zustand  
in Bestlage



41 m<sup>2</sup> - 114 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)

# OBJEKTbeschreibung

- **Sanierung zwischen 2010 - 2015**
- **6-jährige Mietgarantie**
- **Aufzug aus 2010**
- **Balkone vorhanden**
- **Große Instandhaltungsrücklage vorhanden**
- **Treppenhaus in Massivbauweise**
- **Fassade gedämmt**
- **Dachgeschoss ausgebaut**

Dieses solide Mehrfamilienhaus in der Forsterstraße 32 in Halle (Saale) wurde um das Jahr 1904 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über insgesamt 15 Wohneinheiten, die sich auf das Erdgeschoss, drei Obergeschosse und das Dachgeschoss verteilen. Das Objekt wurde zwischen 2010 und 2015 **umfassend saniert** und verfügt über einen Personenaufzug, der auf allen Wohnetagen hält und somit einen barrierearmen Zugang ermöglicht. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2014 erneuert wurde. Mit seiner robusten Bausubstanz, der gedämmten Fassade und einer **Energieeffizienzklasse C** bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für eine langfristig gesicherte und ertragreiche Vermietung. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 1.189 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnungsgrößen zwischen ca. 41 m<sup>2</sup> und ca. 114 m<sup>2</sup> variieren.

Die hier zum Erwerb stehenden Eigentumswohnungen sind bereits **vermietet** und stellen somit sofort ertragreiche Anlageobjekte dar. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in dieser **etablierten Lage** ist konstant hoch, was eine niedrige Leerstandsquote und eine hohe Vermietbarkeit sichert. Die Ausstattungshighlights des Hauses umfassen unter anderem, dass der überwiegende Teil der Einheiten über einen Balkon oder eine Loggia und Tageslichtbäder verfügt, während die kleineren Wohnungen mit innenliegenden Bädern ausgestattet sind.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und begehrten Mikrolage im **Medizinerviertel** von Halle (Saale). Die hervorragende Infrastruktur verbindet Wohnkomfort mit höchster Alltagstauglichkeit: Geschäfte des täglichen Bedarfs wie REWE und Lidl sind fußläufig in nur ca. 250 – 300 m erreichbar. Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit einer Haltestelle in ca. 350 m Entfernung. Darüber hinaus ist der Hauptbahnhof von Halle (Saale) in wenigen Gehminuten erreichbar, was das Objekt zu einem Hauptverkehrsknotenpunkt macht und eine **schnelle Verbindung** in die Innenstadt sowie zu den Hochschulen gewährleistet.

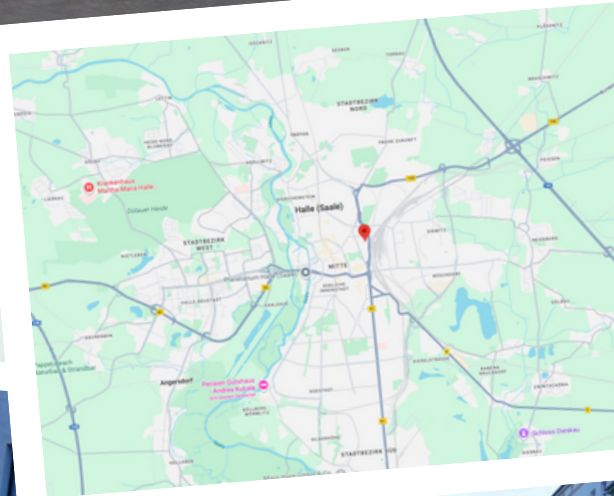
Auch die Nähe zu innerstädtischen Parks, den Saale-Ufern und Sportanlagen sichert attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Mieter. Die Lage in Halle, einem robusten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort mit stabiler Bevölkerungszahl, sichert die Basis für eine **wertbeständige Kapitalanlage**.





## HALLE (SAALE) – STANDORT-HIGHLIGHTS

- **Oberzentrum:** Unangefochtenes Oberzentrum in Sachsen-Anhalt und attraktiver Immobilienmarkt in Ostdeutschland.
- **Bevölkerung:** Zweitgrößte Stadt Sachsens-Anhalts mit über 226.000 Einwohnern.
- **Studenten-Stadt:** Konstante Nachfrage durch die Martin-Luther-Universität mit rund 19.000 Studenten.
- **Stabile Mieterbasis:** Präsenz von namhaften Top-Arbeitgebern (wie Dell, Coca-Cola, Schaeffler).
- **Wirtschaftsraum:** Nähe zum Mitteldeutschen Chemiedreieck und innovativen Zentren.
- **Innovative Branchenfokussierung:** Der Fokus liegt auf zukunftsorientierten Branchen wie erneuerbare Energien, Medien und Biotechnologie.







## INVESTIEREN IN HALLE (SAALE)

📍 Forsterstraße 32

### RENDITESTARKES INVESTMENT: BESTANDSWOHNUNG IN ZENTRALER LAGE VON HALLE

Halle (Saale) hat sich als unangefochtenes Oberzentrum Sachsen-Anhalts zu einem der attraktivsten Immobilienmärkte in Ostdeutschland entwickelt. Die Stadt bietet eine ideale Grundlage für konservative Kapitalanlagen dank ihrer robusten Wirtschaftsstruktur und kalkulierbaren Miernachfrage.

#### Die wichtigsten Investment-Faktoren:

**Demografische Stabilität:** Mit über 226.000 Einwohnern ist Halle nach Einwohnerzahl die zweitgrößte Stadt Sachsen-Anhalts und verzeichnet einen Bevölkerungsanstieg. Der Zuzug, insbesondere junger Menschen und Studenten, sichert die langfristige Nachfrage nach Mietwohnraum.

#### Wissenschaft und Wirtschaft:

- Die Martin-Luther-Universität mit rund 19.000 Studenten ist ein konstanter Motor für den lokalen Wohnungsmarkt.
- Die Präsenz namhafter Top-Arbeitgeber (wie Dell, Coca-Cola und Schaeffler) sowie die Nähe zum Mitteldeutschen Chemiedreieck und innovativen Zentren sichern eine breite Basis an qualifizierten und stabilen Mietergruppen.

**Attraktives Renditepotenzial:** Halle gilt als Spitzenreiter im ostdeutschen Immobilienmarkt.

- Attraktives Einstiegsniveau: Mit **Quadratmeterpreisen zwischen 2.500 € und 2.925 €** liegen diese Einheiten trotz Sanierung und Aufzug attraktiv im Marktvergleich.
- Maximale Sicherheit: Sorgenfreie Kapitalanlage durch eine **6-jährige Mietgarantie**. Dies minimiert das Leerstandsrisiko erheblich und garantiert planbare Cashflows.
- Solide Absicherung: Das Objekt verfügt bereits über eine **große Instandhaltungsrücklage**. Dies schützt Sie als neuen Eigentümer vor unvorhergesehenen Sonderumlagen in der nahen Zukunft und unterstreicht die gute Verwaltung der Immobilie.

**Fazit:** Halle (Saale) vereint die Stabilität eines traditionellen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts mit attraktiven Einstiegspreisen, was beste Voraussetzungen für eine wertbeständige Kapitalanlage schafft.





## MIKROLAGE: FORSTERSTRASSE 32, 06112 HALLE (SAALE)

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Wohnquartier von Halle (Saale), das die Nähe zum Stadtzentrum und eine ausgezeichnete Infrastruktur ideal miteinander verbindet. Kurze Wege zu Nahversorgern und eine optimale Anbindung an den ÖPNV und den Hauptbahnhof sorgen für einen hohen Alltagsnutzen und eine hohe Vermietbarkeit.

### Infrastruktur & Nahversorgung

- REWE und Lidl sind fußläufig in ca. 200 – 250 m Entfernung erreichbar.
- Eine Tankstelle liegt ebenfalls in ca. 250 – 300 m fußläufiger Entfernung.
- Grundschulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Apotheken befinden sich im erweiterten direkten Einzugsgebiet.

### Öffentlicher Nahverkehr

- Haltestelle für Bus/Straßenbahn in ca. 350 m Entfernung.
- Der Hauptbahnhof von Halle (Saale) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und stellt einen Hauptverkehrsknotenpunkt dar.
- Schnelle Verbindung in das Stadtzentrum und zu den Hochschulen.

### Verkehrsanbindung und Pendlerlage

- Gute Anbindung an das innerstädtische und regionale Straßennetz.
- Optimale Pendlerlage zu den wichtigsten Wirtschafts- und Wissenschaftszentren der Region.
- Zentrale Anbindung nach Leipzig was die Attraktivität für eine breite Mieterschaft sichert.

### Freizeit & Erholung

- Grünflächen und innerstädtische Parks in der Nähe für tägliche Erholung.
- Die Saale-Ufer und das umliegende Erholungsgebiet sind gut erreichbar und bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten.
- Lokale Sportanlagen und Spielplätze im direkten Umfeld.

**Fazit:** Die Mikrolage überzeugt durch ihre praktische Mischung aus funktionaler urbaner Infrastruktur, zentraler Erreichbarkeit und optimaler Anbindung. Ein Standort, der Alltagsmobilität, hohe Vermietbarkeit und Substanz perfekt vereint.

# DATEN UND FAKTEN

## Kategorie

Anlageklasse	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Kapitalanlage
Vermarktungsart	Kauf

## Flächen

Wohnfläche	41 m <sup>2</sup> - 114 m <sup>2</sup>
Balkon/Terasse	10/15 Einheiten
Wohneinheiten gesamt	15

## Preise

Kaufpreise	2.500 € - 2.925 € pro m <sup>2</sup>
Mietpreise	8,75 € bis 9,75 € pro m <sup>2</sup>
Mietrendite	3,59 % bis 4,68 %
Instandhaltung	0,40 €/m <sup>2</sup>
Hausverwaltung	29,75 € / mtl.
Mietverwaltung	29,75 € / mtl.
Nebenkosten (Sonstige)	0,25 €/m <sup>2</sup>

## Zustand

Baujahr	1904
Zustand	gut (2010-2015 saniert)

## Energie

Energieeffizienzklasse	C
------------------------	---

## Keyfacts - Halle (Saale)

Einwohnerzahl	ca. 226.586
BIP (2021)	8.149.000
Bildung	Martin-Luther Universität
Forschung	Weinberg Campus, Star Park

## Infrastruktur

Dist. Grundschule	0,25 km
Dist. Bundesstr. 6	0,25 km
Dist. Halle Stadtzentrum	1,7 km
Dist. Leipzig Stadtzentrum	34,8 km
Dist. Lebensmittel	0,20 km
Dist. Straßenbahn, Bus	0,35 km

## Ausstattung

Etagen	EG, 1.,2.,3. OG, DG
Keller	Ja
Stellplätze	Nein

## Besonderheiten:

Sonderabschreibung  
durch Restnutzungsdauergutachten





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)

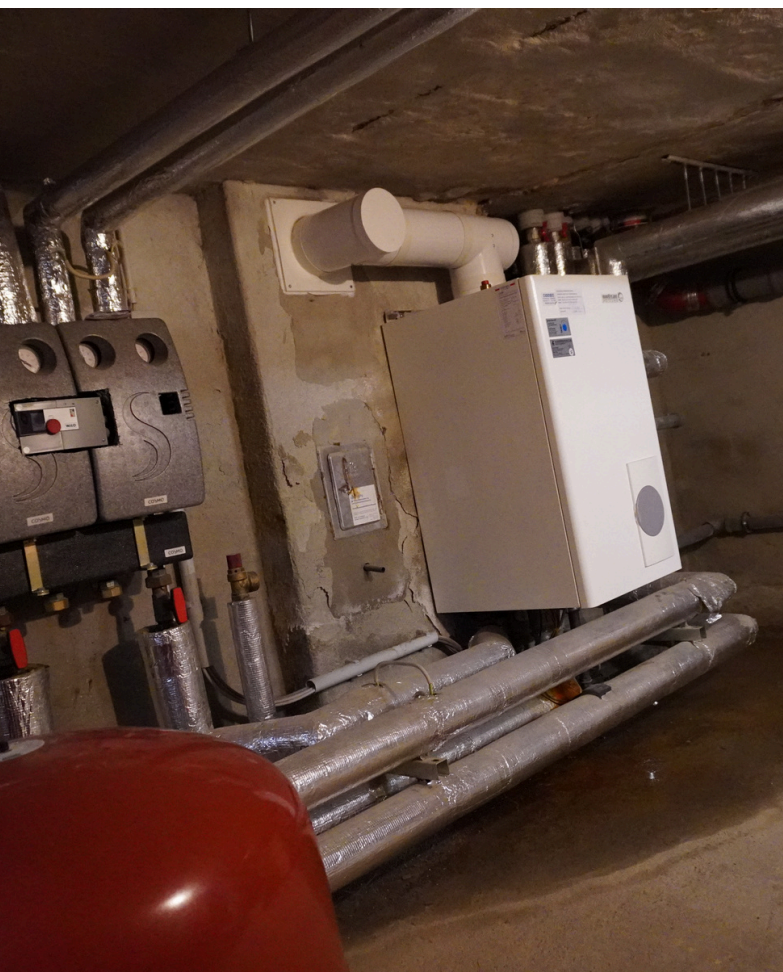




**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)

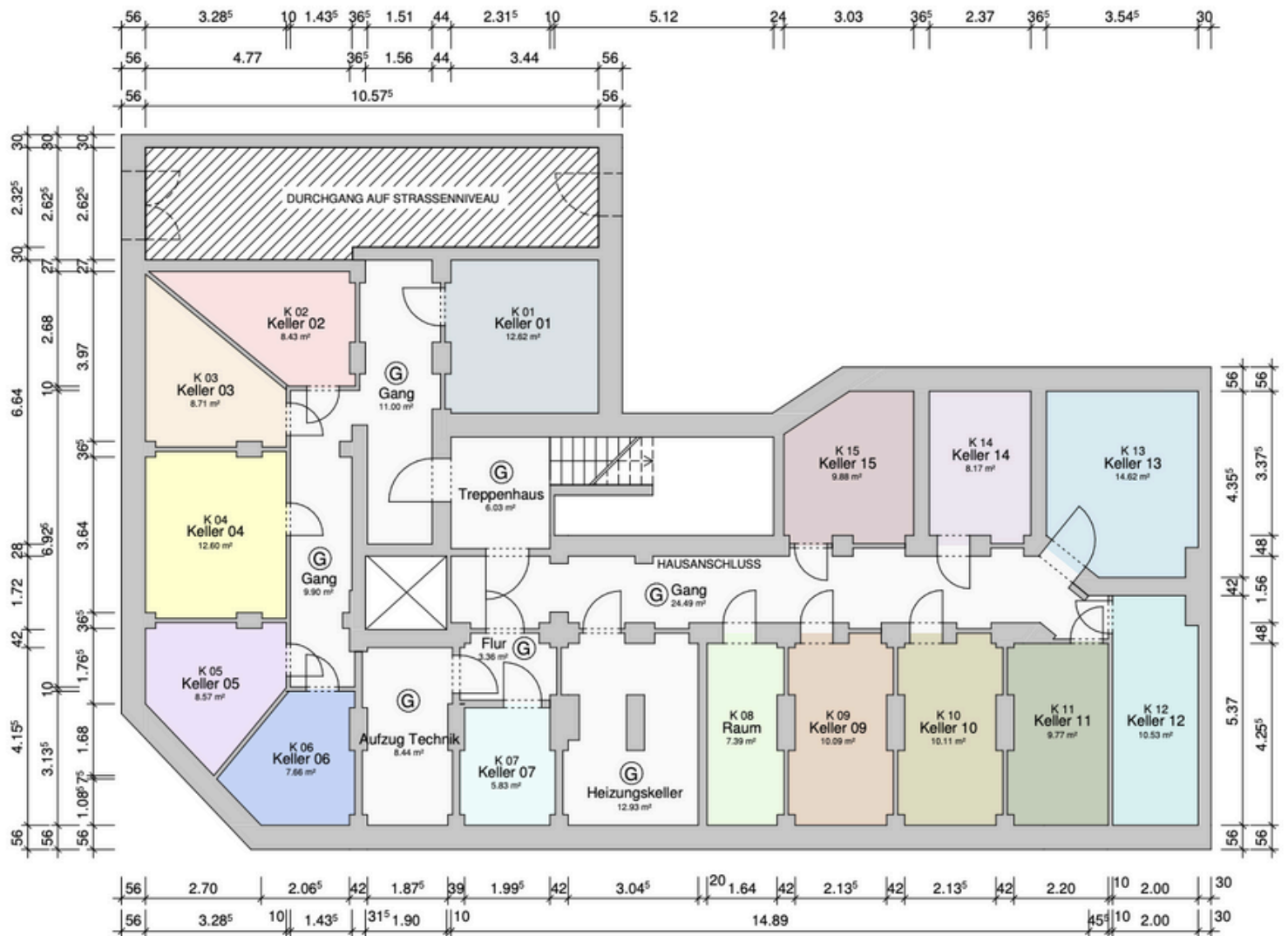




**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
 0511 942 741 46 | kontakt@imh-hannover.de





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)

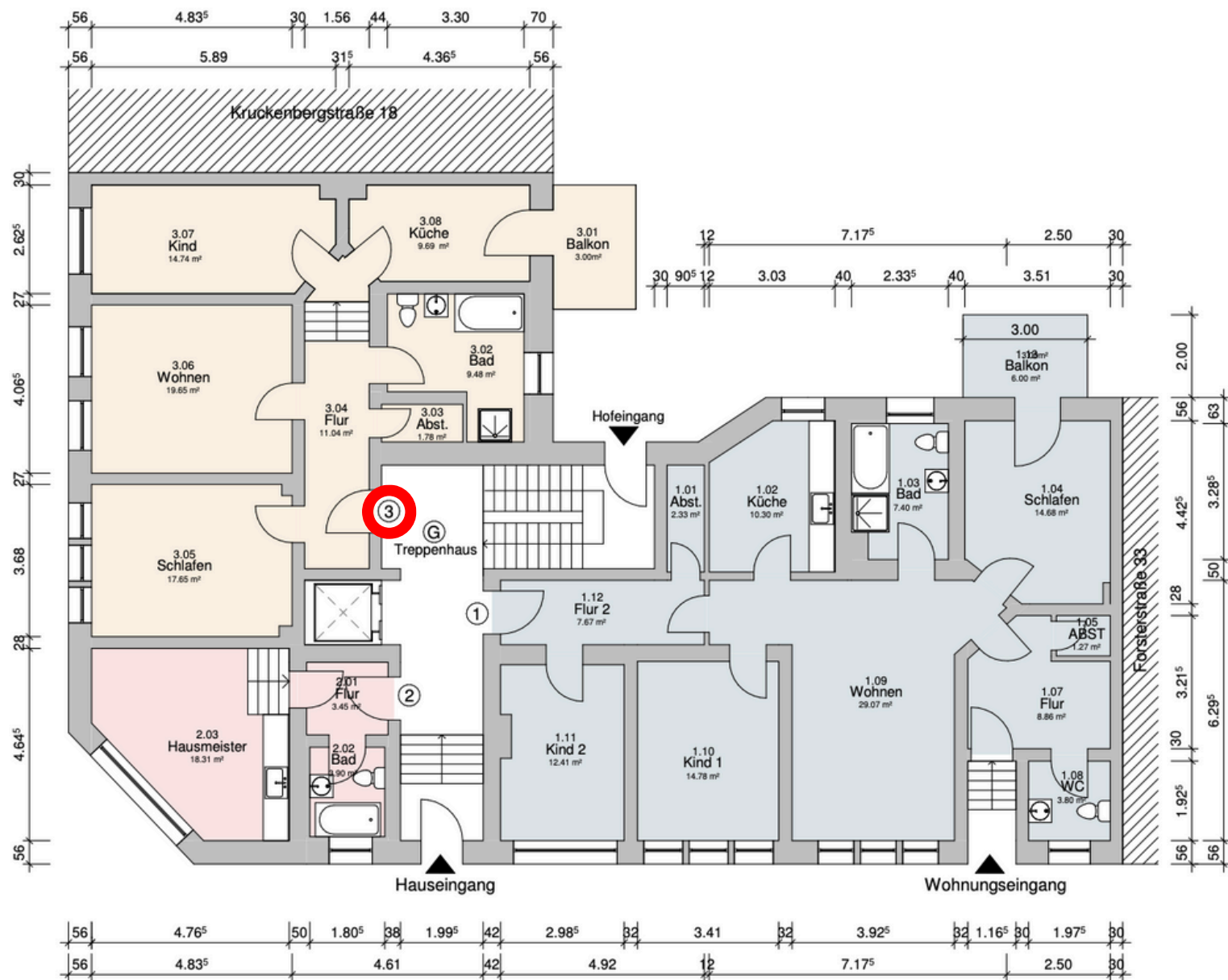




**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)

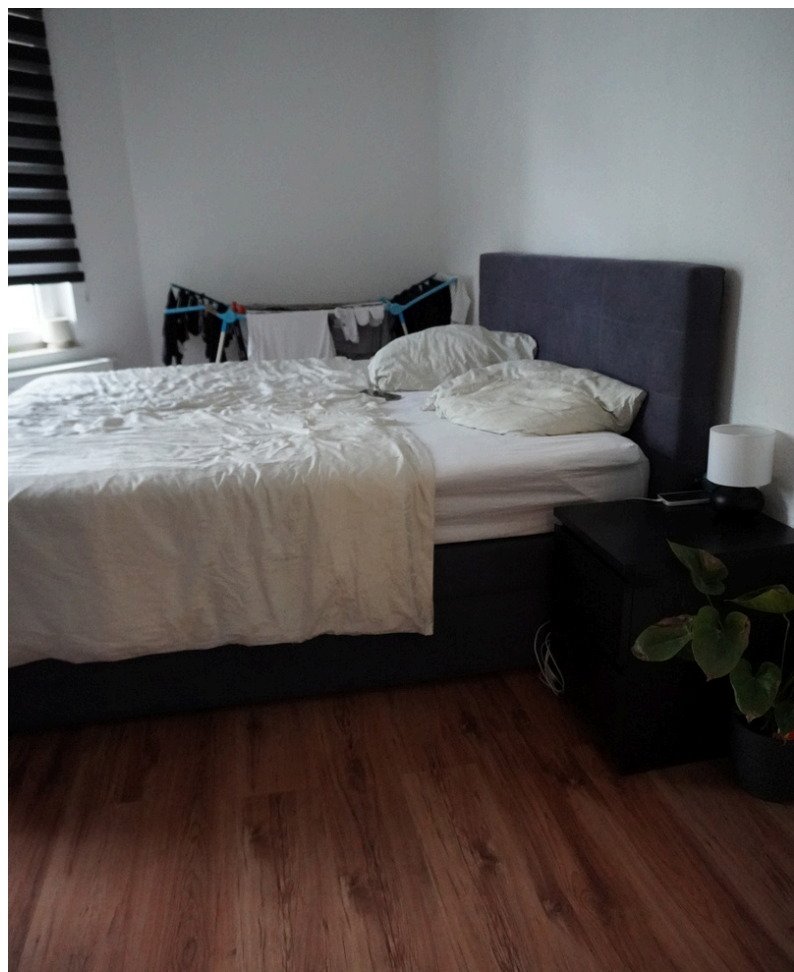




**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | kontakt@imh-hannover.de

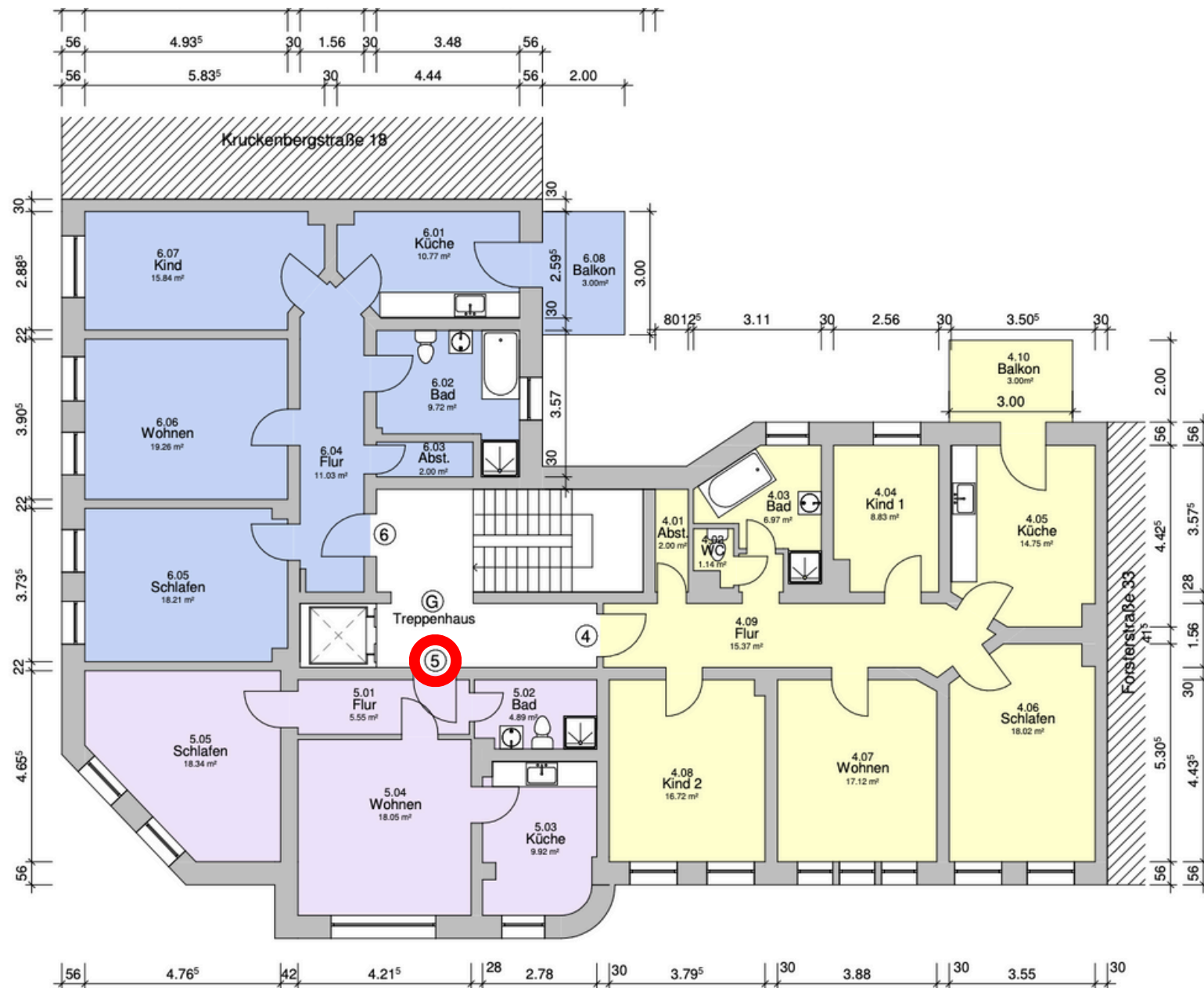




**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | kontakt@imh-hannover.de

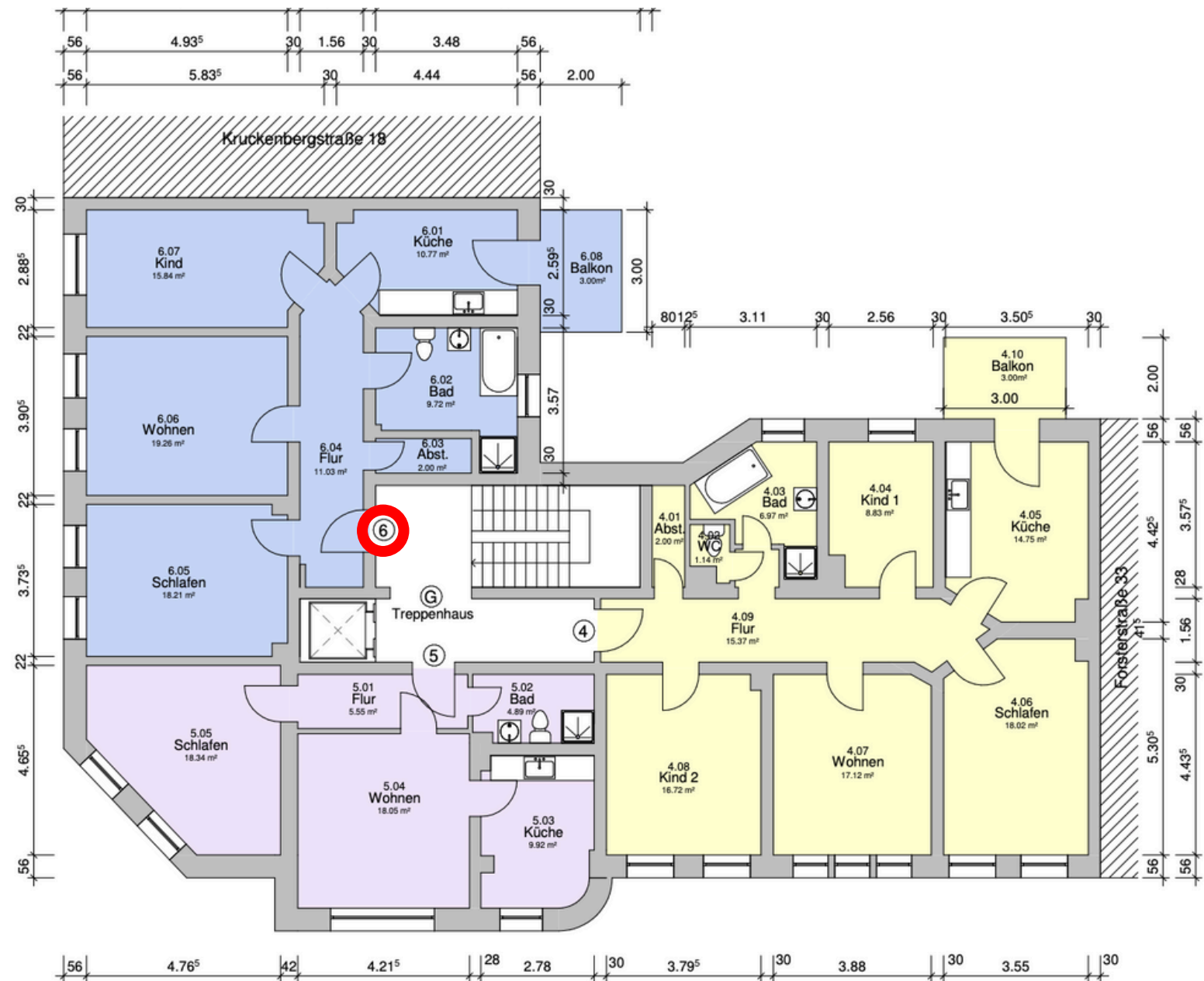




**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | kontakt@imh-hannover.de





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | kontakt@imh-hannover.de

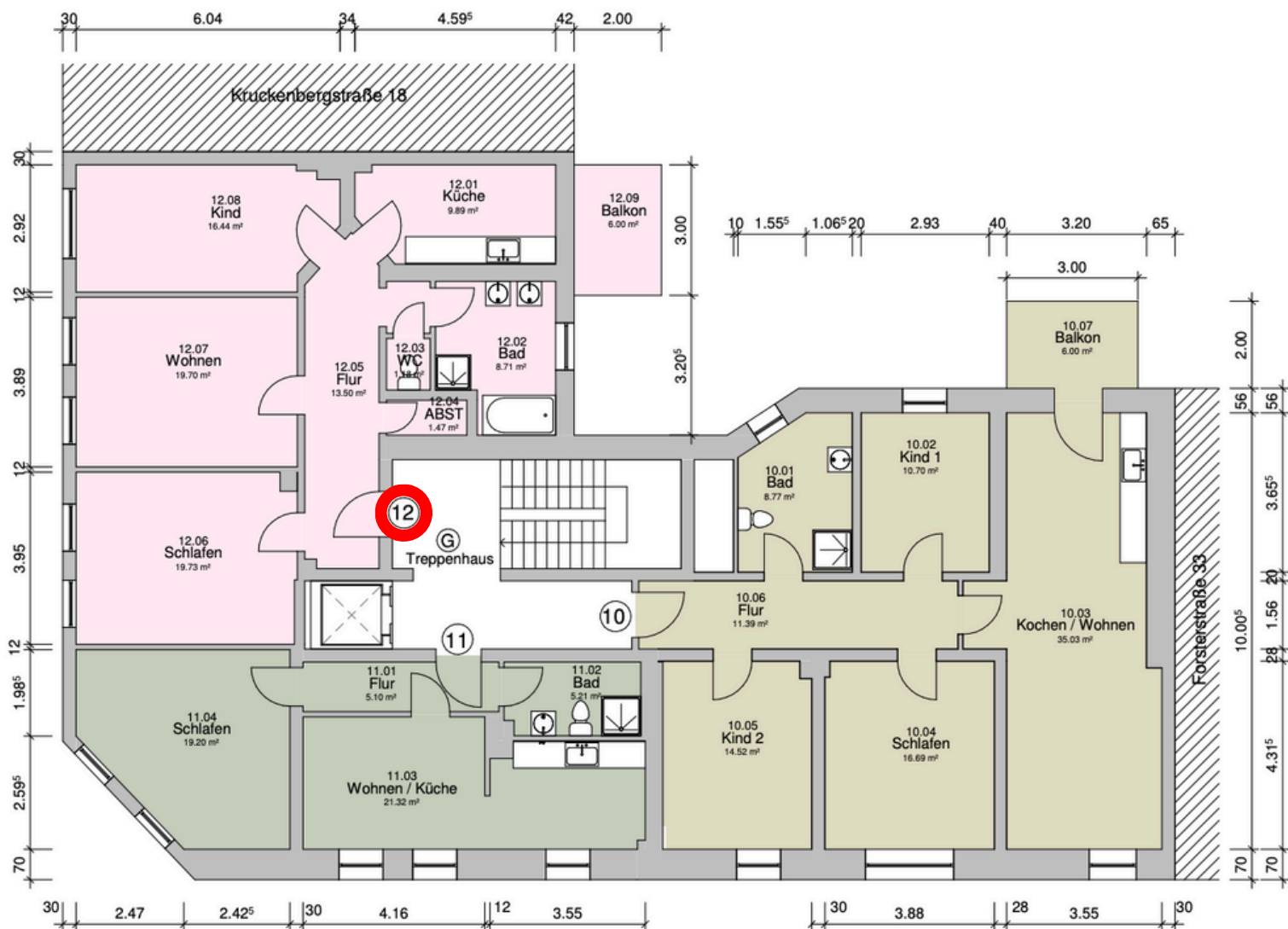




**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | kontakt@imh-hannover.de

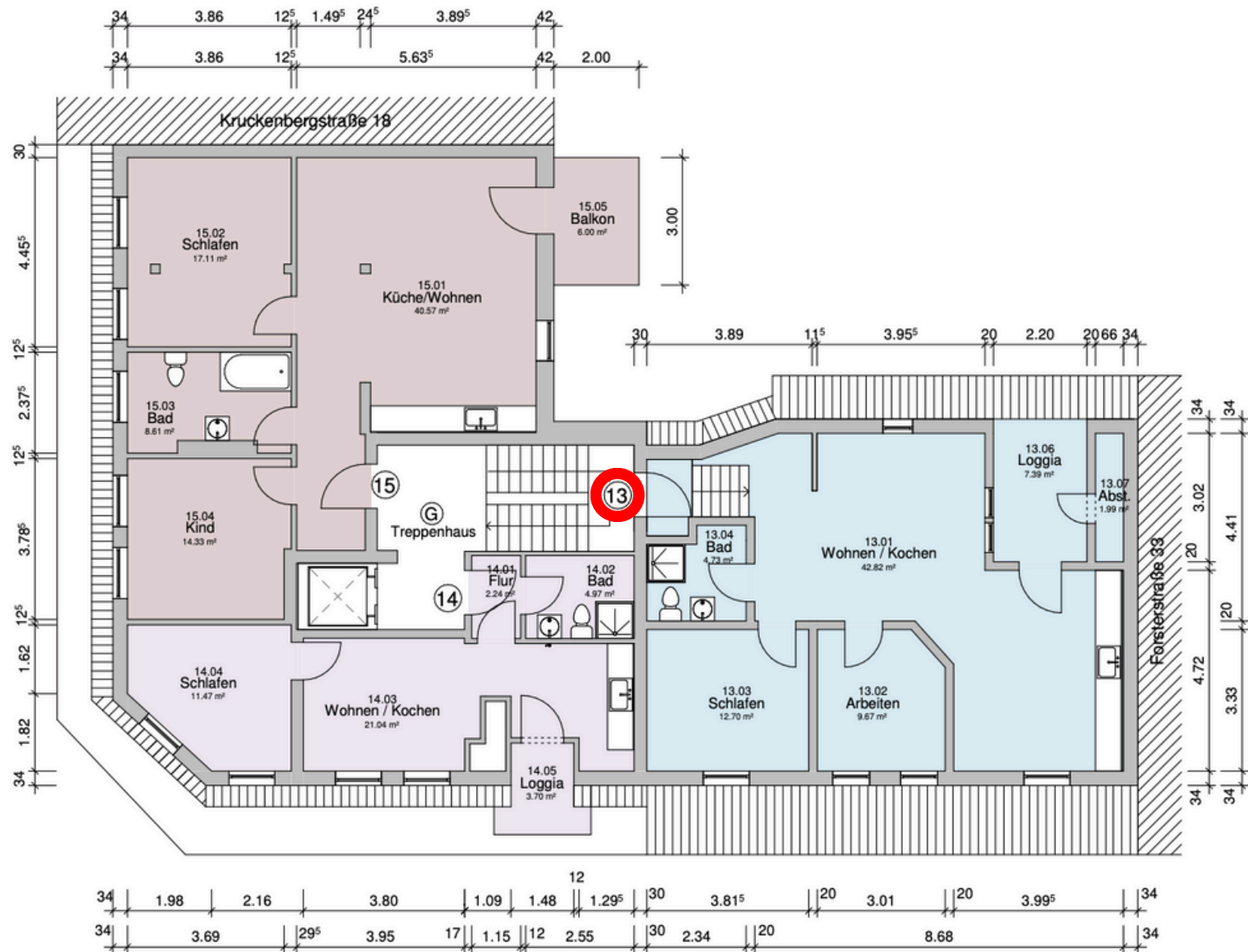




**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)





**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | kontakt@imh-hannover.de



## HINWEISE ZU POTENZIALEN UND RISIKEN

Eine Immobilie stellt eine Investition mit langfristigem Charakter dar.

Die empfohlene Anlagedauer beträgt mindestens 10 Jahre. Die spezifische Eigenschaft des Sachwerts dieser Anlageform manifestiert sich erst über einen ausgedehnten Zeitrahmen. Ausgaben für Nebenleistungen und Dienstleistungen können im Falle eines Wiederverkaufs nicht zurückgewonnen werden. Die Wertbeständigkeit der Kapitalanlage hängt maßgeblich von folgenden Faktoren ab: Dem Standort, der Bauausführung, dem Pflegezustand, der Leistung der Hausverwaltung sowie der Vermietungssituation. Die Wiederverkäuflichkeit des Objekts wird zusätzlich durch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Es ist daher möglich, dass bei einem später beabsichtigten Verkauf unter Umständen nur ein niedrigerer Veräußerungspreis erzielt wird oder ein Verkauf gänzlich undurchführbar ist.

Ein vorzeitiger Verkauf kann trotz der Intention, mit der Anlage insgesamt Gewinne zu erzielen, zu finanziellen Verlusten führen.

Es wurde ein neuer Paragraph §15b in das Einkommensteuergesetz eingefügt, der potenziell auch Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung der Immobilie haben kann. Da bezüglich der Anwendung dieser neuen Regelung bisher weder höchstrichterliche Entscheidungen (Rechtsprechung) noch Stellungnahmen der Finanzverwaltung vorliegen, besteht eine gewisse Unsicherheit. Der Anbieter der Immobilie geht nicht davon aus, dass diese Neuregelung auf den Erwerb des in Ziffer 1 näher beschriebenen Immobilieneigentums Anwendung findet. Detailliertere Informationen können Sie dem Verkaufsprospekt entnehmen. Konkrete Auskünfte zur steuerlichen Handhabung darf ausschließlich ein Steuerberater erteilen. Für die Anerkennung der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage wird vom Verkäufer sowie dem beratenden Finanzdienstleister und/oder deren Angestellten/Hinweisgebern (Tippgebern) keine Haftung übernommen.

Der Erwerb einer Immobilie setzt hinreichende finanzielle Mittel (Liquidität) voraus. Im Fall eines Wegfalls von Einnahmen (z. B. aus Arbeitseinkommen, Miete/Mietgarantie, Steuererstattungen) muss sichergestellt sein, dass die finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten (z. B. Kreditinstitut/Bank, Wohnungseigentümergeinschaft) weiterhin bedient werden können. Nach dem Auslaufen der Erstfinanzierungsphase (Ende der Zinsfestschreibung) könnten – abhängig von der jeweiligen Marktsituation – höhere Zinsbelastungen entstehen.

Die Koalitionsvereinbarung vom 11.11.2005 zwischen CDU/CSU und SPD sieht eine Erweiterung der Steuerpflicht für private Veräußerungsgeschäfte vor. Es wird unter anderem erörtert, entgegen der aktuellen Rechtslage, eine pauschale Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Immobilien über die bisher geltende Zehnjahresfrist hinaus einzuführen. Ob und in welcher Form eine solche Bestimmung tatsächlich verwirklicht wird, ist aktuell nicht absehbar. Es muss jedoch in Betracht gezogen werden, dass die derzeitige – für den Anleger vorteilhafte – gesetzliche Regelung nur noch befristet Bestand hat.

Die vom Vermittler dargelegte Entwicklungsprognose der Immobilie dient lediglich als Beispiel. Die tatsächliche Entwicklung verläuft häufig nicht linear, sondern zeigt oft erhebliche Abweichungen. Solche Unterschiede können z. B. durch Veränderungen der allgemeinen ökonomischen Situation, Änderungen gesetzlicher oder steuerlicher Vorschriften oder durch Inflations- oder Zinsänderungen verursacht werden. Darüber hinaus kann der wirtschaftliche Erfolg der Immobilie beeinträchtigt werden durch: Baumängel (einschließlich Herstellungs-, Fertigstellungs- und Gewährleistungsrisiken), Leerstandszeiten, Mietverluste oder eine Verschlechterung der Bonität der Vertragspartner (z. B. Initiator/Verkäufer, Mieter, Mietgarant). Der Käufer trägt das wirtschaftliche Risiko.

**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)



## RÜCKSTELLUNGEN FÜR INSTANDHALTUNG

Ein Rücklagenposten für Instandhaltung wird angelegt, um anfallende Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (wie z. B. Dach, Außenwand/Fassade, gemeinschaftliche Bereiche/Treppenhaus, Heizanlage usw.) bei Bedarf finanzieren zu können. Die genaue Höhe dieser Instandhaltungsrücklage wird über den Wirtschaftsplan festgelegt. Es besteht die Möglichkeit, dass dieser Betrag langfristig betrachtet als zu niedrig angesetzt wurde. In solch einem Fall müssen eventuell anfallende zusätzliche Instandhaltungskosten vom Kapitalanleger getragen werden (Sonderumlage). Im weiteren Verlauf entscheiden die Wohnungseigentümer auf der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung über die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrückstellung. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zeitraums von 5 bis 40 Jahren eine umfassende Modernisierung des Wohngebäudes notwendig werden kann. Es ist denkbar, dass bereits vor diesem Zeitpunkt erhebliche finanzielle Mittel für notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bereitgestellt werden müssen. Die Kosten für diese Maßnahmen sind in der Regel nicht durch die vorzuhaltende Instandhaltungsrücklage abgedeckt. Weiterhin ist zu beachten, dass das Risiko von Instandhaltungsmaßnahmen am Sondereigentum grundsätzlich alleine vom Investor zu tragen ist, es sei denn, er kann Ersatz vom Mieter oder einer dritten Partei fordern.

## QUALITÄT DER VERWALTUNG

Eine mangelhafte oder unachtsames Management eines Immobilienobjekts kann zur Minderung seines Wertes, zu einer erschwerten Vermietbarkeit und unter Umständen zu gesteigerten Ausgaben für Instandsetzungen führen. Zusätzlich trifft der Verwalter Entscheidungen bezüglich der Mieterauswahl. Die Zahlungsfähigkeit (Bonität) dieser Mieter und ihr Umgang mit dem Mietobjekt sind für die Werthaltigkeit des Immobilienvermögens von erheblicher Relevanz. Wird nicht im erforderlichen Umfang Sorgfalt angewandt, besteht die Gefahr, dass es zu Mietausfällen und einer unzureichenden Weitervermietung beim Wechsel des Mieters kommt.

## DAS FINANZIERUNGSRISIKO

Die notwendige Kapitalausstattung wird generell aus Eigen- und Fremdmitteln bereitgestellt. Nach dem Ablauf der ersten Phase der Zinsfestschreibung wird das darlehensgebende Kreditinstitut die Konditionen für das gewährte Darlehen in Abhängigkeit von den aktuellen marktüblichen Zinssätzen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann im Vergleich zum Beginn der Investition höher oder niedriger ausfallen, was zu einer Verschlechterung oder Verbesserung der Liquiditätssituation im Verhältnis zu den erzielten Mieteinnahmen führen kann. Sofern die für eine etwaige Darlehensfinanzierung zu erbringende Kapitaleinlage die Höhe der Mieteinnahmen übersteigt, muss der Anleger die entstehende Unterdeckung, die sich bei einem Ausfall der Mieteinnahmen entsprechend erhöht, aus seinem eigenen Vermögen ausgleichen. Ist er nicht in der Lage, dies zu tun, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Kapitals sowie des in der Immobilie geschaffenen Wertes.

## GEFAHR DES MIETAUSFALLS

Der Kapitalanleger trägt das alleinige Risiko, dass sein Wohnobjekt gänzlich oder für bestimmte Zeiträume nicht vermietbar ist, weiterhin, dass es durch eine unzureichende Zahlungsfähigkeit (Bonität) des Mieters zu Verlusten der Mieteinnahmen und zusätzlichen finanziellen Belastungen kommen kann.

**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)



## IM KAUFPREIS INKLUDIERTE GEBÜHREN

Der zu entrichtende Kaufpreis schließt nicht nur die Aufwendungen für das Grundstück, das Bauwerk und dessen Instandsetzung/Sanierung ein, sondern ebenfalls die Honorare der Dienstleister und Funktionsträger, die für die Realisierung der Investition notwendig sind (z. B. für die Ausarbeitung des Konzepts, den Vertrieb/die Vermittlungsprovision und Marketingaktivitäten). Aus diesem Grund wird ein Kapitalanleger im Falle einer Weiterveräußerung seiner Immobilie zunächst nicht in der Lage sein, den vertraglich festgelegten Kaufpreis zu erzielen. Es ist hierfür erforderlich, dass der nicht exakt vorhersagbare Wertzuwachs der Immobilie zuerst die im Kaufpreis enthaltenen Entgelte der Dienstleister und Funktionsträger ausgleicht (kompensiert). Kurzfristige Spekulationsgewinne stellen demnach die absolute Ausnahme dar und sollten nicht im Fokus der Anlageziele des Investments stehen.

## BEDINGUNGEN FÜR DIE BERÜCKSICHTIGUNG IM STEUERRECHT

Steuerliche Verluste (negative Ergebnisse) lassen sich prinzipiell mit positiven Einnahmen (Einkünften) saldieren (verrechnen), vorausgesetzt, sie stammen aus einer einkommensteuerrechtlich relevanten Aktivität. Das ausschlaggebende Kriterium zur Unterscheidung bildet in diesem Zusammenhang die Absicht, Einkünfte und Überschüsse zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Gemäß der grundlegenden Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 25. Juni 1984 ist die Überschusserzielungsabsicht definiert als das Bestreben, über den gesamten Zeitraum der erwarteten Vermögensnutzung einen Gesamtüberschuss (Totalüberschuss) zu erwirtschaften. Der Totalüberschuss muss sich aus den geschätzten Einnahmen abzüglich der Werbungskosten innerhalb des gesamten Zeitraums der Vermögenshaltung (Totalperiode) ergeben.

Während die Finanzverwaltung als maßgeblichen Zeitraum bezüglich der Totalperiode bis vor Kurzem noch eine tatsächliche Nutzungsdauer von 100 Jahren in Ansatz brachte, hält der Bundesfinanzhof in seinen jüngeren Urteilen eine Berechnung über einen Zeitraum von mehr als 50 Jahren für nicht angemessen. Darüber hinaus wird nach der neueren Rechtsprechung die Einkünfteerzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mieteinnahmen bewertet. Erreicht der Mietzins bei einer auf Dauer angelegten Vermietung mindestens 75% der ortsüblichen Marktmiete, ist grundsätzlich vom Vorhandensein einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Fehlt bei den Investoren eine Absicht, einen Überschuss zu erzielen, liegt eine steuerlich irrelevante Liebhaberei vor, mit der Konsequenz, dass entstehende Verluste steuerlich nicht anerkannt werden. Zur Bestimmung des Totalüberschusses werden die entstehenden Veräußerungsgewinne nicht mit einbezogen. Beim einzelnen Investor kann sich eine abweichende Beurteilung ergeben, sofern dieser eine Eigentumswohnung lediglich mit der Absicht erworben hat, die steuerlichen Vorteile aus den in der Investitionsphase zugewiesenen Verlusten zu nutzen und das Investitionsobjekt kurze Zeit danach wieder zu verkaufen. Liegen Fakten vor, die eine solche Betrachtungsweise rechtfertigen, könnte die Einkünfteerzielungsabsicht in der Person eines derartigen Investors verneint werden. Dies würde zur Folge haben, dass die von der Finanzverwaltung ursprünglich akzeptierten steuerlichen Verluste nachträglich aberkannt würden und eine Steuernachforderung entstünde. Steuerliche Schwierigkeiten auf Ebene eines Investors können sich insbesondere auch dann einstellen, wenn dieser die Eigentumswohnung fremdfinanziert hat. Dadurch kann sich der Zeitraum für den Totalüberschuss im Hinblick auf eine positive Beurteilungsabsicht aufgrund der höheren Verluste nicht unerheblich verlängern. Dies hat zur Konsequenz, dass gerade beim fremdfinanzierten Erwerb einer Eigentumswohnung von einem kurzfristigen Weiterverkauf des Objekts abgeraten wird.

**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)



## BERECHNUNG DES ÜBERSCHUSSES

Übt der Vermieter seine Aktivität im Rahmen der Vermögensverwaltung aus, generiert er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des Paragraphen §21 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Die Ermittlung dieser Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch den Vergleich der erzielten Mieteinnahmen und der Werbungskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung entstanden sind (Einnahmenüberschussrechnung). Vorteile steuerlicher Natur können sich dann ergeben, wenn ein Überhang der Werbungskosten resultiert und dieser mit anderen positiven Einnahmen des Investors im Sinne des EStG verrechnet werden kann.

## WERBUNGSKOSTEN BEI VERMIETUNG UND VERPACHTUNG - ALLGEMEIN

Nach §9 Absatz 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) gelten als Werbungskosten alle Aufwendungen, die zum Erzielen, zur Sicherstellung und zur Bewahrung von Einnahmen dienen. Kosten für die Anschaffung und Herstellung können im Rahmen der Berechnung des Überschusses anteilig in Form von Absetzungen für Abnutzung (AfA/Abschreibungen) berücksichtigt werden, wobei die Anschaffungskosten für Grund und Boden nicht der Abschreibung unterliegen (nicht abschreibungsfähig sind). Andere Ausgaben (Fremdkapitalzinsen, Kosten der Finanzierung, Betriebsausgaben, Verwaltungsgebühren, Aufwendungen für Instandhaltung, Grundbesitzabgaben (Grundsteuer) etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten in dem Veranlagungsjahr, in dem die Auszahlung erfolgt, berücksichtigungsfähig.

## NORMALE ABSCHREIBUNG

Die lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) gemäß §7 Absatz 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG) ist hinsichtlich der Anschaffungskosten für die vorhandene (Alt-) Bausubstanz in Abzug zu bringen, wobei im Jahr des Erwerbs gegebenenfalls eine anteilige Berechnung der Abschreibung erfolgen muss. Das Jahr des Erwerbs wird im Regelfall als das Jahr des Übergangs von Eigentum, Nutzungen und Pflichten (Besitz, Nutzen und Lasten) angesehen. Die jährliche Abschreibung für das Gebäude beträgt linear grundsätzlich 2% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Wurde die Fertigstellung des Gebäudes vor dem 1. Januar 1925 abgeschlossen, steigt der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5%.

## VERKÜRZTE ABSCHREIBUNG

Der Verkäufer macht explizit darauf aufmerksam, dass die im Exposé sowie in den dazugehörigen Verkaufsunterlagen angeführte Restnutzungsdauer der Immobilie auf der Basis eines externen, sachkundigen Gutachtens zur Restnutzungsdauer ermittelt wurde. Obwohl dieses Gutachten mit der gebotenen Sorgfalt erstellt wurde, repräsentiert es lediglich eine prognostische Einschätzung, die sich auf den derzeitigen technischen, wirtschaftlichen und baulichen Zustand des Objekts sowie auf die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Bewertungskriterien stützt. Die festgelegte verkürzte Restnutzungsdauer kann sich insbesondere auf steuerliche Beurteilungen, Investitionsentscheidungen oder Szenarien zur Abschreibung für Abnutzung (AfA) auswirken, stellt jedoch keine Zusicherung einer Eigenschaft im Sinne des §434 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für die Korrektheit, Vollständigkeit oder die zukünftige Entwicklung der im Gutachten genannten Restnutzungsdauer. Insbesondere haftet der Veräußerer nicht für mögliche Abweichungen, die sich aus geänderten Marktbedingungen, technischen Fortschritt, geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen oder abweichenden Beurteilungen durch Dritte (wie zum Beispiel Finanzbehörden oder Banken) ergeben. Der Käufer wurde über diesen Sachverhalt vollständig unterrichtet und erklärt ausdrücklich, auf die Geltendmachung von Forderungen gegen den Veräußerer aus dem Grund einer abweichenden tatsächlichen Nutzungsdauer oder steuerlich nicht anerkannten Abschreibungen zu verzichten.

**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)



## VIERTELJÄHRLICHE VORAUSZAHLUNG DER EINKOMMENSTEUER BZW. BERÜCKSICHTIGUNG EINER STEUERFREIGRENZE

Die voraussichtlich verrechenbaren Verluste können bereits im Rahmen des Verfahrens zur Vorauszahlung der Einkommensteuer (§37 EStG) oder in Form eines Freibetrags auf der Lohnsteuerkarte (§39 a Abs. 1 Nr. 5b EStG) berücksichtigt werden, sofern die Einschränkung des §2 Abs. 3 EStG keine Anwendung findet. Dies gilt jedoch erst für Veranlagungszeiträume, die nach dem Kauf der Immobilie ihren Anfang nehmen. Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein behördlich vorgeschriebenes Formular (Vordruck) zu nutzen. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. November des Kalenderjahres eingereicht werden, für das Lohnsteuerkartenverfahren gilt § 39 a Abs. 2 Satz 3 EStG.

## VERKAUF DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Wird ein Immobilienobjekt nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist verkauft – gerechnet ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages – bleiben sowohl der erzielte Erlös als auch die realisierte Wertsteigerung, die auf diesen Verkauf entfällt, nach den Regelungen des §23 des Einkommensteuergesetzes (EStG) steuerfrei, sofern das Objekt im Privatvermögen gehalten wurde. Innerhalb dieses Zehnjahreszeitraums werden Immobilienverkäufe als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 EStG besteuert. Selbst genutztes Wohneigentum bildet hierbei eine Ausnahme. Bei der Berechnung des Veräußerungsgewinns nach § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten um die bis dahin geltend gemachten Absetzungen für Abnutzungen (AfA) zu vermindern. Im Ergebnis bedeutet dies, dass bei einem Verkauf der Immobilie vor dem Ende der zehnjährigen Spekulationsfrist sämtliche Abschreibungen, die während dieser Zeit in Anspruch genommen wurden, rückgängig gemacht werden.

Seitens des Vermittlers dürfen keine Erklärungen abgegeben werden, die über die Inhalte der ausgehändigten Verkaufsunterlagen und dieser Gesprächsnotiz hinausgehen. Die getroffenen Angaben beziehen sich auf den Kenntnisstand der vorliegenden Informationen, wie er sich aus den überreichten Verkaufsunterlagen ergibt. Maßgeblich für den Erwerb sind die Vertragsbedingungen des Notarvertrages und eventueller weiterer Verträge, die geschlossen werden. Aufgrund der Bedeutung und Tragweite der genannten Risiken wird nachdrücklich auf die Risikohinweise in der Anlage „Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition“ verwiesen und diese der besonderen Aufmerksamkeit des Erwerbers zum sorgfältigen Lesen und Durcharbeiten empfohlen.

**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!**

Leisewitzstr. 39a, 30175 Hannover  
0511 942 741 46 | [kontakt@imh-hannover.de](mailto:kontakt@imh-hannover.de)