

STEUERLICHE VORTEILE

Direkt am Hofgarten leben, ein außergewöhnliches Wohnambiente in einzigartiger Lage spüren und von den Steuervorteilen der erhöhten Absetzung sowie der KfW-Förderung zum energieeffizienten Sanieren profitieren!

Der Bauabschnitt III (ehemaliges Schulgebäude) befindet sich in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich und grenzt unmittelbar an das von der Stadt Coburg förmlich festgelegte Sanierungsgebiet V an. Der städtebauliche Entwicklungsbereich wurde entsprechend der gesetzlichen Vorrang-Regelung mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor/Projekt Bauart und der Stadt Coburg am 29.06.2016 festgeschrieben.

Der städtebauliche Vertrag verpflichtet den Investor/Projekt Bauart auf der Grundlage des Baugesetzbuches zur Durchführung von baulichen Maßnahmen in diesem städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Dem Investor/Projekt Bauart wird mit dem städtebaulichen Vertrag zudem die Rechtsgrundlage eröffnet, für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, aber insbesondere für die Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes durch Umnutzung und Umgestaltung der bestehenden Gebäude in Wohnraum dienen, die Bescheinigung bei der Stadt Coburg für die Vorlage beim Finanzamt für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzung gemäß § 7h EstG zu beantragen.

Die Anschaffungskosten für die benötigten Stellplätze sollten aufgrund der Auflagen im städtebaulichen Vertrag sowie der Notwendigkeit für eine zukünftig sinnvolle Nutzung des Gebäudes ebenfalls bescheinigungsfähig sein.

Um eine sehr gute und auch frühzeitige Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigungen für die zukünftigen Erwerber der Wohnungen zu erreichen, wurde weiterhin mit der Stadt Coburg vereinbart, dass diese bereits vor Baubeginn eine schriftliche Zusicherung nach Art. 38 BayVwVfG über die zu erwartende Bescheinigung je Wohnung ausstellen wird. Grundlage hierfür bildet ein noch zu schließender Nachtrag zum vorliegenden städtebaulichen Vertrag, der alle wesentlichen Projektänderungen beinhalten wird.

Letztlich prüft die Finanzverwaltung die Höhe der tatsächlich steuerlich anzuerkennenden Werte auf Grundlage der endgültigen Bescheinigung nach Fertigstellung aller begünstigten Maßnahmen.

Bis zur Vorlage der schriftlichen Zusicherung der Stadt Coburg geht der Investor/Projekt Bauart für die begünstigten Maßnahmen einer erhöhten Absetzung in einer vorsichtigen Schätzung von einem Anteil i.H.v. bis zu 70 % der Kaufpreise vor Abzug des KfW-Tilgungszuschusses aus.

Eine erhöhte Absetzung der Neubaukosten für die als Aufstockung neu entstehenden Wohnungen ist nicht möglich. Diese als Neubau entstehenden Wohnungen sind in der Vertriebspreisliste wie auch in diesem Exposé entsprechend gekennzeichnet.

Der Investor/Projekt Bauart bemüht sich um größtmögliche Transparenz für die Erwerber. So soll es keine Beurkundung von Kaufverträgen geben, bevor dem Erwerbsinteressenten nicht die schriftliche Zusicherung nach Art. 38 BayVwVfG über die zu erwartende Bescheinigung je Wohnung vorgelegt werden kann. Mit diesem Zeitpunkt werden dem Erwerbsinteressenten auch die weiteren Grundlagen (Städtebaulicher Vertrag + Nachtrag) zu dessen Prüfung übersendet.

Zu beachten ist weiterhin, dass für die Käufer der Wohnungen nur die Anschaffungskosten einer erhöhten Absetzung zugänglich sind, die nach Abschluss des Kaufvertrages anfallen. Der Investor/Projekt Bauart bemüht sich daher, einen Großteil der Kaufverträge vor Baubeginn abzuschließen.

Für den Selbstnutzer einer solchen Wohneinheit sind die steuerlichen Vorteile im § 10f EstG ergänzend geregelt.

Der Erwerber benötigt für die steuerliche Geltendmachung beim Finanzamt eine endgültige Bescheinigung der Stadt Coburg über die entstandenen und erhöht absetzungsfähigen Anschaffungs-

kosten. Der Investor/Projekt Bauart wird diese im Namen und im Auftrag des Erwerbers, auf Grundlage einer im Kaufvertrag erteilten Vollmacht, nach Abschluss der Maßnahme bei der Stadt Coburg beantragen.

Eine detailliertere Erläuterung der steuerlichen Vorzüge von Costbar finden Sie auch im Exposé unter der Rubrik steuerliche Grundlagen.

Der Investor/Projekt Bauart möchte mit der Vorlage der vorgenannten Unterlagen vor Beurkundung von Kaufverträgen eine größtmögliche Transparenz und eine weitgehende Rechtssicherheit für die Käufer erreichen.

Eine Haftung für die steuerliche Anerkennung des Anteils der begünstigten Maßnahmen durch das jeweilige Finanzamt wird vom Investor/Projekt Bauart nicht übernommen. Ein entsprechender Haftungsausschluss wird hierzu auch im Kaufvertrag geregelt sein. Für nähere Informationen und die genaue Ermittlung des persönlichen Steuervorteils empfiehlt der Investor/Projekt Bauart zwingend die Hinzuziehung eines Steuerberaters.

ZINSVORTEILE UND TILGUNGSZUSCHÜSSE DURCH DIE KfW

(Energieeffizient Sanieren – Programm 151 / 430)

Der Investor/Projekt Bauart trägt durch die vorbildliche energetische Sanierung der Bestandsbaukörper seinen Teil dazu bei, eine ökologische und nachhaltige Klimapolitik zu fördern.

Der Käufer profitiert dadurch, in dem dieser je Wohneinheit ein Darlehen über 100.000 € der KfW-Bankengruppe beantragen kann. Die Antragsstellung erfolgt sehr einfach über die jeweilige Hausbank.

Diese Darlehen werden aktuell (Stand 20.10.2017) mit einem verbilligten Zinssatz von jährlich 0,75 % und einer Zinsbindung von 10 Jahren endfällig (d.h. tilgungsfrei) angeboten.

Der Käufer erhält im Falle eines KfW-Darlehens mit Fertigstellung der Baumaßnahme nach aktuellem Stand einen Tilgungszuschuss i.H.v. 27.500 € je Wohneinheit.

Durch eine individuelle Abstimmung mit der KfW Bankengruppe wird es in diesem Projekt ausnahmsweise auch möglich, die als Aufstockungen neu entstehenden Wohnungen im KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ fördern zu können.

Der Investor/Projekt Bauart ist verpflichtet, die Einhaltung der KfW-Standards im Kaufvertrag zuzusichern. Für den Käufer sind Zinsvorteil und Zuschuss somit kalkulierbar.

CO | STBAR – DIE VORTEILE AN EINER BEISPIELRECHNUNG

Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen können auf Grundlage der §§ 7h oder 10f EStG erhöht steuermindernd geltend gemacht werden. Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden wird zusätzlich durch die KfW-Bank gefördert.

267.480,-

Kaufpreis
ohne Kaufnebenkosten

Whg. 3.4.1	80,29 m ²
Kaufpreis WE	249.980 €
Kaufpreis Carport-Stellplatz	17.500 €
davon erwartet erhöht AfA-fähig begünstigte Kosten (70%), vor Abzug des KfW-Tilgungszuschusses	187.236 €

92.504,-

Ersparnisse

durch KfW-Zuschuss, erhöhter AfA & Zinsvorteil

KfW Tilgungszuschuss Programm 151	- 27.500 €
Steuerersparnis* erhöhte Absetzung gem. §7h EStG	- 54.648 €
Zinsvorteil KfW-Darlehen* im Vergleich zu Bankdarlehen, 100.000 €, nominaler Beispielzins 1,60% p.a.,endfällig	- 10.356 €

174.976,-

Kaufpreis

nach Verrechnung der Ersparnisse

Annahmen zur Beispielrechnung:
Ein Käufer mit einem zu versteuerndem Einkommen von 80.000 € (gemeinsame Veranlagung) investiert in die Whg 3.4.1 sowie in einen Carport-Stellplatz und vermietet diese nach Fertigstellung.

Die Ersparnisse wurden zu einem Vergleich mit einem alternativen Wohninvestment (ohne erhöhte Absetzung, ohne KfW Zuschuss & ohne Zinsvorteil, bei sonst gleichen Ausgangsparametern) ermittelt. Der Zinsvorteil ergibt sich über die Dauer der Kreditlaufzeit (10 Jahre), der Steuervorteil ergibt sich über die Dauer der erhöhten Absetzung (12 Jahre).

*Vorstehende Rechnung kann nur näherungsweise und überschlägig die wirtschaftlichen Vorteile von Costbar aufzeigen.

Für eine Kaufentscheidung muss eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung und Würdigung aller Kosten, aller Erlöse, aller personenbezogenen Parameter und der aufgezeigten Vorteile durch den Steuerberater des Käufers erfolgen.

CO | STBAR

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Stadtentwicklung und Städtebau sind eine wichtige kommunale Aufgabe. Der gesetzliche Rahmen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen ist bundeseinheitlich durch das Baugesetzbuch geschaffen. Dieser Rahmen ergänzt um die Vorschriften des Einkommensteuergesetzes ermöglicht es unter gewissen Voraussetzungen für Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen zudem eine erhöhte Absetzung geltend zu machen. Nachfolgende allgemeingültige Erläuterungen sollen helfen, einen ersten Einblick in die steuerlichen Grundlagen zu erhalten.

A. | Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

A.1. | Voraussetzung für die Berücksichtigung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Grundsätzliche Voraussetzung für die steuerliche Berücksichtigung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist eine nachhaltige Einkunftserzielungsabsicht des Investors. Diese ist bei einer auf Dauer abgelegten Vermietung grundsätzlich zu vermuten. Bei einem Mietentgelt von unter 66 % der marktüblichen Miete ist der Werbungskostenabzug nur noch anteilig zu gewähren (§ 21 Abs. 2 EStG).

Ein vorübergehender Leerstand hingegen berührt die Einkunftserzielungsabsicht nicht, sofern sich der Eigentümer ernsthaft um eine Vermietung bemüht. Die Beweislast trägt der Eigentümer, er kann den Nachweis z.B. durch Inserate oder Makleraufträge führen.

Besitzt ein Erwerber mehrere Objekte, empfiehlt es sich in jedem Fall, die mögliche Einordnung der Einkünfte als gewerblicher Grundstückshandel durch einen steuerlichen Berater prüfen zu lassen.

A.2. | Ermittlung der Einkünfte

Liegen die unter A.1. beschriebenen Voraussetzungen vor, werden die Einkünfte durch eine Saldierung von Einnahmen und Werbungskosten ermittelt (Einnahmeüberschussrechnung)

A.2.1. | Einnahmen

Zu den Einnahmen des Erwerbers gehören die Mietzinsen, aber ggf. auch andere Zahlungen des Mieters im Zusammenhang mit der Immobilie wie Nebenkostenvorauszahlungen etc., sowie die Zinsen auf eine etwaige Instandhaltungsrücklage.

A.2.2. | Werbungskosten

Die Werbungskosten stellen die Gesamtheit der von den Einnahmen abzuziehenden Ausgaben und Belastungen dar, diese werden nachfolgend einzeln dargestellt.

Disagio / Damnum

Ein im Rahmen der Finanzierung geleistetes Disagio bzw. Damnum ist als Aufwand sofort absetzbar, wenn es nicht mehr als 5 % der Finanzierungssumme beträgt und ein Zinsbindungszeitraum von wenigstens 5 Jahren vereinbart wird.

Abschreibung auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

Der Kaufpreis der Immobilie wird im Kaufvertrag regelmäßig in Anteile für Grund und Boden, Altbausubstanz sowie ggf. Renovierungs- oder Sanierungsaufwand aufgeteilt. Der auf Grund

und Boden entfallende Anteil unterliegt dabei keiner Abschreibung. Der Altbauanteil ist jährlich linear mit 2%, bzw. wenn das Gebäude vor dem 1.1.1925 erstmals fertiggestellt wurde mit 2,5 % abzuschreiben. In gleicher Art und Weise sind Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskosten abzuschreiben, wenn sie in den ersten drei Jahren nach Erwerb anfallen und netto 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, es sei denn, es besteht die Möglichkeit erhöhte Absetzungen geltend zu machen (siehe nachfolgend Erhöhte Absetzung nach § 7h EStG).

Anschaffungsnebenkosten, wie zum Beispiel Notarkosten und Grunderwerbsteuer, sind im gleichen Verhältnis wie die Anschaffungskosten aufzuteilen, der nicht auf Grund und Boden entfallende Teil ist mit dem Gebäude linear abzuschreiben.

Erhöhte Abschreibung nach § 7h EStG

Der Teil der Anschaffungskosten, der auf die Sanierung entfällt, kann – wenn gleichzeitig die weiteren notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind – im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren bis zu 9 % und in den nächsten 4 Jahren bis zu 7 % abgeschrieben werden. In einzelnen Jahren nicht in Anspruch genommene erhöhte Absetzungen können nicht in den Folgejahren als erhöhte Absetzung nachgeholt werden, sondern erhöhen die Abschreibungsbasis nach Ablauf des Zeitraums von 12 Jahren. Für die auf die Bemessungsgrundlage für die erhöhte Absetzung entfallenden anteiligen Anschaffungskosten entfällt dann insoweit die reguläre Abschreibung. Begünstigt sind dabei nur solche Maßnahmen, die bescheinigt sowie nach abschließender Prüfung durch die Finanzbehörde steuerlich berücksichtigt werden können.

Der nach der Kalkulation des Verkäufers auf diese Maßnahmen entfallende Kaufpreisteil ist im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen. Da die Anerkennung jedoch den zuständigen Behörden obliegt, kann sich der Betrag ändern, ggf. ganz entfallen, wodurch die Kosten ggf. nur wie vorstehend unter Abschreibung auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erläutert abgeschrieben werden können.

Sonstige Werbungskosten, Instandhaltungsrücklage

Zu den die Einnahmen mindernden sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören unter anderen die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Kosten der Verwaltung, sowie ggf. jährlich anfallende Erhaltungsaufwendungen. Der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage gehört hingegen nicht zu den Werbungskosten, vielmehr ist die jeweilige Maßnahme, die aus der Rücklage bestritten wird, bei Ausführung konkret zu betrachten und gehört dann in aller Regel zu den Werbungskosten.

A.3. | Verlustverrechnung

Ergibt die zuvor beschriebene Einnahmeüberschussrechnung einen Verlust, so wird dieser zunächst mit positiven Einkünften der gleichen Einkunftsart, sollte danach ein Verlust verbleiben, mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten aus demselben Kalenderjahr ausgeglichen. Voraussetzung ist, dass kein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG vorliegt.

Eine solche modellhafte Gestaltung wird angenommen, wenn neben der Immobilie zum Zwecke der Erzielung steuerlicher Verluste Nebenleistungen, wie zum Beispiel Mietgarantien, gegen gesondertes Entgelt angeboten und vom Erwerber in Anspruch genommen werden, sowie die kumulierten Verluste in der Anfangsphase 10% des eingesetzten Kapitals übersteigen. Da vorliegend jedoch kein gesondertes Entgelt für Nebenleistungen beansprucht wird, ist von keiner modellhaften Gestaltung auszugehen. Ist danach die Verlustverrechnung möglich und verbleibt nach Ausgleich der Einkünfte ein negatives Ergebnis, kann gem. § 10d EStG ein Betrag von bis zu 1.000.000,00€ bzw. von bis zu 2.000.000,00€ bei zusammenveranlagten Ehegatten auf den davorliegenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden.

Ein nicht zurückgetragener Verlust kann dann in den folgenden Veranlagungszeiträumen jeweils bis zu 1.000.000,00 € (2.000.000,00 € bei zusammenveranlagten Ehegatten) unbeschränkt, darüber hinaus zu 60 % mit positiven Einkünften verrechnet werden, so dass bei ausreichend positiven Einkünften in den Folgejahren der gesamte Verlust steuerliche Berücksichtigung findet.

A.4. | Einkommensteuervorauszahlung / Freibetrag im Lohnsteuerabzugsverfahren

Voraussichtlich ausgleichsfähige Verluste können auf Antrag des Steuerpflichtigen ab dem Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie bei der Berechnung der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder als Freibetrag im Lohnsteuerabzugsverfahren (§ 39a Abs. 1 EStG, i.d.R. beginnend mit dem auf den Antrag folgenden Monat) berücksichtigt werden, die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen nach § 7h EStG kann jedoch erst nach Vorlage einer Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde (Stadt Coburg) berücksichtigt werden.

A.5. | Gewinne aus Veräußerung

Nach Ablauf einer Haltefrist von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages sind Gewinne aus der privaten Veräußerung von Immobilien nicht steuerbar. Bei Veräußerungen innerhalb dieser Frist wird der Veräußerungsgewinn, der sich aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungsaufwand (gemindert um in Anspruch genommene Abschreibungen), als Einkommen versteuert. Entstehen hingegen bei der Veräußerung Verluste, dürfen diese nur mit positiven Veräußerungsgewinnen des

laufenden Veranlagungszeitraums und anderer Veranlagungszeiträume, nicht jedoch mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

A.6. | Umsatzsteuer

Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen, d.h. auch aus Vermietung von Eigentumswohnungen, sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG).

A.7. | Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerb unterliegt der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz. Der aktuelle Steuersatz in Bayern beträgt 3,5% (gemäß §11 GrEStG), Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

A.8. | Grundsteuer

Der Besitz der Immobilie wird mit der jährlich anfallenden Grundsteuer belegt. Die Höhe der Steuer ist abhängig vom Einheitswert der Immobilie sowie dem Hebesatz der Gemeinde, in welcher sie liegt, der Hebesatz für Coburg beträgt derzeit 300 % (Grundsteuer B).

B. | Immobilien zur Eigennutzung

B.1 | Sonderausgaben

Der Eigentümer, der die Immobilie selbst zu Wohnzwecken nutzt, kann im Jahr der Fertigstellung sowie in den darauffolgenden neun Jahren jeweils bis zu 9 % der begünstigten Anschaffungskosten (vgl. bezüglich der Voraussetzungen Erhöhte Absetzung nach § 7h EStG) nach § 10f EStG als Sonderausgaben absetzen.

Eine Nachholung von Abzügen für vergangene Zeiträume ist ausgeschlossen. Der Abzug kann insgesamt nur bei einem Gebäude (bei Ehegatten zwei) geltend gemacht werden und nur in den Jahren, in denen der Eigentümer die Immobilie tatsächlich bewohnt.

B.2. | Haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe Handwerkerleistungen

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG) gehören nur Tätigkeiten, die nicht zu den folgend beschriebenen handwerklichen Leistungen gehören, gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden und für die eine Dienstleistungsagentur oder ein selbstständiger Dienstleister in Anspruch genommen wird. Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen beträgt 20 % der Aufwendungen, höchstens 4.000,00€.

Der Eigennutzer kann zusätzlich Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von höchstens 20 % des Arbeitslohns, höchstens jedoch

1.200,00€ steuermindernd geltend machen (§ 35a Abs.3 EStG). Der leistende Unternehmer muss in beiden Fällen hierfür eine schriftliche Rechnung stellen und die Zahlung der Rechnung muss durch eine Überweisung auf das Bankkonto des Unternehmers erfolgen.

B.3. | Gewinne aus Veräußerung

Der Veräußerungsgewinn der selbstgenutzten Immobilie unterliegt innerhalb der von 10 Jahren nach der Anschaffung entsprechend den Ausführungen unter A.5.). Er ist nur dann innerhalb dieser Frist ausnahmsweise steuerfrei, wenn die Immobilie zuvor ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung sowie den vorangegangenen zwei Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

B.4. | Einkommensteuervorauszahlung / Freibetrag im Lohnsteuerabzugsverfahren

Sonderausgaben nach § 10f EStG können auf Antrag des Steuerpflichtigen ab dem Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie, nach Vorlage einer Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde (Stadt Coburg), bei der Berechnung der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder als Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 EStG, i.d.R. beginnend mit dem auf den Antrag folgenden Monat) berücksichtigt werden.

B.5. | Die Ausführungen unter A.7 und A.8.gelten für den Eigennutzer gleichermaßen.

C. | Zusammenfassung

Vorstehende Erläuterungen stellen allgemeine Ausführungen zu den steuerlichen Grundlagen des hier angebotenen Immobilienerwerbs dar. Sie ersetzen keineswegs eine ausführliche steuerliche Beratung des Käufers. Gerade weil im Detail auch viel von den individuellen Verhältnissen des Erwerbers abhängig ist, setzt der Herausgeber eine auf die persönlichen Gegebenheiten des Käufers angepasste steuerliche Beratung durch einen Steuerberater des Vertrauens voraus und stellt eine solche ausdrücklich anheim.

Die Erläuterungen geben den Stand der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuergesetze, behördlichen Erlasse und der Rechtsprechung wider. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich nach der Prospektherausgabe, insbesondere während der auf Dauer angelegten Nutzungsphase Änderungen ergeben. Diese können sich sowohl positiv als auch negativ auf die steuerlichen Annahmen des Erwerbers auswirken. Daher kann für den Fortbestand der heute geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen keinerlei Gewähr übernommen werden.

WEITERE INFORMATIONEN

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Der interessierte Wohnungskäufer sollte die in diesem Prospekt dargestellten Tatsachen, Annahmen und Schlussfolgerungen in Bezug auf seine persönlichen Verhältnisse selbst beurteilen, da die Hinweise in diesem Prospekt keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Aus der persönlichen/wirtschaftlichen Situation des Interessenten können sich abweichende, nicht aufgezeigte Vor- und Nachteile ergeben. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens Projekt Bauart wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auf für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann (u.a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden. Für nähere Informationen und die genaue Ermittlung des persönlichen Steuervorteils empfiehlt Projekt Bauart zwingend die Hinzuziehung eines Steuerberaters. Eine Haftung für die steuerliche Anerkennung begünstigter Maßnahmen für die Inanspruchnahme einer erhöhten Absetzung durch das jeweilige Finanzamt wird von Projekt Bauart nicht übernommen. Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospektherstellungszeitraum bekannten und erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potentiell möglichen Veränderung in der derzeitigen Bau-, Verwaltungs- und Finanzierungspraxis sowie in der Rechtsprechung. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne einer Baubeschreibung. Einrichtungsgegenstände, die in den Planunterlagen eingezeichnet sind, dienen ausschließlich dem besseren Vorstellungsvermögen und sind, falls nicht ausdrücklich erwähnt, kein Leistungsbestandteil. Eine Haftung für künftige Veränderungen kann nicht übernommen werden, Irrtümer und Änderungen bleiben somit vorbehalten. Insbesondere Abweichungen von der Baubeschreibung, technische Änderungen ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, soweit sich diese technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht erheblich wertmindernd auswirken, bleiben vorbehalten. Dies gilt auch hinsichtlich Änderungen und Abweichungen von den im Verkaufsprospekt gezeigten Modellen, Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Abweichungen, insbesondere aufgrund von behördlichen Anordnungen oder technischen Notwendigkeiten, bleiben Projekt Bauart vorbehalten, soweit diese nicht wertmindernd und für den Käufer zumutbar sind. Gültigkeit erlangen ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

BILDNACHWEIS:

shutterstock.com
projekt-bauart.de
opus-marketing.de
blackbucket.de

Konzept und Gestaltung:

opus-marketing.de