



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Siegfried-Berger-Straße 12 Merseburg

Kaufpreis ab:
175.676 EUR

PLZ 06127

Baujahr 2022

Objektart Neubau



Objektinformationen

Anzahl der Neubau-Wohnungen	5
Wohnungsarten	2 – 4 Zimmer
Wohnflächen	Nach der geplanten Sanierung und Modernisierung entstehen Wohnflächen von ca. 86 m ² - 117 m ²
Fristen	geplanter Baubeginn: Bauantrag wurde im Oktober 2020 gestellt; geplante Fertigstellung: 30.11.2022; geplanter Mietbeginn: ab Fertigstellung
KfW-Förderung	Fünf Neubauwohnungen, die gemäß KfW-Programm 153 oder 430 in Standard KfW 55 gebaut werden.
Abschreibung AfA	Fünf Wohnungen (WE 30, 31, 38, 39 und 40) unseres Objektes in der Siegfried- Berger-Str. 12 gelten als Neubau und können daher gemäß § 7b EStG als Sonderabschreibung über insgesamt 4 Jahre (ab Jahr der Herstellung), jährlich mit 5% abgeschrieben werden. Die Bemessungsgrundlage sind 2.000 €/qm der Wohnfläche gemäß DIN 277. Weitere Voraussetzung ist die Überlassung der Wohnung zu Wohnzwecken an Dritte (Zeitraum 10 Jahre)
prognostizierte Miete	7,50€/m ² bis 8,00 €/m ²
Kaufpreise	ab 175.675,50 € bis 232.551,00 € (Kaufpreiszahlung nach MaBV)
Verkaufsstart	Mitte April 2021
Energiekennwert	50,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
Kaufpreis:		175.676 EUR
Notarkosten:	1,50 %	2.635,13 EUR
Grunderwerbsteuer:	5,00 %	8.783,78 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	878,38 EUR



Summe der Nebenkosten*:	7,00 %	12.297,29 EUR
--------------------------------	---------------	----------------------

Gesamtkosten:		187.972,79 EUR
----------------------	--	-----------------------

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Beschreibung

Allgemeines

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Altstadtkerns. Alle Ebenen ausgeschlossen des zweiten Dachgeschosses werden über einen Fahrstuhl erreichbar sein. Die Siegfried-Berger-Straße ist eine ruhige situierte, von sanierten Wohn- und Geschäftshäusern umgebene Straße.

Innerhalb weniger Minuten gelangen Sie in das Stadtzentrum, das mit seinen zahlreichen Restaurants, Cafés, sowie Geschäfte aller Art zu glänzen weiß. In unmittelbarer Nähe befindet sich der außerdem der Bahnhof, von dessen zahlreiche Züge, sowie diverse Buslinien, die Richtung Halle, bzw. Leipzig abgehen.

Als Bildungsstandort hat die Hochschule Merseburg ca. 3000 Studierende. Des Weiteren befindet sich Merseburg in der wachsenden und prosperierenden Metropolregion Halle-Leipzig und glänzt mit einer mehr als 1000-jährigen Geschichte. Jahrhunderte alte Gewölbe, Industriedenkmäler und das Renaissanceschloss sind beliebte Anziehungspunkte sowohl für Touristen als auch für die Einwohner selbst.

Eine Stadt mitten in der wachsenden und prosperierenden Metropolregion Halle- Leipzig gelegen, die vielen mit ihrer über 1000-jährigen Geschichte als „Mutter“ der mitteldeutschen Städte gilt. Diese viele Jahrhunderte währende Geschichte und Tradition kann man heute in der Innenstadt noch überall entdecken.

Wörtliches Zitat (Website der Stadt Merseburg): „Über der Saale und mit einem Überwältigenden Blick auf die Kreisstadt und die Aue thronen der gotische Dom, dessen Grundsteinlegung vor über 1000 Jahren erfolgte, und ein Renaissance-Schloss in einmaliger baulicher Geschlossenheit.“

Wer die lebendige Kunstszene des mitteldeutschen Raumes und die wechselvolle Geschichte der Stadt Merseburg interessiert, besucht die Galerien und Museen. Sie führen in jahrhundertalte Gewölbe wie auch zu Ehrfurcht einflößenden Industriedenkmälern. Merseburg einst Herzogsresidenz, später beschauliche Beamten- und Regierungshauptstadt der preußischen Provinz Sachsen, im vorigen Jahrhundert innovatives Zentrum von Chemieindustrie und Technikentwicklung... Merseburg bezaubert jeden, der es besucht.

Zum Objekt und Standort

Die Siegfried-Berger-Straße ist eine ruhig situierte, von sanierten Wohn- und Geschäftshäusern umgebene Straße in unmittelbarer Nähe des Altstadtkerns von Merseburg gelegen. Innerhalb weniger Minuten ist man fußläufig sowohl im Zentrum, das mit seinen Restaurants, Cafés und Geschäften zum Verweilen einlädt, als auch am Bahnhof und diversen Buslinien, die Richtung Halle, bzw. Leipzig abgehen.

Zusätzlich wurde die Umgebung der Siegfried-Berger-Straße als förmlich ausgewiesenes Sanierungsgebiet eingestuft. Dadurch wurde im Lauf der letzten Jahre nahezu die komplette



Infrastruktur aufgewertet und die allermeisten Gebäude saniert. Der Ablösebetrag, welcher für die nachweisliche baulich/strukturelle Aufwertung des Sanierungsgebietes fällig ist, wurde bereits seitens des Initiators an die Stadt Merseburg abgeführt.

Der Altbau Siegfried-Berger-Straße 12 wurde ehemals als Polizeidirektorium Merseburgs genutzt. Der Umbau zu Wohnungen erfolgt unter Einbeziehung aller relevanten (z. B. energetischer) baulichen Anforderungen. Eine KfW-Förderung ist möglich.

Steuervorteile für Immobilien im Sanierungsgebiet

Als Käufer einer Immobilie im Sanierungsgebiet – unabhängig ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – profitieren Sie gemäß dem Einkommenssteuergesetz von erheblichen Steuervorteilen. Die exakte Höhe der steuerlichen Vorteile wird durch denjenigen Anteil des Kaufpreises der Immobilie errechnet, der für Sanierungsarbeiten anfällt. In einem Sanierungsgebiet befindliche Immobilien bieten die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Für Kapitalanleger gilt, dass sie die Möglichkeit haben, innerhalb von 12 Jahren 100% ihrer Aufwendungen abzuschreiben – acht Jahre lang können jeweils 9% und vier Jahre lang jeweils 7% der nach dem Kauf der Immobilie anfallenden Sanierungskosten gemäß §7h/i EStG steuerlich geltend gemacht werden. Auch Eigennutzer profitieren von erheblichen Steuervorteilen. Sie haben die Möglichkeit, über 10 Jahre jeweils 9% ihres Sanierungsaufwandes gemäß §10f EStG abzuschreiben.

Bei einer im Sanierungsgebiet gelegenen Immobilie besteht der Kaufpreis aus mindestens drei Teilen – hierzu zählen: der Grundstücksanteil, die Altbausubstanz und der Modernisierungsanteil. Eventuell kommt noch ein Stellplatz hinzu. Gemäß dem Einkommensteuergesetz ist der Grundstücksanteil nicht abschreibbar, da hier keine Abnutzung statt findet. Die Abschreibungsmöglichkeiten für die Altbausubstanz orientieren sich an dem ursprünglichen Fertigstellungsdatum. Für den Modernisierungsanteil gilt: Ab dem Jahr der Fertigstellung haben Kapitalanleger gemäß §7h, 7i EStG die Möglichkeit, 8 Jahre lang 9% und 4 Jahre lang 7% der Sanierungs-/ Instandsetzungskosten abzuschreiben. Aufgrund dessen stellt der Sanierungsanteil die attraktivste Position dar. Der §10fEStG gilt für Eigennutzer. Dieser beinhaltet, dass Eigennutzer ebenfalls erstmalig im Jahr der Fertigstellung, 10 Jahre lang 8% der Sanierungs- / Instandsetzungskosten abschreiben können.

Hinweis Sonder-AfA Neubau



Fünf Wohnungen (WE 30, 31, 38, 39 und 40) unseres Objektes in der Siegfried-Berger-Str. 12 gelten als Neubau und können daher gemäß § 7b EStG als Sonderabschreibung über insgesamt 4 Jahre (ab Jahr der Herstellung), jährlich mit 5% abgeschrieben werden. Die Bemessungsgrundlage sind 2.000 €/qm der Wohnfläche gemäß DIN 277. Weitere Voraussetzung ist die Überlassung der Wohnung zu Wohnzwecken an Dritte (Zeitraum 10 Jahre). Für diese fünf genannten Wohnungen gelten also die Sonder-AfA Neubau und nicht die Altbau-AfA nach Sanierungsgebiet. Die „normale“ lineare Abschreibung über 2% auf die totalen Herstellungskosten kommt ab Übergabe der Neubauwohnung hinzu. Weitere Informationen sind aus dem § 7b EStG zu entnehmen.

Beaufsichtigung durch den TÜV Süd

Zur Erhöhung Ihrer Sicherheit und zur Qualitätsüberwachung, werden die gesamten Baumaßnahmen fachgerecht vom TÜV SÜD beaufsichtigt. Mit diesem Schritt wird sichergestellt, dass Baubeschreibung, Bauplanung und die Bauausführung übereinstimmen. Während der Bauphase werden in regelmäßigen Abständen Gutachten erstellt, ggf. entdeckte Mängel werden erfasst und der Bauträger ist zur Nachbesserung verpflichtet. So garantieren wir eine ordnungsgemäße und fachkundige Ausführung sämtlicher Baumaßnahmen und Sie können sich noch mehr auf die Übergabe Ihres neuen Eigenheimes oder Ihrer Kapitalanlage freuen.

Sanierung und Neubau nach Anforderungen der KfW

Unser Objekt in der Siegfried-Berger-Straße wird selbstverständlich nach den neuesten Standards modernisiert und gebaut. Die einzelnen Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfolgen energetisch sinnvoll und nach den Vorgaben eines in die Planung eingebundenen und von der KfW anerkannten Gebäudeenergieberaters. Somit erfüllt das Objekt die Anforderungen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), was Ihnen die Möglichkeit gibt, von den zahlreichen Fördermöglichkeiten der KfW, in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen, zu partizipieren. Dies erhöht nicht nur Ihre Rendite und den Wiederverkaufswert, sondern kommt mit den energetischen Maßnahmen und geringeren Emissionen auch noch der Umwelt zu Gute.

Dabei gilt es zu beachten: Unser Objekt besteht aus zwei Arten von Wohneinheiten. Zum einen haben wir 35 Wohnungen, die gemäß KfW-Programm 151, 152 bzw. 430 im Ausbaustandard Altbau KfW 70 saniert werden und zum anderen fünf Neubauwohnungen, die gemäß KfW-Programm 153 oder 430 in Standard KfW 55 gebaut werden.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11