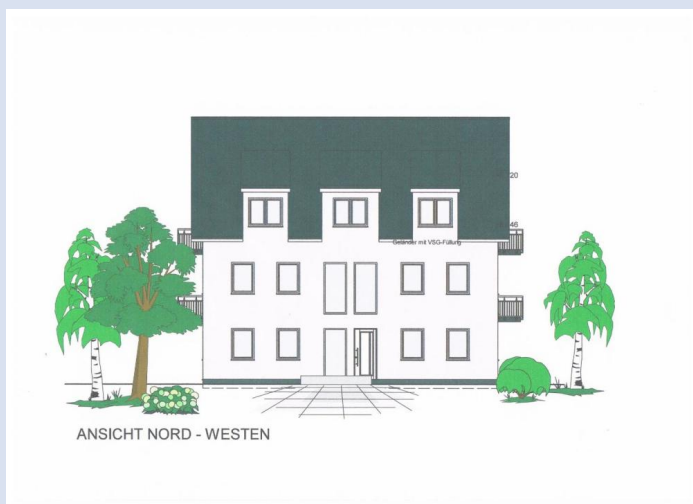


Neubau MFH mit 5,36 % Rendite! 30.000 € Mieteinnahmen steuerfrei!



49124 Georgsmarienhütte

Vermietbare Fläche: 251,00 m²
Kaufpreis: 560.000,00 EUR

Scout-ID: 108541132



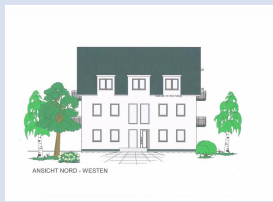
Ihr Ansprechpartner:

JK Immobilien Projekt GmbH
Herr Johannes Köhler, Dipl.-Kfm.
E-Mail: jk@jk-immobilienprojekte.de
Tel: +49 5401 856759
Mobil: +49 177 6039768
Fax: +49 5401 856758
Web: <http://www.jk-immobilienprojekte.de>

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche:	490,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	280,00 m ²
Wohnfläche ca.:	251,00 m ²
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2019
Qualität der Ausstattung:	Normal
Anzahl der Parkflächen:	9
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	5 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	4 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	25 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 30.000,00 EUR

Neubau MFH mit 5,36 % Rendite! 30.000 € Mieteinnahmen steuerfrei!



49124 Georgsmarienhütte

Vermietbare Fläche: 251,00 m²
Kaufpreis: 560.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses Mehrfamilienhaus wird mit 6 kleinen 2 Zimmer Wohnungen gebaut. Es zielt auf den enormen Bedarf von bezahlbarem Wohnraum in der Region ab. Deswegen ist die langfristige Vermietung der Wohnungen garantiert. Die Wohnungen sind ca. 42 qm Wohnfläche groß und haben alle einen Balkon oder eine Terrasse. Die Böden werden mit einem schönen, warmen und zudem widerstandsfähigen Vinyl belegt. Die Mieter erhalten ein kleines "rund um sorglos Paket": Küche, TV und Radio über SAT, Waschmaschine und Stellplatz sind inklusive. Die Mieteinnahmen betragen 30.000 € im Jahr. Für einen Neubau ist die Rendite mit 5,36 € (Provisionsfrei!) unschlagbar. Durch die neue Sonderabschreibung in Höhe von 5 % sind die Mieteinnahmen die ersten Jahre komplett steuerfrei!

Ausstattung:

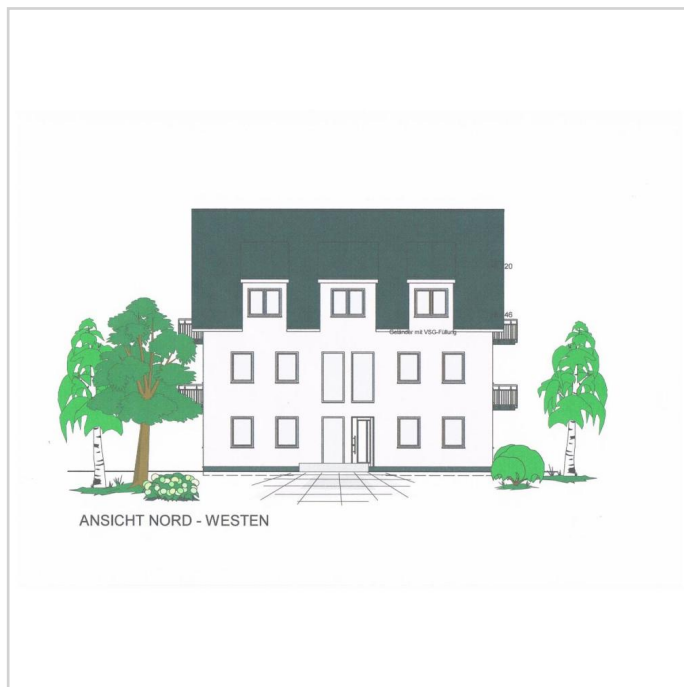
Balkon/Terrasse, Küche, Waschmaschine, Bad, Stellplatz, TV/Radio, Vinyl Böden

Lage:

Bus: 1 Min
Oesede City: 1,5 KM
Bahnhof: 2 KM
Supermarkt: 1,4 KM

Sonstiges:

Das Objekt wird direkt vom Bauträger JK Immobilien Projekt GmbH gekauft. Somit wird keine Courtage erhoben. Das Gebäude wird an ein bestehendes MFH des Verkäufers angebaut. Dadurch sind die Erfahrungen in diesem Mietsegment gegeben. Der Käufer erhält ein Vorkaufsrecht auf das Bestandsgebäude. Der Baubeginn ist für März 2019 geplant. Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach Bauträger/Makler Modell.



Außenansicht

Steuerrecht

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Das bringt die neue Bauförderung!

Die Bundesregierung will den Neubau von Mietwohnungen ankurbeln. Dazu soll eine speziell beförderte Sonderabschreibung eingeführt werden. Hintergrund ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Allerdings ist die Abschreibung an einige Bedingungen geknüpft. Wir erklären, wer profitieren kann.

Neben der Schweiz zählt Deutschland zu den europäischen Ländern mit einer sehr hohen Quote an Mietwohnungen. Demgegenüber ist es wichtig ist, dass ausreichend Mietwohnungen zu Verfügung stehen. In vielen Groß- und Studienstädten ist der Mietmarkt aktuell jedoch stark angespannt, sodass länger mit Mietern und mittlerem Budget oft keine Wohnungen finden. Im September hat die Bundesregierung daher einen Gesetzesentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen. Ziel des Entwurfs ist, den privaten Mietwohnungsneubau im mittleren Preissegment anzukurbeln. Allerdings gibt es die Sonderabschreibung nur, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden.

Das sind die Voraussetzungen

Wer neue Mietwohnungen baut, bekommt im Jahr der Herstellung bzw. den Kauf der Wohnungen um 1% in den drei Folgejahren eine Sonderabschreibung von jährlich bis zu 5 Prozent. Die Sonderabschreibung wird auf maximal 2.000 Euro pro m² Wohnfläche gedeckelt (1 kg EÜR neu). Dafür muss das Bauprojekt allerdings drei Kriterien erfüllen. Beginnt es mit Bauarbeiten, die zwi-

schen dem 1. September 2018 und dem 31. Dezember 2020 gestellt werden. Die Förderung ist zudem ausgeschlossen, wenn die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mehr als 3.000 Euro je m² Wohnfläche betragen, und die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den neun folgenden Jahren zu Wohnzwecken vermietet werden.

Voraussetzungen für die Sonderabschreibung

- 10 Jahre Vorvermietung
- Balkenobergrenze: 3.000 Euro pro m² Wohnfläche
- Beurtrag zwischen 1. September 2018 und 31. Dezember 2021

Ein Verstoß gegen die Voraussetzungen führt rückwirkend zur kompletten Streichung der Sonderabschreibung. Neben der Sonderabschreibung gibt es weiterhin die lineare Abschreibung von 2 Prozent pro Jahr.

Manches ist nicht neu

Die Idee der Sonderabschreibung ist nicht neu. Bereits ein früherer Gesetzentwurf aus dem Jahr 2016 sah eine ähnliche Fördermaßnahme vor, scheiterte dann aber an verschiedenen Punkten. Insbesondere die damals vorgesehene Begrenzung auf Gebiete mit angespannter Wohnungsmarkte wurde heftig diskutiert. Dieses Kriterium ist im neuen Gesetzesentwurf nicht enthalten, dafür bleibt das Fördervolumen aber höher. Die früheren Vorschläge zurück. Diese haben eine Abschreibung von 15 Prozent über drei Jahre vor. **Wichtigste der lineare Abschreibung würde nun nach dem neuen Entwurf maximal 20 Prozent über vier Jahre abgeschrieben können.**

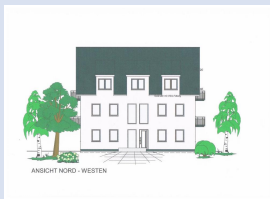
Das meint der BdB

Es ist richtig, dass die Politik das Thema ernst nimmt und Vorschläge zur Verbesserung der Situation anbietet. Aus unserer Sicht ist der vorgelegte Lösungsvorschlag über eine Sonderabschreibung jedoch sehr verwaltungsaufwendig, denn die Einhaltung der Kriterien muss jedes Jahr überprüft werden. Hinzu kommt die Balkenobergrenze von 3.000 Euro je m² Wohnfläche. In vielen Gegenden wird diese Grenze kaum haltbar sein, denn neben den reinen Baukosten sind auch die Nebenkosten, beispielsweise die Grunderwerbsteuer, einzurechnen. In einer Stellungnahme gegenüber dem Bundesfinanzministerium haben wir daher angeregt, die lineare Abschreibung von 2 auf 3 Prozent zu erhöhen. Damit lässt sich gegenüber der Sonderabschreibung einiges an Bürokratie vermeiden. In den nächsten Wochen werden Bundestag und Bundesrat über die Sonderabschreibung beraten. Dort können sich noch Änderungen ergeben. **Tipps!** Die Stellungnahme des BdB kann online unter www.bdb.de heruntergeladen werden.

216 Der Steuerzahler 10/18

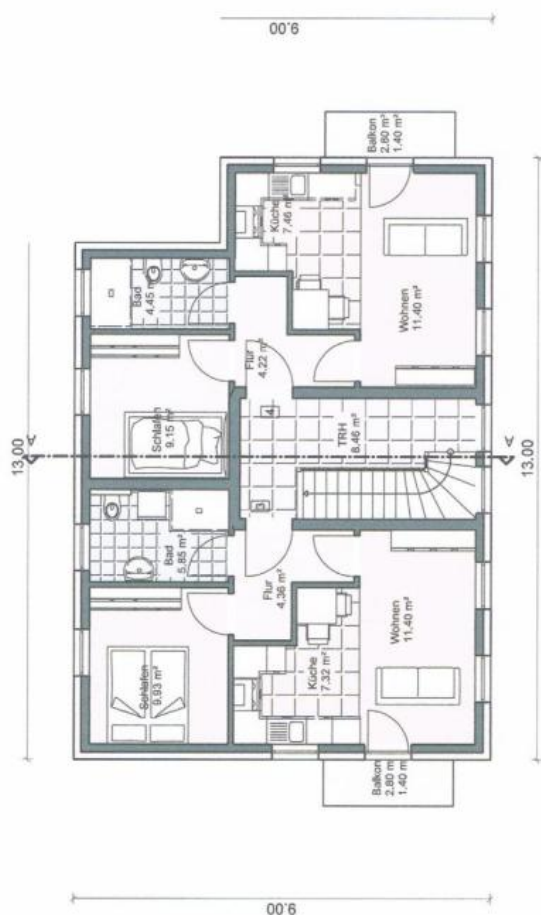
Sonderabschreibung für Mietwoh

Neubau MFH mit 5,36 % Rendite! 30.000 € Mieteinnahmen steuerfrei!



49124 Georgsmarienhütte

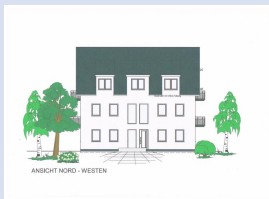
Vermietbare Fläche: 251,00 m²
Kaufpreis: 560.000,00 EUR



MFH in Georgsmarienhütte
Obergeschoss

Grundriss

Neubau MFH mit 5,36 % Rendite! 30.000 € Mieteinnahmen steuerfrei!



49124 Georgsmarienhütte

Vermietbare Fläche: 251,00 m²
Kaufpreis: 560.000,00 EUR

