

Immobilien und Wohnen

Tipps vom Steuerberater für Vermieter:

Teil 2. Erhaltungsaufwand

Ähnliche Vor- und Nachteile können sich bei den sogenannten Erhaltungsaufwänden und den anschaffungsnahen Herstellungskosten ergeben. Hierbei gilt grundsätzlich gemäß §§ 9 Absatz 1 Satz 1, 11 Absatz 2 EStG, dass Aufwendungen für die Instandhaltung und die Modernisierung als Werbungskosten abzugsfähig sind.

Die Werbungskosten sind in dem Jahr abzuziehen, in dem sie entstehen und können bei negativen Einkünften in die folgenden Jahre übertragen werden.

Um auch hier missbräuchliche Gestaltungen zu vermeiden, bestimmt § 6 Abs. 1 Nr. 1a S. 2 EStG, dass bestimmte Aufwendungen als sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten berücksichtigt werden, soweit sie innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung entstehen. Dies hat zur Folge, dass diese Aufwendungen nicht als Werbungskosten sofort abzugsfähig sind, sondern zu den Anschaffungskosten hinzugerechnet werden, die gemäß § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG jährlich über 50 Jahre à 2 % abgeschrieben werden müssen.

Als anschaffungsnahe Herstellungskosten gelten hierbei solche (Netto-)Aufwendungen, die im Rahmen von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen und 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Hierbei ist wichtig, dass man den Anschaffungspreis des Gebäudes von dem Gesamtkaufpreis für das Grundstück mit dem Gebäude trennt und <u>nur den Gebäudepreis</u> berücksichtigt.

Es ist daher darauf zu achten, dass Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erst nach drei Jahren die Grenze von 15 % übersteigen, um einen unmittelbaren Werbungskostenabzug zu ermöglichen.

Frank Ginster, Diplom-Finanzwirt, Steuerberater

GTK - GINSTER • THEIS • KLEIN & PARTNER mbB



Sie suchen einen bonitätsgeprüften Mieter für Ihre Immobilie?

Von der ersten Beratung, über die Mietpreisfindung bis zum Mietvertrag

übernehmen wir alle Arbeiten für Sie!

Unser Vermietungsteam freut sich auf Ihren Anruf.

Telefon 02232 - 568 398

Telefon 02236 - 885 850

vermietung@wav-immobilien.de





Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

ist der Erwerb einer Immobilie heute wirklich schwieriger als vor 40 Jahren?

Wer in den 1980er Jahren ein Haus gekauft hat, musste sich auf Kreditzinsen von 8 % bis 10 % einstellen. Dagegen wirken die heutigen Finanzierungszinsen von rund 4 % fast günstig.

Die Immobilienpreise sind seit 1980 um etwa 150 %gestiegen. Wird jedoch die Inflation in die Berechnung einbezogen, stiegen die realen Immobilienpreise um lediglich 15,5 Prozent.



Gleichzeitig stiegen aber die Realeinkommen um 41 %. Die Löhne nahmen also mehr zu als die Immobilienpreise. **Die Erschwinglichkeit verbesserte sich dadurch!**

Verändert hat sich jedoch das Konsumverhalten und die Bereitschaft der Käufer für das Eigenheim auf Annehmlichkeiten zu verzichten. Vor 40 Jahren wurde deutlich mehr gespart. Man fuhr in den ersten Jahren nach dem Immobilienerwerb nicht in Urlaub, da die Kinder ja jetzt einen Garten zum Spielen hatten. Auch der Zweitwagen war eher die Ausnahme.

Heute werden Häuser oft nur erworben, wenn nach dem Hauskauf Urlaube, ein neues Auto, regelmäßige Restaurantbesuche und sonstige Freizeitbeschäftigungen noch möglich sind.

Auch die Bereitschaft, vor dem Immobilienerwerb zu sparen ist gesunken.

Warum Sie nicht über Ihre Hausbank finanzieren sollten:

Beim Thema Finanzierung denkt man oft zuerst an seine Hausbank. Die Hausbank kann aber meist nur ihre eigenen Produkte anbieten. Ein freier Finanzierungsberater hat hunderte Banken im Portfolio und bietet Ihnen die Finanzierung an, die zu IHNEN passt.

Bei einem freien Finanzierungsberater stehen die einzelnen Banken im Wettbewerb zueinander und bieten Ihnen daher oft günstigere Konditionen (Zinsen) an.

Auch ist das geforderte Eigenkapital hier oft niedriger als bei der Hausbank.



SCAN ME

Investieren Sie 20 Minuten in einen Finanzierungsvergleich, bevor Sie 20 Jahre zu viel bezahlen!

QR-Code scannen oder https://www.wav-immo.de/finanzierung/

René Reuschenbach Geschäftsführer

WAV Immobilien Reuschenbach GmbH

PS: Im Auftrag renommierter Bauträger suchen wir Baugrundstücke, auch Abriss, in ganz NRW.

Impressum:

Herausgeber & Verleger: René Reuschenbach, WAV Immobilien Reuschenbach GmbH, Mühlenstraße 3-5, 50321 Brühl Telefon 02236. 885 850, E-Mail: info@wav-immobilien.de , Internet: www.wav-immobilien.de

Handelsregister AG Bonn, HRB 8773, Gewerbeerlaubnis vom 22.12.1982 Aufsichtsbehörde: Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises, Siegburg Druck: WIRmachenDRUCK, 71522 Backnang

Brühl: Sofort einziehen! Saniertes Jugendstil-Haus im Zentrum



Objektart:	Häuser
Kennung:	2937
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 152,8 m²
Grundstücksfläche:	ca. 280 m²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Kaufpreis:	€ 699.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Baujahr:	1928
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	156,1 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	E

Das Objekt

Sind Sie auf der Suche nach einem der seltenen Jugendstil-Häuser im Herzen von Brühl? Hier finden Sie ein großzügiges Einfamilienhaus in absolut zentraler Lage. Der schöne Altbau umfasst insgesamt ca. 152 m² Wohnfläche und wurde im Jahr 1928 in Massivbauweise errichtet. In den letzten Monaten wurde die Immobilie umfassend renoviert und saniert. Im Erdgeschoss befinden sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Ein Kaminofen im Esszimmer spendet zusätzlich angenehme Wärme. Ferner betreten Sie von hier aus den Wintergarten, welcher über eine Treppe ebenfalls Zugang zum Garten gewährt. Weiter unter https://wav-immo.de

Brühl: Moderne 3-Zimmerwohnung in ruhigem Vierfamilienhaus



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	2894
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 83 m²
Grundstücksfläche:	ca. 417 m²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Kaufpreis:	€ 290.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1993
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	103,4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklas	D
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

Brühl: Wohn- und Geschäftshaus inmitten der Innenstadt



Objektart:	Mehrfamilienhaus
Kennung:	2887
Ort:	50321 Brühl
Etagen:	5
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 282 m²
Grundstücksfläche:	ca. 140 m²
Stellplatzanzahl:	0
Balkon/Terrasse:	Ja
Kaufpreis:	€ 980.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1972
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	122,1 kWh/(m ^{2*} a)
Energieeffizienzklas se:	D
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

Brühl: Tolle Dachgeschosswohnung mit Galerie in zentraler und ruhiger Lage



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	2944
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 71 m²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Kaufpreis:	€ 295.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt

Baujahr:	2002
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	79 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklas	С
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

Brühl: Bezugsfreie 2-Zimmerwohnung mit Balkon als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	2954
Ort:	50321 Brühl
Etagen:	3
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 67 m²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Kaufpreis:	€ 199.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

1974
Nachtspeicherofen
Strom
Verbrauchsausweis
106,5 kWh/(m ² *a)
D



Streit ums Immobilienerbe – das muss nicht sein

Katharina H. und ihren Geschwistern fiel es schwer, sich zu einigen, was aus der gemeinsamen Erbimmobilie werden sollte. Georg wollte die Immobilie verkaufen. Jana gerne einziehen. Streit war vorprogrammiert. Im Interview berichtet Katharina, wie ihr Problem gelöst werden konnte.

Frau H., was war das größte Problem bei Ihrer Erbimmobilie?

Meinen Geschwistern und mir fiel es schwer, eine gemeinsame Lösung für unsere geerbte Immobilie zu fin den. Meine Schwester wollte einziehen, mein Bruder lieber verkaufen. Er hatte ganz genaue Vorstellungen, wie viel die Immobilie wert sei und wollte mit der Sache schnellstmöglich abschließen.

Die laufenden Kosten für die Immobilie mussten schließlich gezahlt werden und

Georg wollte nicht für eine Immobilie zu zahlen, die bald seiner Schwester gehört.

Jana dagegen hielt die Immobilie für viel günstiger als Georg. Ich wiederum war total unsicher, was mit der Immobilie geschehen soll.



Foto: © PantherMediaSeller/Depositphotos.com

Wie sind Sie vorgegangen, um das Problem zu lösen?

Ich habe dann vorgeschlagen, die Immobilie von einem Fachmann bewerten zu lassen. Denn wenn zwei Personen so unterschiedliche Vorstellungen haben, muss einfach ein Profi sagen, was richtig ist. Ich habe dann nach "Immobilienbewertung" in unserer Region gegoogelt und die Webseite eines Immobilienmaklers gefunden, der eine kostenlose Immobilienbewertung anbot.

Zu welchem Ergebnis kam er?

Nachdem er die Immobilie besichtigt,

alle Besonderheiten berücksichtigt und alle nötigen Unterlagen geprüft hatte, kam er zu dem Ergebnis, dass sie zwar nicht so viel wert war, wie Georg dachte, aber deutlich mehr als das, wovon Jana ausging. Der Makler hat uns auch transparent gezeigt, wie er den Wert der Immobilie ermittelt hat. Das war alles schlüssig und nachvollziehbar. Die professionelle Wertermittlung hat Georg und Jana überzeugt, obwohl sie ja ganz unterschiedliche Vorstellungen hatten. Und vor allem mein Bruder ist immer schwer zu überzeugen.

Wie haben Sie sich dann geeinigt?

Der Makler hat uns dann die möglichen

Optionen für die Immobilie aufgezeigt. Uns auszuzahlen überstieg dann doch Janas finanzielle Mittel, obwohl der Makler ihr auch verschiedene Möglichkeiten der Finanzierung vorschlagen konnte.

Am Ende musste sie in den Verkauf einwilligen. Das fiel ihr schwer. Aber der Makler ist sehr sensibel mit der Situation umgegangen. Man hat gemerkt, dass er mit solchen Fällen häufig zu tun hat. Aber letztendlich war sie auch mit dem Erlös zufrieden.

Sind Sie unsicher, was die beste Lösung für Ihre Erbimmobilie ist? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.





Brühl: Dreifamilienhaus zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage



Objektart:	Mehrfamilienhaus
Kennung:	2866
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 254 m²
Grundstücksfläche:	ca. 544 m²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Kaufpreis:	€ 630.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1965
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	232,2 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklas	G
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

Brühl: Zwei kleine Häuser zum Preis von einem



Objektart:	Häuser
Kennung:	2896
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 105 m²
Grundstücksfläche:	ca. 190 m²
Bezugstermin:	ab sofort
Kaufpreis:	€ 278.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1900
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	552,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklas	Н
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

Brühl: Baugrundstück in Heide



Objektart:	Grundstücke
Kennung:	2831
Ort:	50321 Brühl
Grundstücksfläche:	ca. 397 m²
Kaufpreis:	€ 250.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Malanasatan	-

Mehr unter https://wav-immo.de

Brühl: Geräumiges Haus in zentraler Lage (bezugsfrei)



Objektart:	Häuser
Kennung:	2751
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 126 m²
Grundstücksfläche:	ca. 275 m²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Kaufpreis:	€ 305.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Baujahr:	1902
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	387,7 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklas	Н
se:	
Mehr unter https://wav-immo.de	_

BERZDORF: Modernisiertes 5-Familienhaus (DG-Wohnung bezugsfrei)



Objektart:	Mehrfamilienhaus
Kennung:	2955
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	15
Wohnfläche:	ca. 320 m²
Grundstücksfläche:	ca. 583 m²
Stellplatzanzahl:	4
Bezugstermin:	DG kurzfristig
Kaufpreis:	€ 749.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1957
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	140,6 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklas	E
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

Berzdorf: Schmuckstück sucht Liebhaber



Objektart:	Häuser
Objektart.	Tidusci
Kennung:	2931
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 94 m²
Grundstücksfläche:	ca. 97 m²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	Ab sofort
Kaufpreis:	€ 350.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1900
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	308,7 kWh/(m ^{2*} a)
Energieeffizienzklas	Н
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	
-	

Wesseling: Modernisiertes Eckhaus zum kurzfristigen Einzug mit tollem Garten



Objektart:	Häuser
Kennung:	2940
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 102 m²
Grundstücksfläche:	ca. 371 m²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Kaufpreis:	€ 398.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1961
Heizungsart:	Gas-Heizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	150,8 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklas	E
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

Wesseling: Modernes Haus in ruhiger Hofanlage



Objektart:	Häuser
Kennung:	2942
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 152 m²
Grundstücksfläche:	ca. 199 m²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Kaufpreis:	€ 495.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Baujahr:	2002
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	84,2 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklas	С
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	









Neue Förderungen für den Immobilienkauf

Wer aktuelle eine Immobilie kaufen möchte, hat es nicht leicht. Gestiegene Zinsen treffen auf teilweise immer noch hohe Immobilienpreise. Immobiliensuchende erhalten jedoch Unterstützung von staatlicher Seite. Neue Förderprogramme sollen Menschen in die eigenen vier Wände bringen.

Viele Immobiliensuchende sind durch die gestiegenen Zinsen verunsichert. Die Finanzierungszinsen liegen aktuell bei mindestens 3,5 Prozent, teilweise sogar bei bis zu 4,5 Prozent. Das ist aber immer noch weniger als Anfang der 70er oder Anfang der 80er Jahre als die Zinsen bei knapp 9 Prozent lagen. Allerdings waren früher

entweder die Immobilienpreise hoch und die Zinsen niedrig, beziehungsweise die Preise niedrig und die Zinsen hoch.

"Jetzt kommen hohe Immobilienpreise und recht hohe Zinsen zusammen", sagte der Finanzierungsexperte Michael Keller vom Finanzdienstleister Dr. Klein dem Tagesspiegel. Neue Förderprogramme sollen aber helfen, Menschen den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Neubau für Familien

Seit dem 1. Juni 2023 gibt es das Programm "Wohneigentum für Familien" der







Foto: © duskbabe/Depositphotos.com

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Es soll Familien mit einem Einkommen bis zu 60.000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro für jedes weitere Kind unter 18, die Finanzierung eines neu gebauten Eigenheims erleichtern. Antragsteller können einen Förderkredit mit vergünstigten Zinsen bis maximal 240.000 Euro erhalten.

"Klimafreundlicher Neubau"

Ebenso gibt es bei der KfW das Förderprogramm "Klimafreundlicher Neubau". Neubauvorhaben, die den KfW-Effizienzhaus-Standard 40 erfüllen, sollen damit gefördert werden. Bauherren können hierfür einen Kredit zu deutlich niedrigeren als den marktüblichen Zinsen aufnehmen.

Die maximale Kreditsumme liegt jedoch nur bei 100.000 Euro.

Kann mit dem Neubau eine Nachhaltigkeitszertifizierung erreicht werden, kann der Förderkredit auch bis zu 150.000 Euro betragen. Darüber hinaus gelten zusätzliche Kosten wie Fachplanung, Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten und die Zertifizierung als förderfähig.

Förderung für Bestandsimmobilien

KfW und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördern die Modernisierung oder Sanierung einer Bestandsimmobilie. Hier können Käufer in der Regel zwischen einem Zuschuss oder

einem zinsgünstigen Darlehen wählen. Dazu gibt es auch zusätzliche Förderprogramme in den meisten Bundesländern.

Lassen Sie sich von einem Finanzierungsexperten beraten, welche Förderprogramme für Sie in Frage kommen. Der Profi hilft Ihnen auch bei der Erstellung einer für Sie passenden Finanzierungsstrategie.

Sie suchen Unterstützung bei der Finanzierung einer Immobilie? Kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gern und vermitteln Ihnen einen neutralen Finanzierungsberater.





Wesseling: Seniorengerechte Wohnung im Zentrum



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	2939
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 71 m²
Stellplatzanzahl:	2
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Kaufpreis:	€ 195.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt

Baujahr:	1994
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	238,34 kWh/(m ^{2*} a)
Energieeffizienzklas	G
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

MERTEN: Charmanter Altbau mit viel Flair



Objektart:	Häuser
Kennung:	2875
Ort:	53332 Bornheim
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 150 m²
Grundstücksfläche:	ca. 440 m²
Stellplatzanzahl:	0
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprachge
Kaufpreis:	€ 470.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1907
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	163 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklas	F
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	

WALBERBERG: Modernisierter Bungalow mit Wintergarten und drei Bädern



Objektart:	Bungalow
Kennung:	2853
Ort:	53332 Bornheim
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 163 m²
Grundstücksfläche:	ca. 832 m²
Stellplatzanzahl:	2
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Kaufpreis:	€ 725.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1964
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	294,6 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklas se:	Н
Mehr unter https://wav-immo.de	

WALBERBERG: Baugrundstück in ruhiger Lage



Objektart:	Grundstücke
Kennung:	2883
Ort:	53332 Bornheim
Grundstücksfläche:	ca. 409 m²
Kaufpreis:	€ 180.000,00
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Mehr unter

https://wav-immo.de

Köln-Meschenich: Junges Eckhaus mit großem Garten in ruhiger Ortsrandlage



Objektart:	Häuser
Kennung:	2957
Ort:	50997 Köln
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 107 m²
Grundstücksfläche:	ca. 404 m²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Kaufpreis:	€ 449.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1995
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	133,4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklas	E
se:	
Mehr unter	

https://wav-immo.de

Köln-Immendorf: Gepflegtes Vierfamilienhaus im beliebten Kölner Süden



Objektart:	Mehrfamilienhaus
Kennung:	2952
Ort:	50997 Köln
Etagen:	4
Zimmer:	9
Wohnfläche:	ca. 315 m²
Grundstücksfläche:	ca. 338 m²
Balkon/Terrasse:	Ja
Kaufpreis:	€ 795.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
-	MwSt.

Baujahr:	1980
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	241,1 kWh/(m²*a)
Mehr unter https://wav-immo.de	

Bonn: Mehrfamilienhaus mit Potenzial in beliebter Lage von Kessenich - Grenze zur Südstadt



Objektart:	Häuser
Kennung:	2893
Ort:	53129 Bonn
Zimmer:	24
Wohnfläche:	ca. 672 m²
Grundstücksfläche:	ca. 451 m²
Stellplatzanzahl:	0
Balkon/Terrasse:	Ja
Kaufpreis:	€ 1.750.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1952	
Heizungsart:	Etagenheizung	
Befeuerung:	Gas	
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis	
Energiekennwert:	121,8 kWh/(m ^{2*} a)	
Energieeffizienzklas D		
se:		
Mehr unter		
https://wav-immo.de		

Bonn-Plittersdorf: Dreifamilienhaus in bester Lage



Objektart:	Mehrfamilienhaus
Kennung:	2946
Ort:	53173 Bonn
Zimmer:	11
Wohnfläche:	ca. 273 m²
Grundstücksfläche:	ca. 776 m²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Kaufpreis:	€ 995.000,
Käuferprovision	3,57% inkl. 19%
	MwSt.

Baujahr:	1960
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	286,2 kWh/(m ^{2*} a)
Energieeffizienzklas	Н
se:	
Mehr unter	
https://wav-immo.de	
•	



Können wir als unverheiratetes Paar eine Immobilie kaufen?

Wenn Sie als unverheiratetes Paar ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchten, sollten Sie zuvor ein paar Dinge beachten: Welche Vorkehrungen sollte ich für den Fall einer Trennung oder auch den Tod des Partners treffen, um mich abzusichern?

Viele unverheiratete Paare haben nicht im Blick, dass im Falle des Todes des Partners sie nicht erbberechtigt sind. Ein Teil oder auch die gesamte gemeinsam erworbene Immobilie kann dann an die Erben entsprechend der gesetzlichen Erbfolge fallen. Um nicht mit leeren Händen da zu stehen, ist es ratsam, einige Regelungen zu treffen.

Eintragung im Grundbuch

Nur wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, gilt im Rechtsverkehr als Eigentümer. Dagegen spielt es keine Rolle, wie viel Sie für die Immobilie gezahlt haben. Steht nur Ihr Partner als Eigentümer im Grundbuch, haben Sie ohne einen entsprechenden Partnerschaftsvertrag keine Eigentumsrechte. Stehen Sie beide im Grundbuch, wird im Todesfall die Immobilie meist hälftig aufgeteilt. Eine Hälfte gehört Ihnen, die andere geht an die Erben.



Foto: © boggy22/Depositphotos.com

Partnerschaftsvertrag beim Immobilienkauf

Einen Partnerschaftsvertrag abzuschlie-Ben, ist sinnvoll, wenn unterschiedliche Einzelheiten genau geregelt werden sollen. Beispielsweise kann im Vertrag dokumentiert werden, wer wie viel Eigenkapital zum Kauf der Immobilie eingebracht hat oder wer in welcher Höhe die Tilgung zahlt. Beim Partnerschaftsvertrag stehen beide anteilig als Eigentümer im Grundbuch.

Zudem sollten auch Details geregelt werden, wie beispielsweise was geschehen soll, wenn einer die Raten nicht mehr zahlen kann oder wer im Fall einer Trennung in der Immobilie bleibt. Lassen Sie sich zum Partnerschaftsvertrag von einem Rechtsexperten und für die Immobilie von einem Immobilienexperten beraten.

GbR beim Immobilienkauf

Auch die Gründung einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) ist beim Immobilienkauf möglich. Als Eigentümer steht dann die GbR im Grundbuch. Den Gesellschaftern gehören dann Anteile am Vermögen der Gesellschaft, also der Immobilie.

Die Einzelheiten werden dann im Gesellschaftsvertrag geregelt. So werden im Gesellschaftsvertrag die Anteile beider Partner genau aufgeführt oder welche Regelungen im Fall der Trennung getroffen wurden.

Bei der Gründung einer GbR ist es Pflicht, über die geleisteten Beiträge genau Buch zu führen. Aber auch beim Partnerschaftsvertrag ist es ratsam, dies zu dokumentieren, um späterem Streit vorzubeugen.

Lassen Sie sich zum Partnerschaftsvertrag oder der Gründung einer GbR für den Immobilienkauf von einem Rechts- und einem Immobilienprofi beraten.

Sind Sie unsicher, worauf Sie als unverheiratetes Paar beim Immobilienkauf achten müssen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.







Was ist meine Immobilie wert?

Wer seine Immobilie verkaufen will, möchte kein Geld durch einen zu niedrigen Angebotspreis verschenken aber auch keine potenziellen Interessenten mit einem zu hohen Angebotspreis abschrecken. Daher ist der richtige Angebotspreis der Schlüssel zu einem erfolgreichen Immobilienverkauf.

Wir kennen die aktuelle Marktlage und ermitteln den Wert Ihrer Immobilie nach der ImmoWertV und nach §194 BauGB. Wenn Sie uns mit der Vermarktung Ihrer Immobilie beauftragen, ist die Wertermittlung selbstverständlich kostenfrei.



Wir kennen den Wert Ihrer Immobilie!

René Reuschenbach

Zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung (TÜV)





Neugierig? Onlinewertermittlung unter www.immowert-gratis.de

Unser Team freut sich auf Ihren Anruf oder Besuch

Immobilienshop Brühl

Mühlenstraße 3-5 50321 Brühl

02232 - 568 398 info@wav-immobilien.de

Immobilienshop Wesseling

Bahnhofstraße 24 50389 Wesseling

02236 - 885 850 info@wav-immobilien.de

Büro Bornheim

Am Zidderwald 3 53332 Bornheim (nur nach Terminabsprache) 02227 - 909 284 info@wav-immobilien.de





