



**- Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage**

- z.B. - Die Kosten aus der Rückabwicklung des Kaufvertrages. (Vorfälligkeitsentschädigung für die Bank)  
- Die Teilungserklärung ist bislang noch nicht im Grundbuch vollzogen worden. Ohne diese ist der Verkäufer nicht in der Lage, dem Käufer Wohnungseigentum zu verschaffen.  
- Bei Ausfall des Verkäufers durch Insolvenz, besteht die Gefahr für den Käufer die Modernisierungsarbeiten selbst fertig stellen zu müssen.

**- Risiken aus der tatsächlichen Situation des Objektes**

- z.B. - Bei dem Objekt handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie. Es könnten unter Umständen auch von Sachverständigen nicht erkennbare Mängel vorhanden sein.  
- Umweltgefährdende Belastungen des Grund und Bodens sind dem Verkäufer nicht bekannt. Sollten dennoch Bodenverunreinigungen vorhanden sein, so tritt der Verkäufer hierfür nicht ein.

**- Risiken aus wirtschaftlicher Sicht**

- z.B. - Die Kosten für Kaufpreis des anteiligen Grundstück und Eigentumswohnung, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer, Fremd- und Eigenkapitalverzinsung einschl. Finanzierungskosten müssen vom Erwerber getragen werden.  
- Der Gesamtinvestitionsaufwand kann grundsätzlich durch einen verlängerte Bauzeit (Überschreitung des Zinsaufwandes) sowie bei Ausfall des Verkäufers steigen.  
- Eine Immobilie bedarf zur grundsätzlichen Werterhaltung eine regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung. Bei Vernachlässigung dieser werterhaltenden Maßnahmen droht Wertverfall der Wohnung, was bei der Vermietung dauerhaften Mietausfall bzw. Leerstand zur Folge hat.  
- Bei einem zu hohen Kaufpreis infolge Überbewertung, könnte bei späterem Verkauf ein Wertverlust eintreten.

**- Risiken aus der Nutzung des Investitionsobjekts**

- z.B. - Mieteinnahmen können unter den vom Erwerber kalkulierten Mieten liegen.  
- Ausbleiben der Mieteinnahmen ggf. bedingt durch eine längere Bauzeit, aufgrund der Größe des Gesamtobjekts oder der Zahlungsunfähigkeit bzw. -unwilligkeit des Mieters.  
- Die nicht umlagefähigen Nebenkosten können sich auf Grund allgemeiner Kostensteigerungen erhöhen.  
- Durch Leerstand können die auf einen Mieter umlegbaren Betriebskosten vom Eigentümer zu tragen sein.  
- Instandhaltungskosten können steigen. (höhere Standards, höhere Umlagen, steigender Bedarf)

**- Risiken aus steuerrechtlicher Sicht**

- z.B. - Die notwendige Denkmalbescheinigung für die Durchsetzung des § 7 i EstG (Sonderabschreibung für Kapitalanleger) und § 10 f EstG (für Eigenutzer) wird erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erteilt.  
- Besonders bei Dachgeschosswohnungen besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen der Bescheinigung der zuständigen Sanierungsbehörde einen Neubau annimmt. Das hat zur Folge, dass die Abschreibungen gemäß § 7 i EstG (für Kapitalanleger) bzw. §10 f EstG (Eigenutzer) nicht gewährt werden.  
- Die vom Initiator vorgenommene Aufteilung der Kaufpreises in die Kategorien Grundstücksanteil, Anteil Altbausubstanz und Modernisierungskosten, kann eventuell durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung korrigiert werden. Daraus kann sich die Bemessungsgrundlage für die Höhe der Abschreibung verändern.

**- Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilie**

- z.B. - Der Erwerb einer Immobilie sollte grundsätzlich langfristiger Natur sein, da z.B. kurz nach Erwerb der Immobilie eine Veräußerung mit keiner Wertsteigerung einhergehen kann und somit kein Gewinn erzielt werden kann.  
- Ein Gewinn aus der Veräußerung von Grundstücken bleibt einkommenssteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen Haltefrist erfolgt.

Das Exposé zum Objekt \_\_\_\_\_ wurde mir am \_\_\_\_\_  
vom Berater \_\_\_\_\_ ausgehändigt.

Beurkundungstermin \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift