

MIT WEITBLICK INVESTIEREN

SENIORENZENTRUM ALTDORF BEI NÜRNBERG





INHALTSVERZEICHNIS

**ALLES AUF
EINEN BLICK**

INVESTMENT

5	Vorwort
6	Unser Pflegeimmobilien-Konzept
9	Fakten & Faktoren
10	Der Pflegemarkt in Deutschland
12	Zehn gute Gründe
15	Kalkulationsbeispiel

PROJEKT

18	Das Projekt
20	Die Lage
23	Der Betreiber
26	Geschossübersichten
36	Wohnbeispiel
39	Überblick der Ausstattung
40	Preise & Verfügbarkeiten
42	Die wob group
46	Rechtliche Grundlagen
52	Raum für Ihre Notizen

KONTAKT

54	Kontakt
----	---------



“Erfolg basiert auf Vertrauen.
Dafür bedanken wir uns bei
über 2500 Kunden.

Herbert Schiessl, Geschäftsführer



VORWORT

ENDLICH EIGENTÜMER

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Lage im deutschen Immobilienmarkt ist angespannt wie noch nie.

Eigentumswohnungen in Ballungsgebieten werden zu horrenden Spitzenpreisen angeboten. Die Anleger stehen Schlange vor Häusern und Wohnungen. Viele möchten ihr Ersparnis in einen echten Sachwert anlegen und suchen verzweifelt nach bezahlbarem Wohnraum, welcher bei Vermietung zumindest Zins und Tilgung deckt.

Seit fast fünfzehn Jahren planen, bauen und vertreiben wir deshalb Kapitalanlage-Apartments in Seniorenheimen. Mit optimalem Verhältnis aus Rendite und Sicherheit.

Staatliche Förderung, interessante Finanzierungsmodelle und ein Investment-Konzept, welches Ihren Aufwand auf ein Minimum reduziert, sind nur drei Ihrer Vorteile bei einer wob Pflegeimmobilie.

Aktiv investieren statt einfach nur auf die Zinspolitik reagieren. Wir bauen für Sie, damit Sie sich etwas aufbauen können.

Wenn Sie Fragen haben, melden Sie sich jederzeit gerne bei uns.

Viel Spaß bei der Lektüre wünschen

Herbert Schiessl
Geschäftsführer der **wob Projekt Altdorf GmbH**

Stefan Schiessl
Geschäftsführer der **wob Immobilien Vertrieb GmbH**

UNSER PFLEGEIMMOBILIEN-KONZEPT

DIE CLEVERE KAPITALANLAGE MIT DEN GEWISSEN EXTRAS

In allen Lebenslagen gut versorgt sein - wer wünscht sich das nicht? Doch viele Anlageformen bieten zu wenig Sicherheiten, oder kaum Rendite. Nicht so der Zukunftsmarkt „Seniorenimmobilien“ bei dem Investoren von einem der letzten Wachstumsmärkte profitieren.

Die Zeiten für Anleger könnten kaum besser sein: Niedrige Zinsen, staatliche Förderung und faire Kaufpreise erleichtern den Immobilienkauf und schaffen solide Sachwerte. Das macht die Vorsorgeimmobilie zu einer der sichersten Kapitalanlagen.

Zukunftsorientiert und stabil bietet sie sowohl Schutz vor Inflation als auch konjunkturunabhängigen Wertzuwachs.

Unser Pflegeimmobilien-Konzept sichert den regelmäßigen Ertrag für die Eigentümer - unabhängig davon, ob das Apartment belegt ist oder leer steht.

Und wenn Sie oder Ihre Angehörigen einmal selbst die Ruhe und Geborgenheit einer Altersresidenz suchen, profitieren Sie zusätzlich zu Ihren Mieteinnahmen von unserem bevorzugtem Belegungsrecht.





FAKTEN & FAKTOREN

VERMÖGEN AUFBAUEN MIT IMMOBILIEN

Hohe medizinische Standards und flächendeckende Versorgung mit Fachärzten erhöhen unsere Lebenserwartung und somit die Nachfrage nach geeigneten Wohnmöglichkeiten. Doch barrierefreie, nach aktuellsten Vorgaben gebaute Einrichtungen sind rar.

Immobilien stehen zunehmend im Fokus privater Anleger - und das nicht nur zur Eigennutzung.

Besonders interessant zeigen sich hier Seniorenimmobilien, da sie bequeme Zusatzrenten ohne lästigen Verwaltungsaufwand versprechen. Durch die langfristige Vermietung an eine Betreibergesellschaft erhalten Sie nicht nur regelmäßig Ihr Geld - egal ob das Pflegeapartment belegt ist, oder leer steht - , sondern diese übernimmt auch Betriebskosten, Belegung und Pflege des Apartments für Sie.

Nach einigen Jahren verfügen Sie über einen bezahlten Sachwert und profitieren von der hohen Nachfrage.

“ Keine lebenslange Investition,
sondern eine Investition fürs Leben.

Stefan Schiessl, Geschäftsführung

DER PFLEGEMARKT IN DEUTSCHLAND

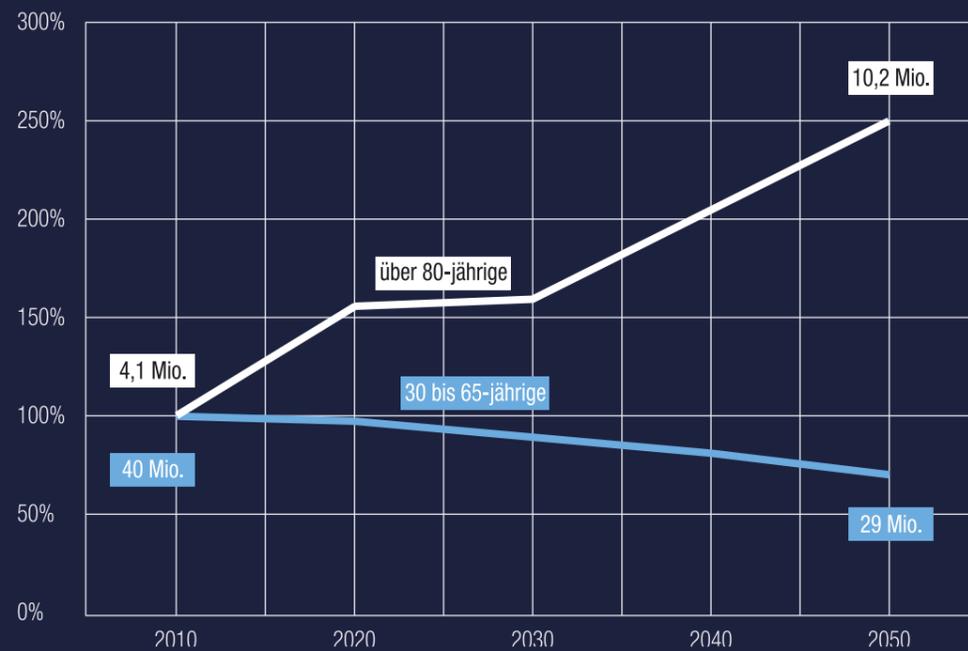
IHRE CHANCEN IM DEMOGRAPHISCHEN WANDEL

Bereits heute kann der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum nicht mehr gedeckt werden. Durch die höhere Lebenserwartung und die gleichzeitig rückläufige Geburtenrate in Deutschland wird die Nachfrage auch weiterhin überproportional steigen.

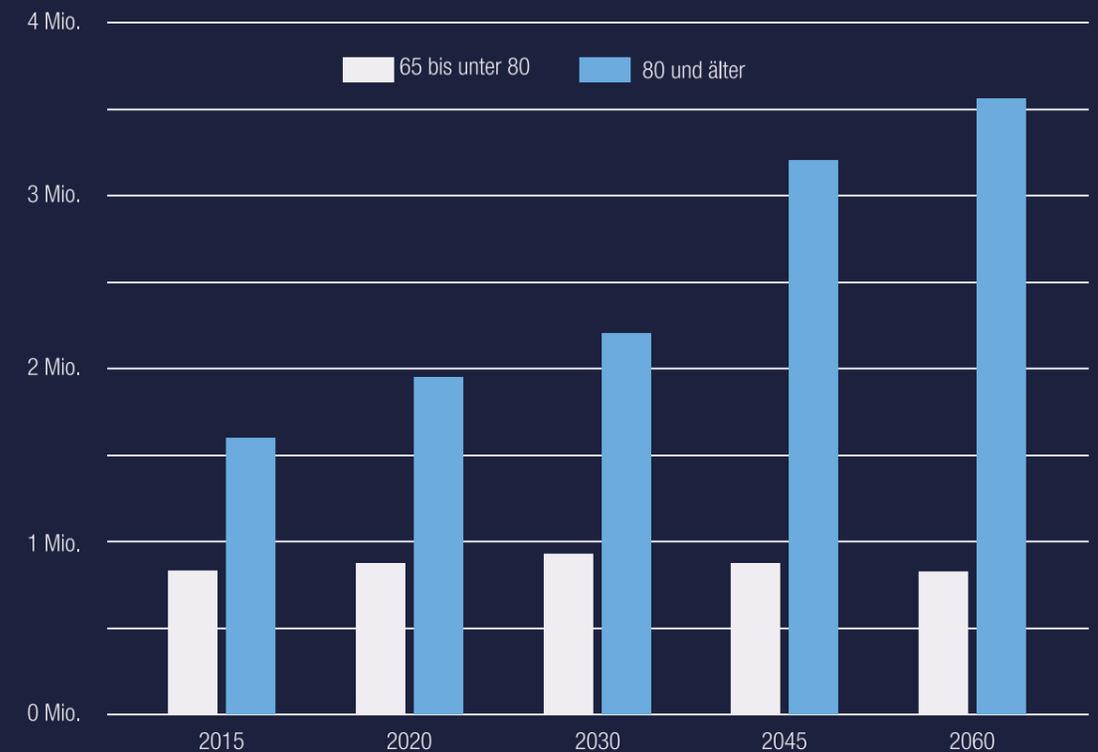
In rund 30 Jahren wird es mehr 80-jährige als Neugeborene geben, doch momentan sind erst etwa 2% aller Wohnungen in Deutschland seniorengerecht gebaut.

Darüber hinaus prognostiziert der 2017 veröffentlichte „Pflegeheim Rating Report“ bis 2030 einen zusätzlichen Bedarf von bis zu 271.000 stationären Pflegeplätzen.

Demografische Entwicklung: Deutschlands Bevölkerung wird immer älter



Entwicklung der Anzahl von Pflegebedürftigen in Deutschland



Datenquelle: Statistisches Bundesamt

HOHE NACHFRAGE - GERINGES RISIKO

Die aktuellen Zahlen zeigen, auf welchen Engpass der Markt zusteuert.

Allerdings ergibt sich durch die Unabhängigkeit von der Konjunktur eine für Anleger selten gewordene Sicherheit – bei lukrativen Ertragsaussichten.

Mit dem dreistufigen Pflegestärkungsgesetz (in Kraft treten der letzten Stufe im Januar 2017) reagiert der Staat auf die explodierenden Pflegekosten und erleichtert damit den Betreibern das wirtschaftliche Handeln. So bleibt Ihre Kapitalanlage nachhaltig geschützt.

Machen Sie sich unabhängig von unvorhersehbaren Börsenschwankungen und niedrigen Zinserträgen.

Wir beraten Sie gerne.

10 GUTE GRÜNDE

WARUM SIE INVESTIEREN SOLLTEN

01 PFLEGELEICHTE KAPITALANLAGE

Die Betreuung und Abwicklung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der Wartungsarbeiten und anderer objektbezogener Themen, übernimmt der Verwalter.

Sie müssen sich also als Eigentümer um nichts kümmern und können bequem die Vorteile Ihrer Vorsorgeimmobilie genießen.

Betriebskosten wie z.B. Energie, Müll, Wasser und Versicherung werden vollständig vom Betreiber getragen.

02 INVESTITION IN EINEN ZUKUNFTSMARKT

Durch die immer höhere Lebenserwartung und die steigende Zahl an pflegebedürftigen Menschen wird die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum überproportional steigen.

Ihre Investition ist somit dauerhaft konjunkturunabhängig und krisensicher.

Die Anlage in einen Sachwert schützt ihr Geld zudem vor Inflation.

03 VERMÖGENSAUFBAU UND ALTERSVORSORGE

Eine Vorsorgeimmobilie ist nicht nur für ältere Menschen im Bedarfsfall geeignet. Gerade jungen Menschen in ihrer Lebensmitte, bietet ein Pflegeapartment herausragende Vorteile:

- feste Mieteinnahmen ermöglichen eine einfache, kalkulierbare Finanzierung
- nach einigen Jahren verfügt der Erwerber über einen bezahlten Sachwert
- regelmäßige Mieteinnahmen bringen einen echten Zugewinn

04 BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT

Im Mietvertrag wird jedem Käufer ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich und seine Familienangehörigen 1. und 2. Grades zugesichert.

Das hat insbesondere den Vorteil, dass bei Eintritt in die Pflegebedürftigkeit eine schnelle Aufnahme in den Einrichtungen gegeben ist, ohne Rücksicht auf bereits bestehende Wartelisten.

Eine unmittelbare Eigennutzung ist ausgeschlossen.

05 HOHE BAU- UND AUSSTATTUNGSQUALITÄT

Unsere Pflegeheime sind nach den entsprechend geltenden Vorschriften und Richtlinien gebaut.

Selbstverständlich setzen wir die aktuellsten Energie- und Qualitätsstandards für Bauleistung und Ausstattung um.

Durch die herausragende Energieeffizienz des Gebäudes kann zudem ein KfW-Förderkredit beantragt werden.

06 INFLATIONSSCHUTZ DURCH INDEXIERTE MIETVERTRÄGE

Mittels Wertsicherungsklausel sind die Mietverträge an den Verbraucherpreisindex gekoppelt, positive Mietanpassungen sind daher möglich.

Die Details hierfür sind im Mietvertrag mit dem Betreiber geregelt.

07 ATTRAKTIVE STEUERVORTEILE

Mit dem Kauf eines Pflegeapartments kann der Eigentümer die lineare Abschreibung in Höhe von 2% jährlich absetzen (AfA; Absetzung für Abnutzung).

Das miterworbene Mobiliar kann gesondert über eine kürzere Laufzeit abgeschrieben werden.

So investieren Sie sinnvoll und nachhaltig in Ihre Zukunft und senken nebenbei ganz einfach die Steuerlast.

08 LANGFRISTIGES PACTVERHÄLTNIS

Freuen Sie sich über hohe Planungssicherheit, dank eines 25-jährigen Pachtvertrages mit der **NOVITA Franken GmbH** (mit zusätzlicher Verlängerungsoption um 5 Jahre).

09 KONTROLLE DER EINRICHTUNG

Der Verwalter und der Verwaltungsbeirat, bestehend aus drei Eigentümer, führen regelmäßig Kontrollen über die sachgerechte Bewirtschaftung des Pflegeheims durch.

Zusätzlich werden Gebäude und Betreiber kontinuierlich von der FQA (ehemals Heimaufsichtsbehörde), dem Medizinischen Dienst der Krankenkassen, dem Gewerbeaufsichtsamt und der Brandschutzbehörde überprüft.

10 WIEDERVERKAUFEN / VERSCHENKEN / VERERBEN

Jedes Apartment erhält im Grundbuch eine eigene Eintragung als Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumgesetz (WEG).

Dadurch kann der Eigentümer das Objekt jederzeit ohne Zustimmung eines Dritten verschenken, vererben, belasten oder veräußern.

KALKULATIONSBEISPIEL

ZAHLEN MIT DENEN SIE RECHNEN KÖNNEN

Flächen	1-Bett-Apartment Nr. 32 <small>MEA 92,34 / 10.000stel</small>	Personalwohnung Nr. 3 <small>MEA 231,77 / 10.000stel</small>
Wohnfläche Pflegeapartment	22,23 m ²	55,79 m ²
plus anteilige Nutz- . Funktions- und Verkehrsflächen	25,97 m ²	65,17 m ²
Gesamtfläche	48,20 m ²	120,96 m ²
Mietertrag	3,30%	4,20%
<small>im Verhältnis Gesamtkaufpreis zu Kaltmiete</small>		
Gesamtkaufpreis	185.500,00 EUR	365.600,00 EUR
plus Grunderwerbsteuer <small>(3,5% vom Kaufpreis abzgl. Möblierung)</small>	6.204,31 EUR	12.796,00 EUR
plus Notar- und Grundbuchkosten <small>(2% vom Gesamtkaufpreis)</small>	3.710,00 EUR	7.312,00 EUR
Erwerbsaufwand	195.414,31 EUR	385.708,00 EUR
jährlicher Mietertrag	6.118,21 EUR	15.354,71 EUR
jährliche Verwaltergebühr <small>Gebühr für WEG - & Mietverwaltung monatl. 23,00 EUR zzgl. gesetzl. MwSt.</small>	328,44 EUR	328,44 EUR
jährliche Instandhaltungsrücklage <small>monatl. 0,25 EUR je 1/10.000stel MEA</small>	277,02 EUR	695,31 EUR
Mietertrag jährlich nach Abzug der Kosten	5.512,75 EUR	14.330,96 EUR
Mietertrag monatlich	459,40 EUR	1.194,25 EUR



MIT WEITBLICK INVESTIEREN

**STRESSFREI UND
ERTRAGREICH**

DAS PROJEKT

SENIORENZENTRUM ALTDORF BEI NÜRNBERG

Ein attraktives, modernes Zuhause mit Wohlfühlambiente. Liebevoller Pflege nach aktuellsten Standards. Ein entspannter Lebensabend in ruhiger und zentrumsnaher Umgebung.

Ab Frühjahr 2021 finden pflegebedürftige Menschen im Seniorenzentrum Altdorf bei Nürnberg ein behagliches neues Zuhause in freundlichen 1-Zimmer-Apartments.

Die **wob Projekt Altdorf GmbH** setzt dieses Projekt als Neubau an Stelle des alten Pflegeheims um, samt einer Erweiterung. Aufgrund dringend benötigter Pflegeplätze darf somit von einer schnellen Vollausslastung ausgegangen werden.

Die zukünftigen Bewohner erfahren hier Zuwendung, liebevolle Förderung und Aktivierung sowie Pflege auf höchstem Niveau. Lebensqualität wird im Seniorenzentrum Altdorf großgeschrieben. Jeder kann aus einem vielfältigen Tagesangebot wählen. Ob Ausflug, Gymnastik, Andacht oder einfach nur ein persönliches Gespräch.

Helle Räume. Charmante Rückzugsorte. Viel Platz für gemeinschaftliche Aktionen.
Alles in allem: ein echtes Zuhause.

Im Seniorenzentrum Altdorf bei Nürnberg.

Die Objektdaten auf einen Blick

Grundstücksgröße:	ca. 4.300 m ²
Anzahl Apartments:	91 Ein-Bett-Apartments / 4 Personalwohnungen
Gemeinschaftsflächen:	Friseur, Küche, Behelfswäscherei, Festsaal
Baubeginn:	Herbst 2019 (Abriss der Bestandsgebäude)
Fertigstellung:	geplant April 2021; spätestens November 2021
Pachtvertrag:	25 Jahre (mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre)
Qualitätssicherung:	TÜV-Baucontrolling



Visualisierung „Novita Seniorenzentrum Altdorf bei Nürnberg“ - Darstellung aus Sicht des Illustrators



Visualisierung „Novita Seniorenzentrum Altdorf bei Nürnberg“ - Darstellung aus Sicht des Illustrators

DIE LAGE

IM ZENTRUM DER FRÄNKISCHEN ALB

Inmitten einer wunderschönen Mittelgebirgslandschaft umgeben von Wald, Wiesen und Rättschluchten liegt die mittelalterliche Stadt Altdorf bei Nürnberg, mit aktuell ca. 16.600 Einwohnern. Nach Nürnberg selbst sind es nur ca. 25 km Richtung Nordwesten.

Das Oberland und die hügelige Umgebung bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten – Sommer wie Winter.

Besonders schätzen Einheimische die zahlreichen Wanderwege und die entspannte Ruhe Mittelfrankens.

Im Stadtzentrum von Altdorf lockt nicht nur die beeindruckende Kulisse der Mittleren Frankenalb sondern auch geschichtsträchtige Gebäude und einzigartige Veranstaltungen wie die im 3-Jahres-Turnus stattfindenden Wallenstein-Festspiele.

Neben einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch das Autobahndreieck Nürnberg / Feucht mit dem Auto ist das Stadtzentrum von Nürnberg mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Die perfekte Balance aus Natur, Großstadtnähe und entspanntem Lebensgefühl.

Willkommen in Altdorf bei Nürnberg.



Weinstadel und Wasserturm an der Pegnitz in Nürnberg



Altstadt Altdorf bei Nürnberg



Rathaus Altdorf bei Nürnberg



“ Beste Qualität zum fairen Preis. Mehr Rendite bei gleichwertiger Sicherheit geht momentan nicht. Danke wob Immobilien.

Ein zufriedener Kunde



DER BETREIBER

DIE NOVITA FRANKEN GMBH

**Das Rückgrat Ihrer Kapitalanlage ist der jahrzehntelange Mietvertrag mit einer erfolgreichen
Betriebergesellschaft.**

Viele wünschen sich die Sicherheit einer Immobilie, scheuen allerdings den nicht unerheblichen Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand.

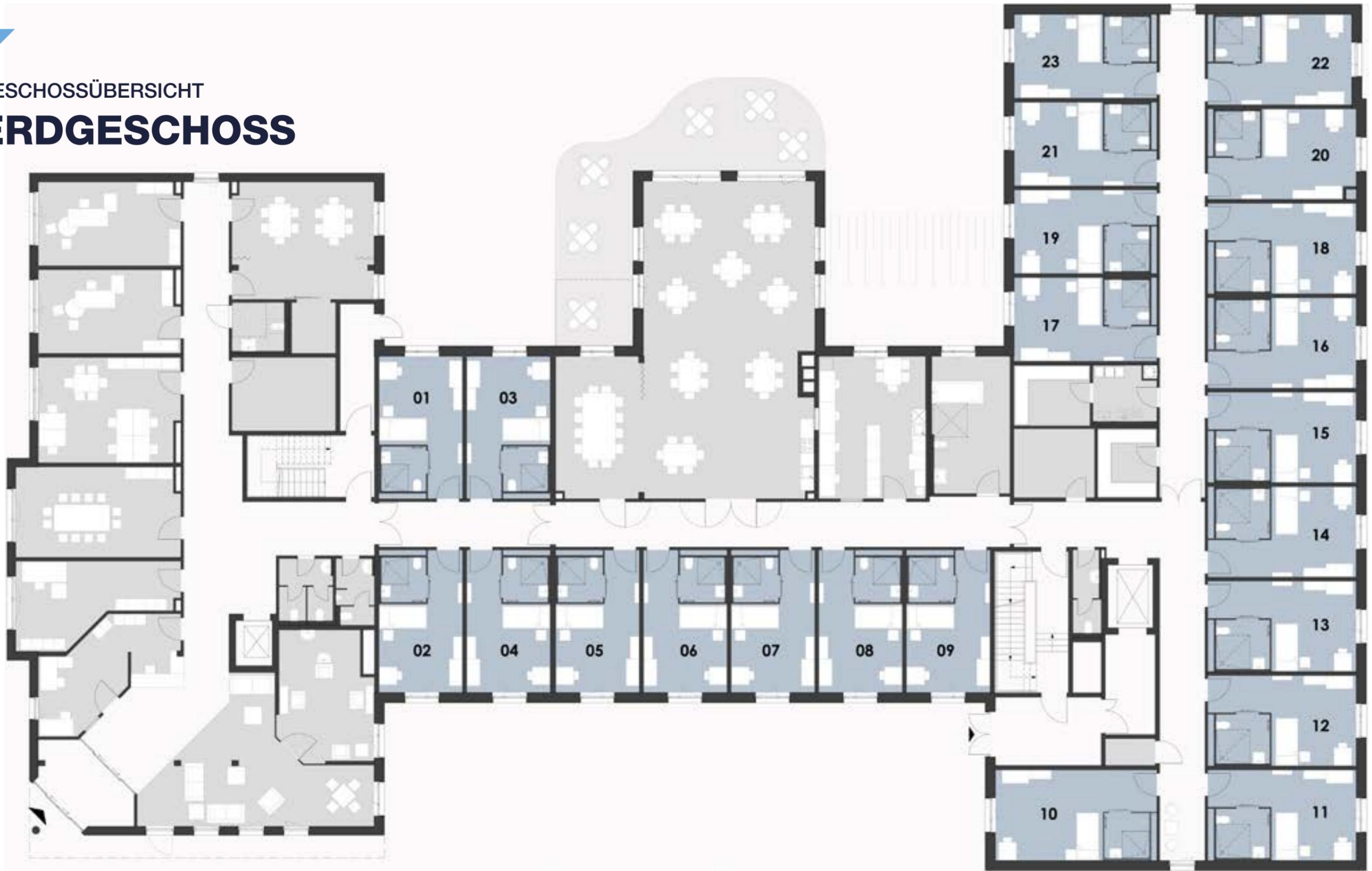
Mit der **NOVITA Franken GmbH** übernimmt eine solide und in der Region etablierte Betriebsgesellschaft die Anlage in Altdorf bei Nürnberg. Die Erfahrung von 10 vergleichbaren Novita Seniorenzentren fließt in das Pflegekonzept mit ein.

In wertschätzender, liebevoller Atmosphäre erhalten die Senioren hier Unterstützung und Förderung bei allen Aktivitäten und Aufgaben des täglichen Lebens.

NOVITA
LEBEN IM ALTER



GESCHOSSÜBERSICHT
ERDGESCHOSS



LEGENDE

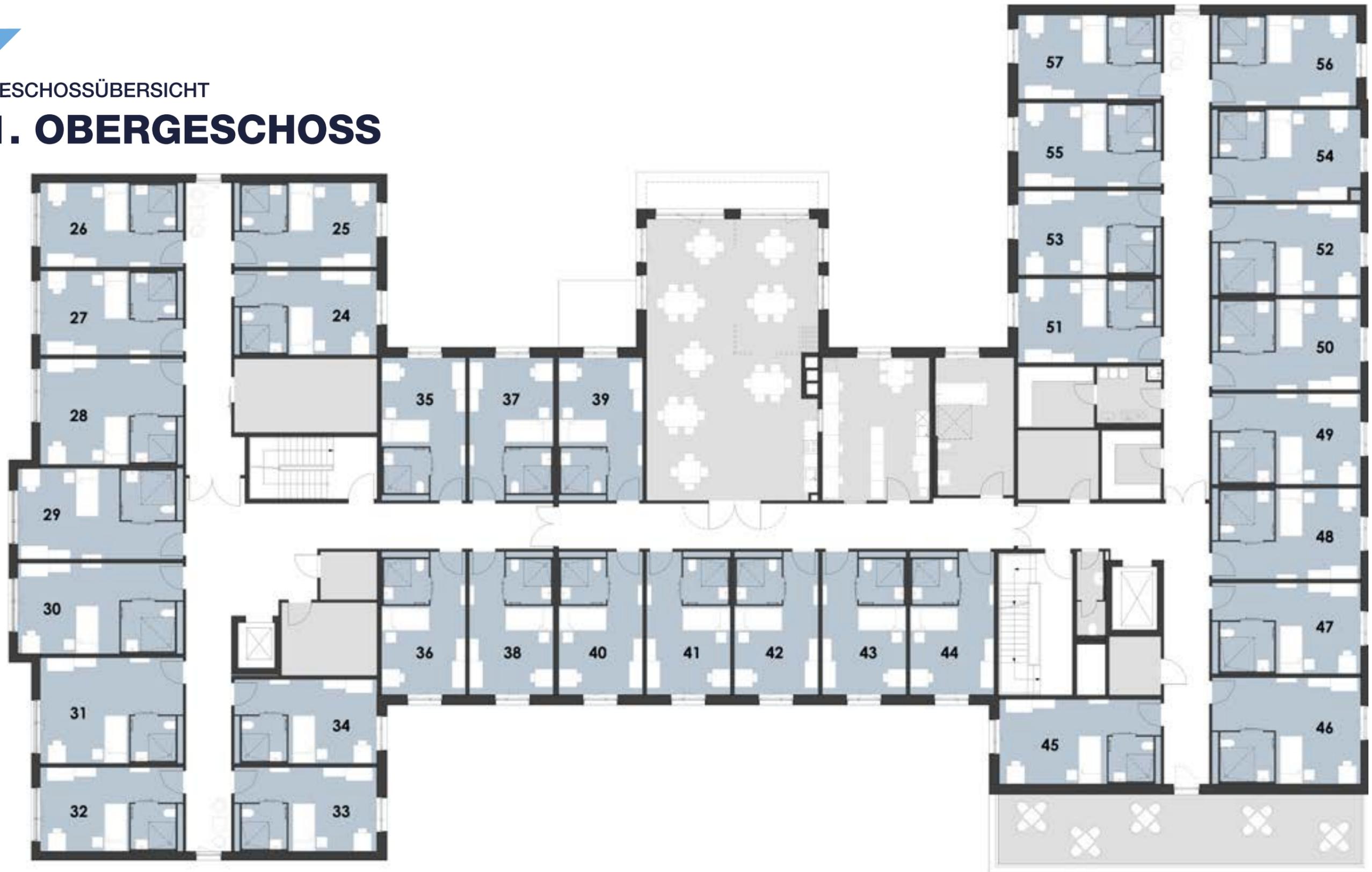
- Allgemeine Flächen
- Ein-Bett-Apartment





GESCHOSSÜBERSICHT

1. OBERGESCHOSS



LEGENDE

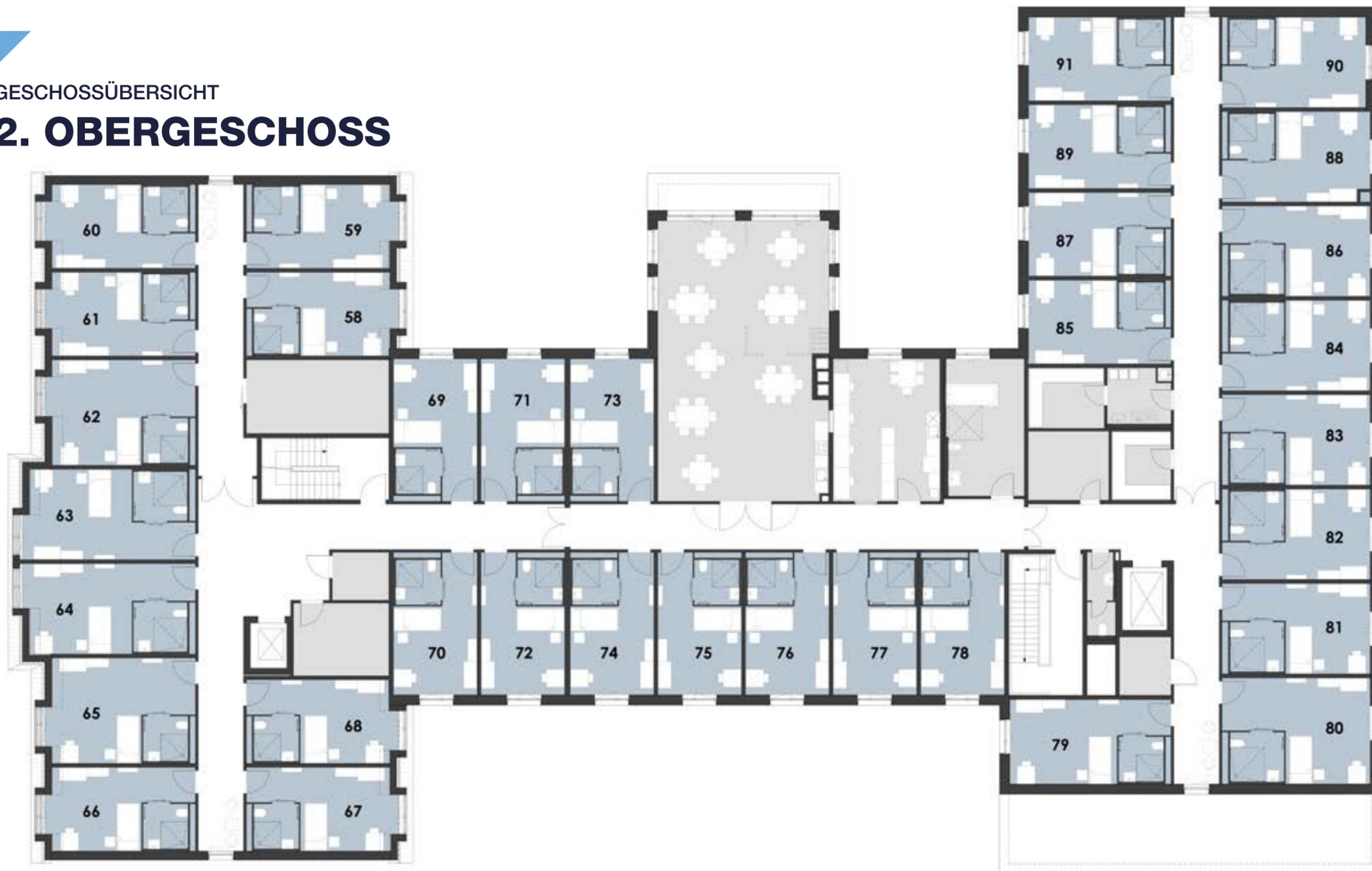
- Allgemeine Flächen
- Ein-Bett-Apartment





GESCHOSSÜBERSICHT

2. OBERGESCHOSS



LEGENDE

- Allgemeine Flächen
- Ein-Bett-Apartment



GESCHOSSÜBERSICHT

3. OBERGESCHOSS



LEGENDE

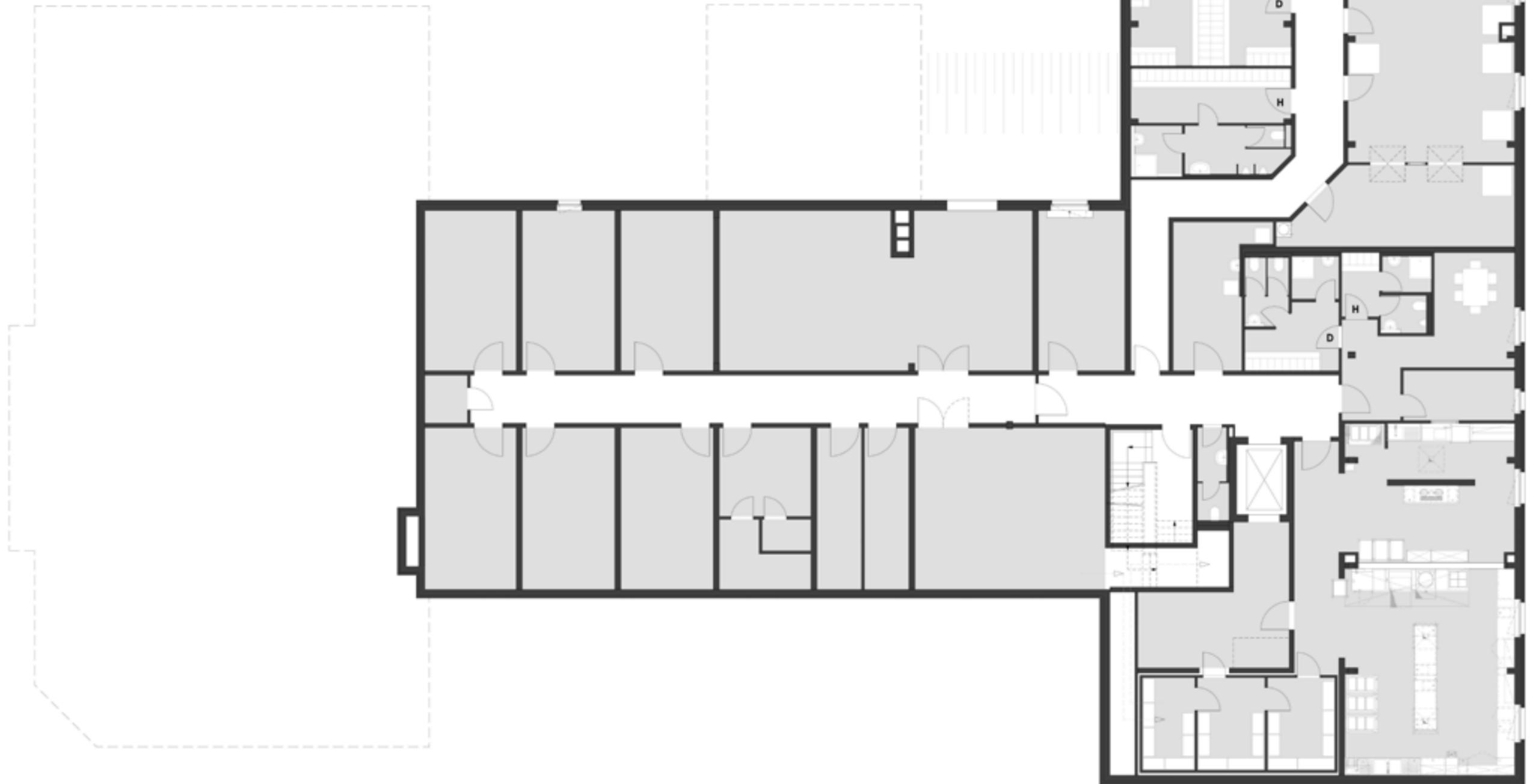
- Wohneinheit 92 (ca. 78 m²)
- Wohneinheit 93 (ca. 58 m²)
- Wohneinheit 94 (ca. 56 m²)
- Wohneinheit 95 (ca. 53 m²)





GESCHOSSÜBERSICHT

UNTERGESCHOSS



LEGENDE

- Allgemeine Flächen
- Ein-Bett-Apartment





WOHNBEISPIEL

EIN-BETT-APARTMENT

Die Ausstattung unserer Pflegeapartments entspricht den aktuellen Anforderungen und gewährleistet eine individuelle Betreuung der Bewohner auf höchstem Niveau.

Alle Pflegeapartments sind mit ausgesuchten Materialien, ansprechender Keramik in den Bädern und strapazierfähigen Böden ausgestattet.

Das Gestaltungskonzept zielt darauf ab, die Selbstbestimmung der Bewohner zu wahren und das Miteinander zu fördern.

Das Wohn- und Pflegeheim wird als KfW 55 Effizienzhaus errichtet. Die Ausführung erfolgt insbesondere nach den Bestimmungen des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) sowie den öffentlich rechtlichen Bestimmungen, sofern zutreffend.

Der Betreiber wird bewusst in die Planung und Auswahl der Ausstattung miteinbezogen.

Möblierung:

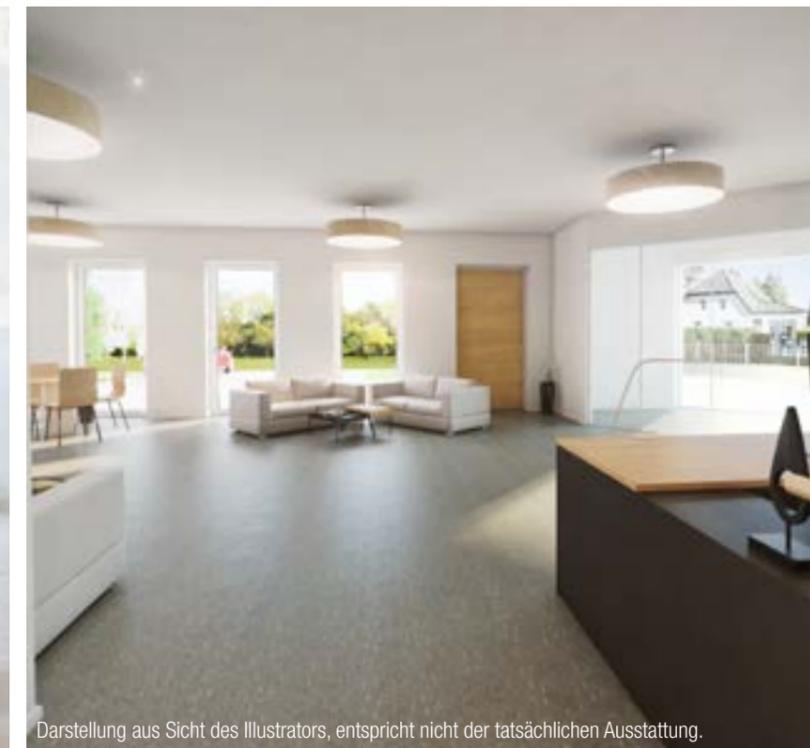
Die Ausstattung erfolgt nach den Vorgaben des Betreibers. Vor allem die modernen, elektrisch betriebenen Pflegebetten spielen hierbei für den Betreiber eine wichtige Rolle.

Barrierefreie Bäder:

Die Duschen werden barrierefrei ausgeführt und bieten somit maximalen Komfort und Bewegungsraum in jeder Lebenslage.

Türen und Fenster:

Wir verbauen Türen und Fenster, die allen der Planung entsprechenden Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Darüber hinaus bieten die Türen komfortable Durchgangsbreiten, insbesondere in den für Rollstuhlfahrer ausgestatteten Apartments.





SENIORENZENTRUM ALTDORF

ÜBERBLICK DER AUSSTATTUNG

„Zuhause sein“ heißt: Sich wohlfühlen und ganz man selbst sein zu dürfen.

Bei unserer Planung steht der Mensch mit seinen individuellen Bedürfnissen im Mittelpunkt. Das wirkt sich auch auf die Bauweise aus.

Das NOVITA Seniorenzentrum Altdorf entspricht allen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und bietet ein angenehmes Wohlfühlklima für alle Bewohner.

Dank der besonders energieeffizienten Bauweise können Anleger sogar eine KfW55-Förderung beantragen. Mit dem Förderprogramm Nr. 153 - KfW-Effizienzhaus 55, haben Sie als Anleger die Möglichkeit, ein zinsgünstiges, staatlich gefördertes KfW-Darlehen von bis zu EUR 100.000,- zu erhalten.

Außenwände:	Monolithisch verarbeitete wärmedämmverfüllte Ziegel (Vermeidung vom Wärmedämmverbundsystem)
Dächer:	Mansarddach (Südseite - in Richtung Nürnbergerstraße) Flachdach mit extensiver Begrünung (Nordseite - in Richtung Kindergarten)
Fassade:	Wetterbeständiger, hydrophober, wasserdampfdurchlässiger Mineralputz
Aufzuganlage:	Ein Aufzug für Transport von Betten und für die Versorgung der Küchen und Behelfswäscherei & ein rollstuhlgeeigneter Personenaufzug
Fenster:	Kunststofffenster nach Farbkonzept des Architekten
Heizungsanlage:	Wärmelieferung durch Dienstleister für Wärmeerzeugung (Wärme-Contractor)
Bodenbeläge:	Fußbodenbelag mit Kunststoffbelägen, Feinsteinfliesen oder Feinsteinzeugbeläge

“ Qualität setzt sich durch. Darum setzen wir auf hochwertige Materialien und etablierte Partnerfirmen.

Dipl. Ing. Torsten Kreher, Technischer Leiter & Prokurist



PREISE & VERFÜGBARKEITEN

FINDEN SIE IHRE OPTIMALE KAPITALANLAGE

Transparenz, Fairness und Offenheit sind uns wichtig. Deshalb haben wir in diesem Prospekt auf Grundrisse und Preislisten verzichtet. Klingt widersprüchlich?

Wir bieten Ihnen einen besonderen Service - ohne komplizierte Listen oder Kleingedrucktes. Auf unserer Projektplattform projekte.wobimmo.com.

Dort finden Sie nicht nur sämtliche Einheiten mit Kaufpreisen, Berechnungen, Grundrissen und Verfügbarkeiten sondern können zudem gezielt für Ihre Wunscheinheit eine Anfrage stellen.

Schauen Sie vorbei. Informieren Sie sich. Lassen Sie sich begeistern.

Offene Fragen beantworten wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch bei uns im Büro oder bei Ihnen zu Hause. Für Terminvereinbarungen und weitere Auskünfte erreichen Sie uns unter der kostenlosen Telefonnummer **0800 / 962 4666**.



projekte.wobimmo.com



DIE WOB GROUP

STARKE PARTNER FÜR IHREN ERFOLG

Kurze Wege – klare Linie. Die Firmen der wob group decken mit ihrem spezialisierten Knowhow die gesamte Wertschöpfungskette für hochwertige Immobilien ab.

Nur wer den Überblick hat, kann ins Detail gehen. Eine vorausschauende Planung, vernünftige Kalkulation und kontinuierliche Qualitätskontrollen bringen unsere Bauprojekte zum Erfolg. Nach dem Motto „von Anfang an richtig“ haben wir seit 2005 bereits über 25 Immobilienprojekte mit mehr als 2.500 Einheiten realisiert und verkauft.

Projekte, die ein Gewinn für unsere Gesellschaft sind und in denen sich unsere soziale Verantwortung wiederfindet. Hier investieren wir reinen Gewissens – und sichern unser Geld für die Zukunft.

15 Jahre Erfahrung in Projektentwicklung, Immobilienbau, Vertrieb und Verwaltung bilden ein solides Fundament und vereinen alle vier Bausteine erfolgreich unter einem Dach: **die wob group.**



Unsere Projektgesellschaft profitiert von einem perfekten Projektmanagement und jahrzehntelanger Erfahrung der kompetenten Mitarbeiter der wob Immobilien GmbH.

Unsere Vertriebsgesellschaft erstellt das Marketing-Konzept und kümmert sich um den Verkauf für die wob Projekt Altdorf GmbH an anspruchsvolle Kapitalanleger.

Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich um Ihren regelmäßigen Mieteingang und ist das entscheidende Stück Freiheit für Ihr Investment.

Die wob Projekt Altdorf GmbH realisiert als Bauträger mit seinen erfahrenen Gesellschaftern den Neubau des bereits bestehenden NOVITA Seniorenzentrums Altdorf.



SENIORENZENTRUM ALTDORF

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

DAS ANGEBOT - KURZÜBERBLICK

Die **wob Projekt Altdorf GmbH** errichtet in Altdorf bei Nürnberg ein Seniorenzentrum im Sinne der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) mit insgesamt 91 Pflegeapartments und 4 Personalwohnungen. Das Objekt wird im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt. Die **wob Immobilien Vertrieb GmbH** bietet im Auftrag der **wob Projekt Altdorf GmbH** das Sondereigentum an einem oder mehreren Pflegeapartments bzw. Personalwohnungen zum Kauf an.

Das Seniorenzentrum wird langfristig (25 Jahre plus die einmalige Option auf Verlängerung der Grundmietzeit um weitere 5 Jahre) an die Firma **NOVITA Franken GmbH** als Betreiber vermietet, das Belegungsrecht des Betreibers wird zusätzlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Die **wob Immobilien Verwaltung GmbH** wurde als WEG-Verwalter sowie als Verwalter des Sondereigentums (Mietverwaltung) für die Dauer von drei Jahren bestellt und kümmert sich u. a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie sowie die Verwaltung der Mieteinnahmen. Jeder Erwerber verpflichtet sich außerdem, mit diesem Verwalter einen Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums (Mietverwaltung) zu schließen.

Im Rahmen eines Vertrages über die Übernahme von pre-opening-Kosten erhält der Betreiber eine Unterstützung für die Aufwendungen in der Phase der Inbetriebnahme. Der Erwerber erhält für die ersten vier Monate ab Inbetriebnahme des Seniorenzentrums keine Mietausschüttung. Diese mietfreie Zeit ist ggf. für die Liquiditätsplanung des Erwerbers relevant, insbesondere im Zusammenhang mit Kaufpreisfinanzierungen.

Die Errichtung des Wohn- und Pflegeheims unterliegt einem baubegleitenden Qualitätscontrolling durch die **TÜV Süd Industrie Service GmbH**, Auftraggeber ist die **wob Projekt Altdorf GmbH**. Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegeapartment, verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Die Käufer übernehmen die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag mit dem Betreiber, den Vertrag über die Übernahme von pre-opening-Kosten (höchstens in Höhe von vier Monatsmieten) sowie den Verträgen über die WEG-Verwaltung und die Verwaltung des Sondereigentums. Zusätzlich zum Kauf eines Pflegeapartments erhält der Käufer ein Recht zur bevorzugten Belegung eines Pflegeapartments für sich und seine Angehörigen 1. und 2. Grades, nach Maßgabe zur Verfügung stehender bzw. freiwerdender Plätze. Details hierzu sind im Mietvertrag mit dem Betreiber geregelt.

Der Käufer bezahlt gemäß den Bestimmungen der Makler und Bauträgerverordnung (MaBV). Der Käufer erhält den auf sein Pflegeapartment entfallenden Mietzins, abzüglich der Kosten für WEG-Verwaltung, der Kosten für die Verwaltung des Sondereigentums, der Instandhaltungsrücklage und evtl. sonstiger Kosten wie etwa anteilige Kontoführungsgebühren.

DER BAUTRÄGER - DIE WOB PROJEKT ALTDORF GMBH

Die **wob Projekt Altdorf GmbH** hat ihren Sitz in Grünwald und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 245546 eingetragen. Das vollständig eingezahlte Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Geschäftsführer ist Herr Herbert Schiessl.

Die Gesellschafter der **wob Projekt Altdorf GmbH** verfügen über jahrzehntelange Erfahrungen im Bereich der Immobilienwirtschaft und der Bauwirtschaft.

DIE KAUFIMMOBILIE

Der Käufer erwirbt von der **wob Projekt Altdorf GmbH** das Sondereigentum an einem Pflegeapartment bzw. einer Personalwohnung, verbunden mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die Bau- und

Ausstattungsbeschreibung verwiesen.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis

Im Kaufpreis sind enthalten:

- Schlüsselfertige Erstellung
- Sämtliche Baunebenkosten
- Sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten
- Alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz
- Die Vermessung und Vermarkung

Im Kaufpreis sind nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstiger Behörden für den Kaufvertrag
- Grunderwerbsteuer (3,5 %)
- Finanzierungskosten für den Kaufpreis (Grundschuldbestellung)
- Zwischenfinanzierung des Kaufpreises

Die Kaufpreiszahlung erfolgt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung in Raten, entsprechend dem Baufortschritt.

Die Fertigstellung des NOVITA Seniorenzentrum Altdorf ist zum 01.04.2021 angestrebt und bis zum 01.11.2021 verbindlich zugesagt.

DER BETREIBER - DIE NOVITA FRANKEN GMBH

Den Betrieb des Wohn- und Pflegeheims NOVITA Seniorenzentrum Altdorf übernimmt die **NOVITA Franken GmbH**. Die Seniorenzentren der **NOVITA Franken GmbH** sind privat geführte Pflegeeinrichtungen. Ziel ist es, die Selbstständigkeit und Mobilität der Bewohner durch eine anregende Atmosphäre und bedarfsgerechte Angebote zu fördern, zu erhalten und ihnen ein angenehmes Zuhause im Alter zu bieten – ein zu Hause zum Wohlfühlen. Geschäftsführer der **NOVITA Franken GmbH** ist Herr Heinz Rösler.

DER MIETVERTRAG

Zwischen der **wob Projekt Altdorf GmbH** und der **NOVITA Franken GmbH** wurde ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von 25 Jahren für das NOVITA Seniorenzentrum Altdorf abgeschlossen. In diesem

Vertrag wurde auch eine einmalige Verlängerungsoption für die Mieterin von fünf Jahren vereinbart.

Mit Ablauf der fest vereinbarten Laufzeit, bzw. mit Ablauf der Verlängerungsoptionszeit, endet das Mietverhältnis. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen. Für eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen sowie die vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe.

Zur Absicherung der einheitlichen Nutzung des Wohn- und Pflegeheims wird zu Gunsten des Betreibers an allen Wohnungseigentumseinheiten ein Belegungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, wobei dieses Recht auf die Dauer des Mietvertrages beschränkt wird. Die Kosten der Bestellung dieser Dienstbarkeit trägt die **wob Projekt Altdorf GmbH**, die Kosten der Löschung nach Beendigung des Mietverhältnisses sind von den jeweiligen Eigentümern der Apartments zu tragen.

Mit Abschluss des Kaufvertrages und der Eigentumsübertragung übernehmen die Käufer alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag und seinen Anlagen. Der abgeschlossene Mietvertrag geht damit vollwirksam auf die Käufer der einzelnen Sondereigentumseinheiten (Apartments) über, um eine einheitliche Nutzung während der gesamten Dauer des Mietvertrages zu sichern.

BEVORZUGTE BELEGUNG

Allen Miteigentümern sowie deren Angehörigen des 1. und 2. Grades, wird ein Recht auf bevorzugte Belegung vertraglich vom Betreiber - abgesichert auch durch ein gesondertes Zertifikat - unter Berücksichtigung der jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen, nach Maßgabe der Kapazitäten und auf der Grundlage der jeweiligen Vertrags- und Aufnahmebedingungen und Heimentgelte eingeräumt.

Bei Eigennutzung oder Nutzung durch einen Familienangehörigen wird zwischen der Betreiberin und dem künftigen Bewohner ein Heimvertrag abgeschlossen, im Rahmen dessen das dort vereinbarte Entgelt zu bezahlen ist. Der Käufer erhält weiterhin seinen monatlichen Anteil am Mietzins ausbezahlt.

Darüber hinaus räumt der Betreiber allen Miteigentümern des NOVITA Seniorenzentrum Altdorf für sich und ihre Angehörigen 1. und 2. Grades ein bevorzugtes Belegungsrecht in allen von ihm in Trägerschaft betriebenen Einrichtungen nach Maßgabe zur Verfügung stehender bzw. freierwerdender Plätze ein. Darüber hinaus gilt das bevorzugte Belegungsrecht auch für zukünftig noch zu errichtende Seniorenzentren der **NOVITA Franken GmbH**.

Die Eigentümer haben grundsätzlich nicht das Recht, ihr Sondereigentum selbst zu nutzen, also Kraft ihrer Eigentümerstellung ihr eigenes Apartment zu bewohnen.

CHANCEN UND RISIKEN

Wertentwicklung / Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet als z. B. Investitionen in Aktien. Dennoch unterliegt auch dieser Markt Schwankungen. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkaufbarkeit sowie die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Rentabilität der angebotenen Immobilie ist dabei nicht nur abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an Pflegeplätzen dürfte demnach in Zukunft eher steigen. Derzeit besteht auch am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an Pflegeplätzen.

Die grundbuchrechtlich abgesicherte Zweckbeschränkung der Immobilie schränkt ihre Nutzbarkeit und Verwertbarkeit sicher eher ein, andererseits lässt die langfristige Generalvermietung als Sozialimmobilie eine dauerhafte Rendite erwarten. Der Nachteil, dass der Käufer sein Apartment nicht selbst nutzen kann, wird durch das Recht für den Käufer und seine Angehörigen, ein Apartment im Objekt zu belegen, aufgewogen.

Fertigstellungsrisiko

Bei jedem Bauvorhaben kann es zu einer Verzögerung der Fertigstellung kommen. Mögliche Ursachen liegen im Genehmigungsverfahren, der Planung sowie der Ausführung. Die Bezugsfertigkeit des NOVITA Seniorenzentrum Altdorf ist zum 01.04.2021 angestrebt

und bis zum 01.11.2021 verbindlich zugesagt.

Der Bauantrag zur Genehmigung des Bauvorhabens wurde am 30.07.2019 eingereicht. Eine Baugenehmigung lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre nicht vor.

Weiterverkauf / Fungibilität

Eigentümer von Sondereigentumseinheiten können diese jederzeit und ohne Zustimmung Dritter verkaufen, verschenken, belasten oder vererben. Im Falle einer Übertragung ist es in diesem Zusammenhang zwingend erforderlich, dass etwaige Rechtsnachfolger in die bestehenden Verträge eintreten. Insbesondere betrifft dies den Mietvertrag mit dem Betreiber. Vor diesem Hintergrund kann der Kreis der Interessenten im Falle einer Veräußerung eingeschränkt sein.

Baumangelrisiko

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie auch nicht ein.

Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Um das Baumangelrisiko möglichst gering zu halten, beauftragt die **wob Projekt Altdorf GmbH** erfahrene Handwerksfirmen mit entsprechender Gewerbeberechtigung mit der Durchführung der Baumaßnahmen. Sie verpflichtet die **TÜV Süd Industrie Service GmbH** zu einem baubegleitenden Qualitätscontrolling. Sie setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mängelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die **wob Projekt Altdorf GmbH** beseitigt.

Für etwaige notwendige und laufende Instandhaltungen sowie Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum, wird durch die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund EUR 30.000 pro Jahr gebildet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann sich im Hinblick auf den Alterungsprozess und die Abnutzung des Gebäudes erhöhen und somit die

Rendite negativ beeinflussen. Die Änderung der Höhe der Instandhaltungsrücklage oder die Durchführung größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen setzt grundsätzlich einen Beschluss in der Eigentümerversammlung voraus.

Wartungsverpflichtung

Der Miet- / Pachtvertrag regelt hinsichtlich der Wartung die organisatorischen Verantwortlichkeiten und Kostentragung zwischen Betreiber und Eigentümer der Immobilie. Die Wartungsleistungen für diejenigen Anlagen / Bauteile, welche auf Grund von Gesetzen oder Verordnungen einer Wartungs- und/oder Überwachungspflicht unterliegen bzw. bei denen die Wartung durch den Ersteller erfolgen muss, werden im Rahmen der Ausschreibung der Bauleistung angefragt und verhandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass sofern der Wartungsverpflichtung durch den Eigentümer der Immobilien nicht nachgekommen wird, Gewährleistungsmängelansprüche durch die jeweiligen Ersteller der Gewerke versagt werden können.

Bonitätsrisiko - wob Projekt Altdorf GmbH

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Die **wob Projekt Altdorf GmbH** wurde zum Zwecke der Abwicklung des Projektes NOVITA Seniorenzentrum Altdorf gegründet. Die Gesellschafter der **wob Projekt Altdorf GmbH** haben bereits über 25 Projekte der angebotenen Art realisiert, weitere Projekte sind kontinuierlich in der Entwicklungs- und Bauphase.

Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer durch eine Ratenzahlung nach Leistungsständen gemäß der MaBV abgesichert. Im Falle eines Ausfalles der **wob Projekt Altdorf GmbH** erhält der Käufer dann nach Wahl der finanzierenden Bank entweder sein Geld (unverzinst) zurück, oder er erhält lastenfreies Eigentum und kann das Projekt gemeinsam mit den anderen Käufern fertig stellen.

Bonitätsrisiko - NOVITA Franken GmbH

Bei dem Betreiber handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann.

Die **NOVITA Franken GmbH** ist seit vielen Jahren am Markt, verfügt bislang, nach den der **wob Projekt Altdorf GmbH** zugänglichen Informationen, über ein

geordnetes Geschäftsgebaren und betreibt derzeit 10 stationäre Pflegeeinrichtungen. Das vorgestellte Geschäftsmodell ist einleuchtend. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der **wob Projekt Altdorf GmbH** nicht beurteilt werden.

Die dauerhafte Zahlungsfähigkeit der Betreiberin stellt ein Risiko für den Käufer dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen, haben die Eigentümer die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen und mit einem anderen Mieter neu abzuschließen. Zudem verfügen die Käufer über eine Mietsicherheit, durch die Abtretung der Forderungen der Betreiberin aus den Heimverträgen mit den Pflegebedürftigen, in Höhe des im Heimentgelt enthaltenen Investitionskostenanteils.

Im Falle einer Kündigung ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, einen neuen geeigneten Mieter für die Anlage zu finden. Eine Neuvermietung kann für die Käufer ein wirtschaftliches Risiko darstellen (z.B. Rückstände auf aufgelaufene Betriebskosten).

STEUERLICHE ERLÄUTERUNGEN

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf den Steuergesetzen und der Rechtsprechung, sowie den einschlägigen Erlassen und der Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes. Bei der steuerlichen Betrachtung wird im Übrigen davon ausgegangen, dass der Käufer und der Vermieter des Pflegeapartments eine natürliche Person ist, der in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Wird die Investition im Betriebsvermögen gehalten, sind die nachfolgenden Ausführungen nicht vollumfänglich übertragbar.

Diese Ausführungen verstehen sich nicht als steuerliche Beratung, weshalb die individuellen steuerlichen Auswirkungen in jedem Fall mit einem steuerlichen Berater abgestimmt werden sollten.

DIE EINKOMMENSSTEUER

Einkunftsart

Der Käufer als Vermieter unterliegt als natürliche Person in Deutschland der Einkommenssteuer. Vermietet der Käufer sein Pflegeapartment, so erzielt er gemäß

§ 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 EStG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG Miet-/Pachteinnahmen, die der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzurechnen sind. Guthabenzinsen aus der verzinslichen Anlage der Instandhaltungsrücklage stellen nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 EStG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

Ermittlung der Einkünfte

Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte bilden die der Gemeinschaft der Eigentümer im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen (§ 8 EStG) abzüglich der Werbungskosten (§ 9 EStG). Die Einnahmen bzw. Werbungskosten sind steuerlich grundsätzlich zum Zeitpunkt der Vereinnahmung bzw. der Verausgabung bei der Gemeinschaft der Eigentümer zu berücksichtigen (§ 11 EStG) unabhängig davon, wann der Eigentümer selbst die Mieteinnahmen erhält.

Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung etwaiger Werbungskosten ist das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht. Diese liegt vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten während der Dauer der Vermögensnutzung erzielt wird. Für das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht spricht, wenn unter anderem eine Vermietung von mindestens fünf Jahren geplant ist. Hier ist jedoch auf die differenzierte Rechtsprechung zur Einkunftserzielungsabsicht des Bundesfinanzhofs im Einzelfall zu verweisen.

Für die Bejahung der Einkunftserzielungsabsicht ist daher erforderlich, dass die Gesamtmieteinnahmen, die geltend gemachten Werbungskosten (u. a. Betriebs-, Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die Schuldzinsen) vor Beendigung der Vermögensnutzung übersteigen sowie die Immobilie in Absicht einer auf Dauer angelegten Vermietung erworben wird. Wird die Immobilie veräußert, bevor ein Totalüberschuss erzielt wurde – der nicht – steuerbare Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie wird bei der Totalüberschussprognose nicht berücksichtigt - oder fehlt die Dauervermietungsabsicht, muss mit einer besonderen Überprüfung der Einkunftserzielungsabsicht gerechnet werden. Dies ist insbesondere in deren Fällen zu berücksichtigen, in denen der Kauf des Pflegeapartments ganz oder teilweise fremdfinanziert wird. In diesem Fall erhöhen die Finanzierungskosten die Werbungskosten.

Insbesondere in diesen Fällen wird dringend geraten, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen, der den individuellen Sachverhalt auf seine steuerlichen Folgen hin untersucht.

Die Anschaffungskosten für die Pflegeapartments, sowie für die anteiligen Gemeinschaftsanlagen, werden – abzüglich der auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten – entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudekaufpreis auch die auf das Gebäude anteilig entfallenden Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten ein.

Zu den laufenden Werbungskosten zählen u.a. die in vier Raten zu zahlenden bzw. mit Mieteinnahmen zu verrechnenden pre-opening- und Organisationskostenzuschüsse, die Kosten der WEG- und Mietverwaltung; Grundsteuer sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises, die an das Kreditinstitut zu entrichtenden Schuldzinsen.

Sollten insbesondere durch eine Fremdfinanzierung des Kaufpreises steuerliche Verluste entstehen, können diese mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart verrechnet werden. Verluste, die im Entstehungsjahr nicht ausgeglichen werden, können gemäß § 10 d Abs. 1 EStG bis zur Höhe von EUR 1,0 Mio. bei Einzelveranlagten bzw. EUR 2,0 Mio. bei zusammen veranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag).

Wurden die Verluste weder im Entstehungsjahr noch im unmittelbar vorangegangenen Jahr abgezogen, sind diese im Rahmen von § 10 d Abs. 2 EStG in den Folgejahren zu berücksichtigen (Verlustvortrag) im Rahmen des zeitlich unbegrenzten Verlustvortrags ist der jährliche Verlustabzug bei Einzelveranlagten bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000,00 bzw. bei zusammen veranlagten Ehegatten von EUR 2.000.000,00 vollumfänglich möglich. Die nach diesem unbeschränkten Verlustausgleich verbleibenden positiven Einkünften werden zu 60 % mit dem verbleibenden Verlustvortrag ausgeglichen. Die verbleibenden 40 % der positiven Einkünfte unterliegen der Besteuerung (sog. Mindestbesteuerung).

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des Pflegeapartments sind nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 22 Nr. 2 EStG in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG nach einer Haltedauer von zehn Jahren (sog. Spekulationsfrist) steuerfrei. Bei einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist, wäre der Veräußerungsgewinn zu versteuern. Dieser errechnet sich nach § 23 Abs. 3 Satz 1 EStG aus der Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten, letztere vermindert um die geltend gemachten Abschreibungen, soweit diese bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind.

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von Grundstücken unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer beträgt gemäß §§ 8, 9, 11 GrEStG in der Regel 3,5 % des Kaufpreises und ist entsprechend der kaufvertraglichen Regelung durch den Käufer zu tragen. Da seit dem 1. September 2006 die Bundesländer den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst festlegen dürfen, ist die tatsächliche Höhe der Grunderwerbsteuer nach den geltenden Landesvorschriften (Bayern aktuell 3,5 %) zu bestimmen.

Umsatzsteuer

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken stellen gemäß § 4 Nr. 12 a UStG umsatzsteuerfreie Leistungen dar. Der Käufer/Vermieter kann vorliegend nicht nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren, da der Mieter, die **NOVITA Franken GmbH**, die angemieteten Räume ausschließlich für steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 16 I UStG verwendet, welche den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Käufer / Vermieter kann daher die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.

Die möglichen Änderungen der Steuergesetzgebung

Die derzeit gültigen Steuergesetze können jederzeit durch den Gesetzgeber geändert werden. Änderungen in der Finanzrechtsprechung oder der Verwaltungsauffassung können dazu führen, dass – innerhalb des gesetzlichen Rahmens – steuerliche Vorschriften anders angewendet werden. Die dargestellte steuerliche Behandlung von Immobilien, im speziellen eines vollstationären Wohn- und Pflegeheims kann sich daher im Hinblick auf die Langfristigkeit der Veranlagung, sowohl nachteilig als auch zum Vorteil des Anlegers verändern.

ALLGEMEINE HINWEISE

Standortanalyse

Der **wob Projekt Altdorf GmbH** liegt ein umfangreiches Standortgutachten der **TERRANUS CONSULTING GmbH** vor. Der Mikrostandort ist demnach für das geplante Projekt gut bis sehr gut geeignet, der Bedarf ist ausdrücklich gegeben. Dieses Standortgutachten kann auf Wunsch zur Einsicht vorgelegt werden.

Vorbehalt

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom September 2019.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Bestandteil der Teilungserklärung maßgeblich.

Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen sowie im Kaufvertrag enthaltenen Angaben.

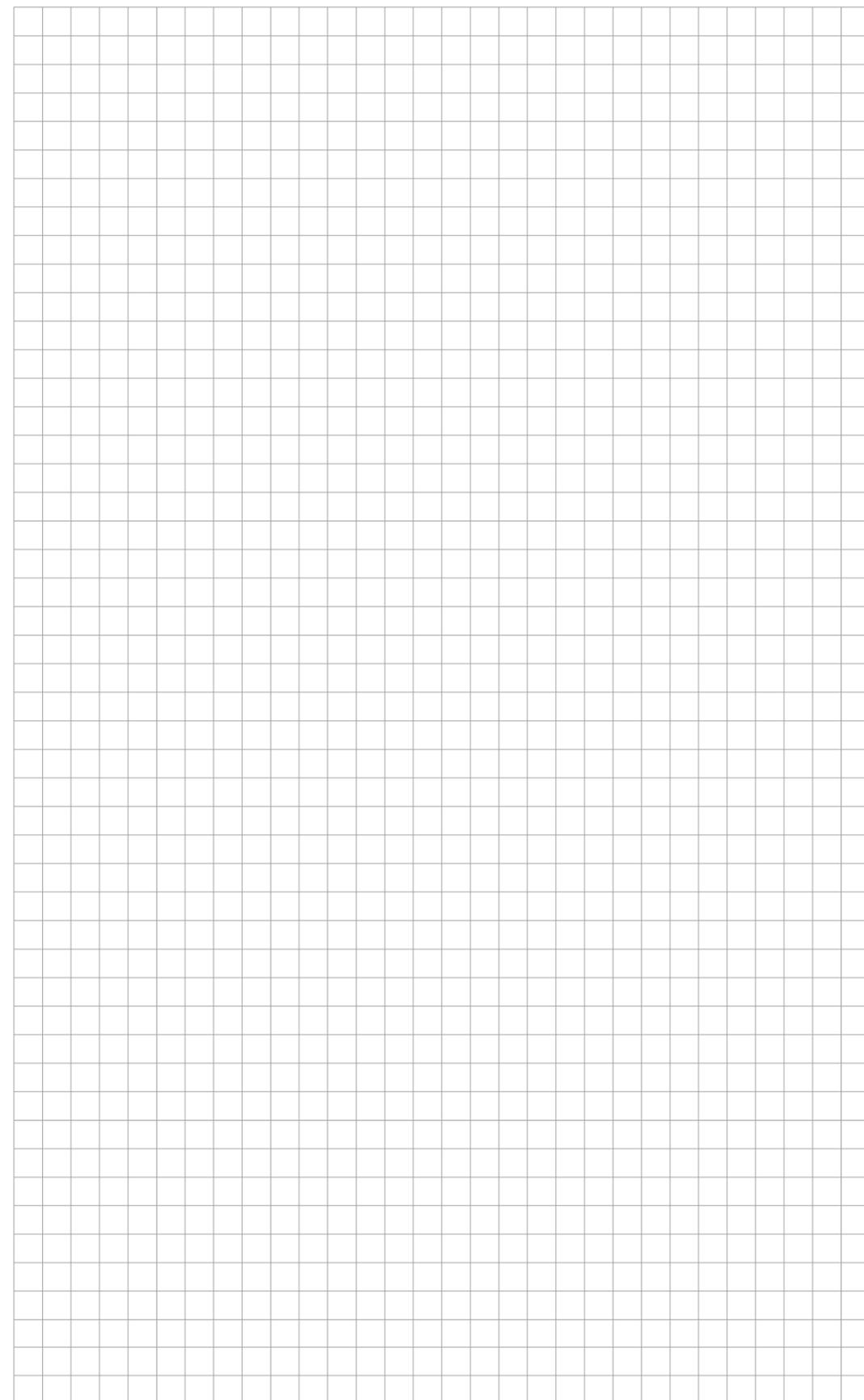
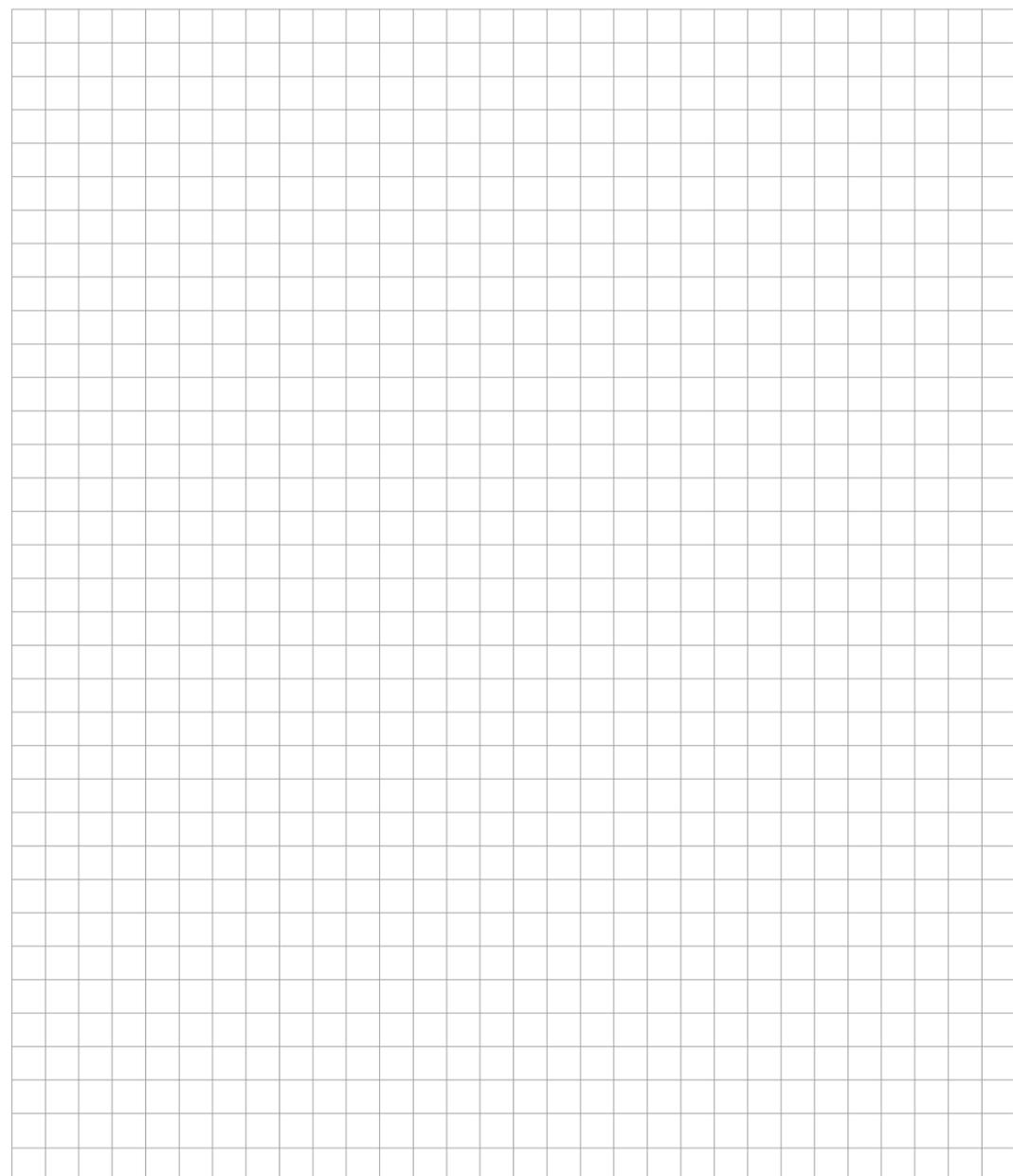
Für den Inhalt des Verkaufsprospektes ist die **wob Projekt Altdorf GmbH** allein verantwortlich. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der **wob Projekt Altdorf GmbH**.

Der vorstehende Text „Rechtliche Grundlagen“ wurde von der **wob Projekt Altdorf GmbH** in Zusammenarbeit mit **maierwoelfert rechtsanwälte partnerschaft mbB** erstellt. Deren abschließende Stellungnahme kann auf Wunsch eingesehen werden.



RAUM FÜR IHRE NOTIZEN

BEQUEM DEN ÜBERBLICK BEHALTEN





KONTAKT

WIR SIND GERNE FÜR SIE DA



wob Projekt Altdorf GmbH
Ludwig-Ganghofer-Straße 1
82031 Grünwald



Projektwebsite
projekte.wobimmo.com



E-Mail
office@wobimmo.com



Hotline
Beratung und Terminvereinbarung unter:
0800 / 96 24 666 (kostenfrei)



Facebook
facebook.com/wobimmo



Internet
www.wobimmo.com

Prospekthaftung, Prospektinhalt:

Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe des Prospektes ist allein die **wob Projekt Altdorf GmbH** mit Sitz in 82031 Grünwald, Ludwig-Ganghofer-Straße 1. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München, Nummer: HRB 245546.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Sie entsprechen dem Stand vom 24.09.2019.

Bildquellen

Visualisierungen Novita Seniorenzentrum Altdorf: Miviso
Grundrisse Novita Seniorenzentrum Altdorf: Architekten + Stadtplaner Stutz & Winter

S.4: Archiv wob Immobilien GmbH
S.8/9: Marc Sporys (unsplash.com)
S.14 // S.16/17 // S.21 // S.22 // S. 37: Adobe Stock
S.38: Daniel McCullough (unsplash.com)

Haftungsausschuss

Die im vorliegenden Prospekt dargestellten Fassaden und Angaben entsprechen dem Stand der Genehmigungsplanung vom 09.2019. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend, nicht Abbildungen oder die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Die zeichnerische Darstellung der Innenperspektiven, Außenperspektiven, Fassaden und deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Freiflächengestaltung / Zuteilung der Gartenflächen aus der Sicht des Illustrators. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Dargestellte Möbel sind beispielhaft und nicht Bestandteil der Wohnung. Stand der dargestellten Grundrisse und Pläne: August 2019.



wob Immobilien Vertrieb GmbH

Ludwig-Ganghofer-Straße 1

D-82031 Grünwald

www.wobimmo.com

projekte.wobimmo.com



VERTRIEB