

**Zuschuß von bis zu 738.000 EUR +  
hohe Steuervorteile- Grundstück für 8  
WE in Zerf**



**Objekt-Nr. GSTZE234A**

**Wohnen**

**Verkauf: 249.000 €**

**Ansprechpartner:**  
Norbert Scherf  
Telefon: 0651 978780

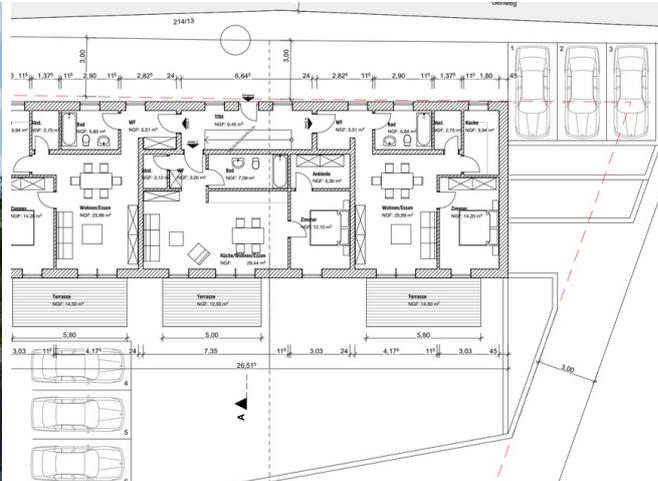
54314 Zerf  
Rheinland-Pfalz

Grundstücksfläche

1.160,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

nach Absprache



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Projektgrundstück für Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in schöner Lage von Zerf –

- ideal zur Bebauung mit öffentlicher Förderung und hohem Tilgungszuschuss von bis zu 738.000 EUR und interessanten Steuervorteilen durch neue degressive Abschreibung von jährlich 5 %

## Ausstattung

Tilgungszuschuß von bis zu 738.000 EUR möglich. Projektgrundstück für Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in schöner Lage von Zerf – ideal zur Bebauung mit öffentlicher Förderung und hohem Tilgungszuschuss von bis zu 738.000 EUR und interessanten Steuervorteilen durch erhöhte Abschreibungen von jährlich 5 %.

Eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen ist genehmigt. Die Planung sieht im Erdgeschoß und Obergeschoß jeweils 3 Wohneinheiten mit 2 Zimmer, Kochen, Abstellen, Bad, Terrasse oder Balkon mit Flächen von ca. 62 bzw ca. 64 m<sup>2</sup> vor.

Im Dachgeschoß sind 2 Wohnungen mit 4 Zimmer, Kochen, Bad und Balkon mit ca. 90 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Wohnfläche beträgt bei der hälftigen Berücksichtigung von Balkonen und Terrassen 597,81 m<sup>2</sup> bzw bei Berücksichtigung der Balkone und Terrasse zu 0,25 % entsprechend den Vorgaben der öffentlichen Förderung 563,09 m<sup>2</sup>. Im Keller sind großzügige Keller und Nebenfläche geplant. Alternativ ist auch eine Bebauung ohne Keller möglich. Es sind 12 Stellplätze auf dem Grundstück geplant.

Es besteht die Möglichkeit die Wohnungen durch Mittel der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB Rheinland-Pfalz) öffentlich zu fördern. Die Details sind im Programm 551

detailliert geregelt. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Standort des Objektes (Mietenstufe 1 –7), der Belegbindung sowie der Belegbindungsdauer, der Wohnungsart, der Objektausstattung und den Wohnungsgrößen. Zerf ist in der Mietenstufe 5 (also dritthöchsten Stufe) eingestuft. Hier beträgt die Grundförderung abhängig von der Belegbindung und Einkommenshöhe des Mieters 1.900 EUR bis 2.800 EUR pro m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche) Ebenso können erhebliche Zusatzdarlehen durch den Bau in Energieklasse KFW

40 EH in Anspruch genommen werden. Durch die ISB wird ein Tilgungszuschuss auf die Grundförderung von 40 bzw. 45 % sowie auf die Zusatzdarlehen von 50 % gewährt.

Auf der Grundlage der Planung werden auf der Grundlage der förderfähigen Wohnfläche von 538 m<sup>2</sup> und der KFW 40 Bauweise können Darlehen von bis zu 1.640.900 EUR in Anspruch genommen. Dieser Betrag kann sich durch standortbedingte Mehrkosten erhöhen. Hier kann ein Tilgungszuschuss von bis zu 40, 45 bzw 50 % - entsprechend bis zu 738.000 EUR in Anspruch genommen werden. Das Darlehen verringert sich um diesen Betrag. Der Zinssatz liegt bei 1 %.

Die Miete liegt bei dieser Förderung 7,00 EUR/m<sup>2</sup> mit jährlicher Steigerung um 1,75 %. Für Küchen und Stellplätze können zusätzliche Mieten gefördert werden. Lassen Sie sich beraten !

Unabhängig von der Förderung über die ISB Rheinland-Pfalz ist bei entsprechende Bauweise bzw. entsprechenden Nachweisen eine KFW-Förderung nach dem Programm 298 bzw. 296 möglich.

Die neu entstehenden Wohnungen können bei einer Vermietung entsprechend den im Wachstumschängengesetz aktuell beschlossenen Änderungen der degressiven Abschreibung

nunmehr mit jährlich 5 %- bezogen auf den jeweiligen Buchwert/Restwert - abgeschrieben werden. Hierdurch können hohe Steuervorteile erzielt werden. Wir übernehmen keine steuerliche Beratung und keine Haftung für steuerliche Ziele. Hierzu informiert Sie Ihr Steuerberater umfassend

## **Sonstiges**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungs/Beratungstermin.

Weitere interessante Kauf- oder Mietangebote finden Sie unter [www.scherf-immobilien.de](http://www.scherf-immobilien.de)

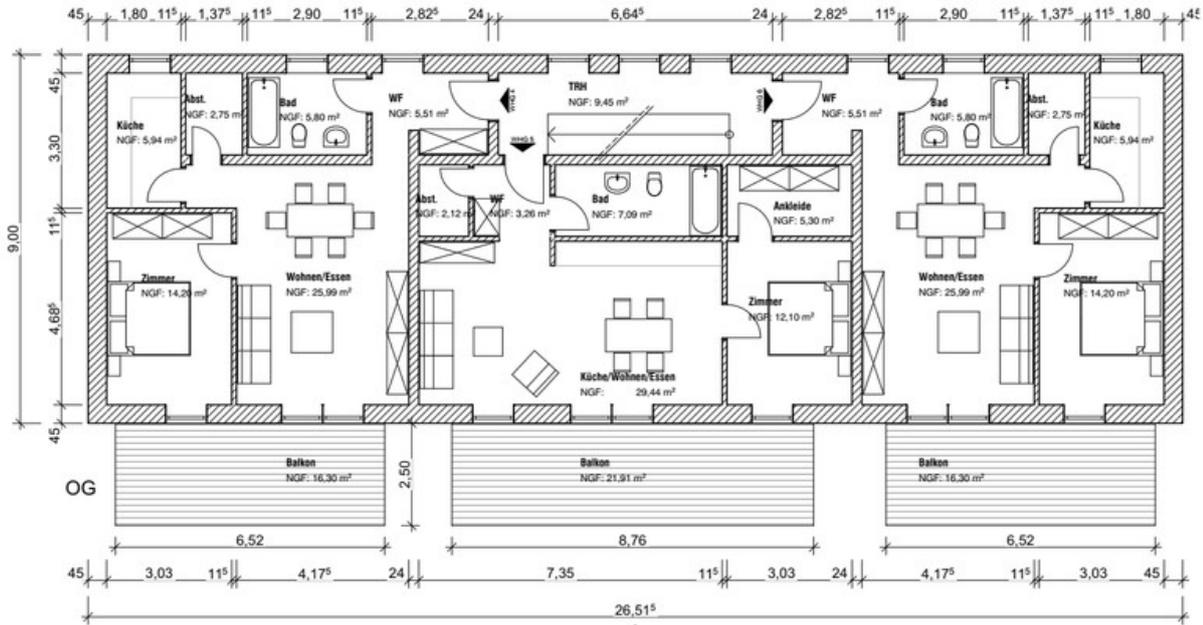
## **Lage**

Zerf, gefragter Wohnort ca. 20 Autominuten von Trier. Zerf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Grundschule mit Essen und Nachmittagsbetreuung, Kindertagesstätte mit Nachmittagsbetreuung, Supermarkt, Banken, Bäckereien, verschiedene Geschäfte, Gastronomie, Ärzte, Apotheke etc. sind im Ort vorhanden.

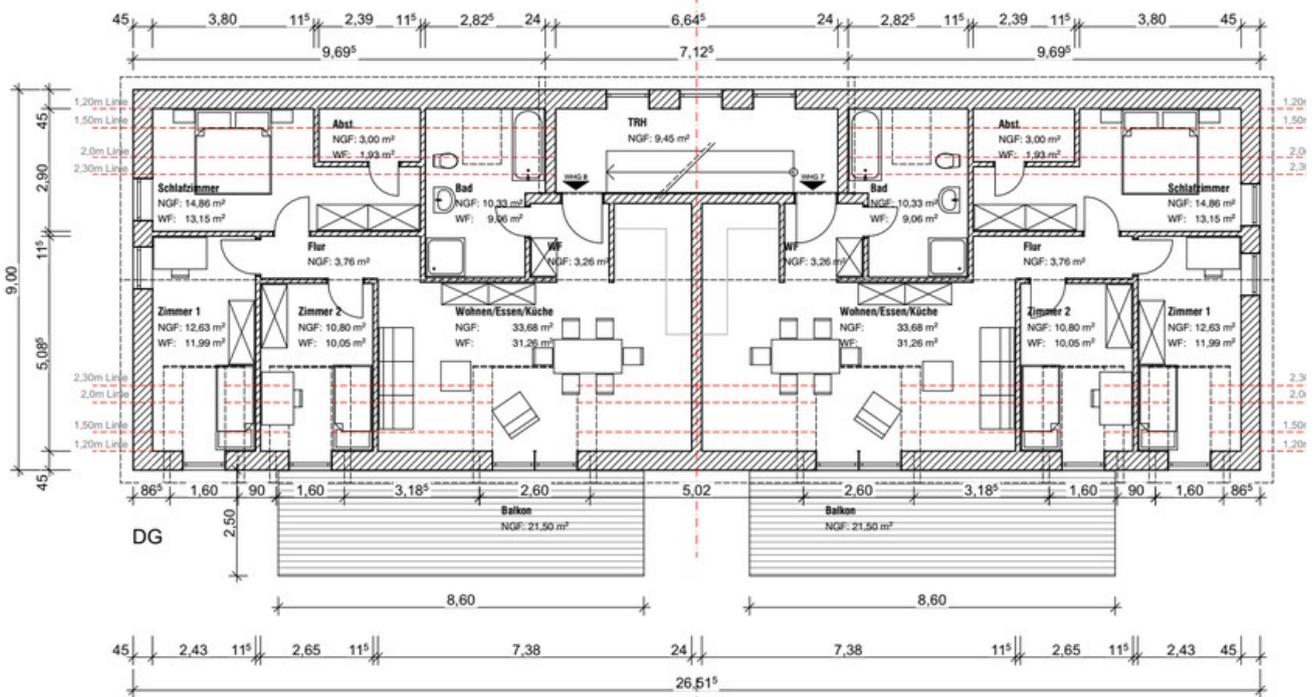
## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Galerie



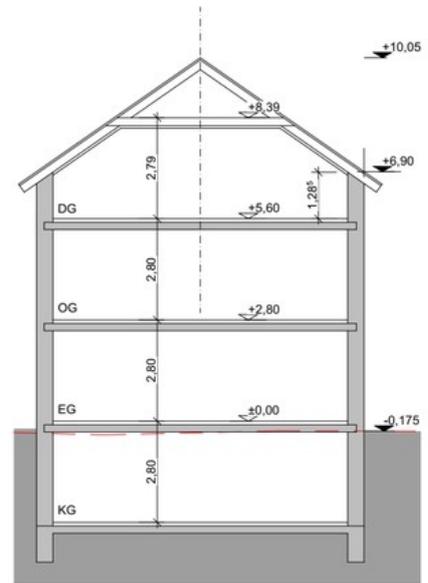
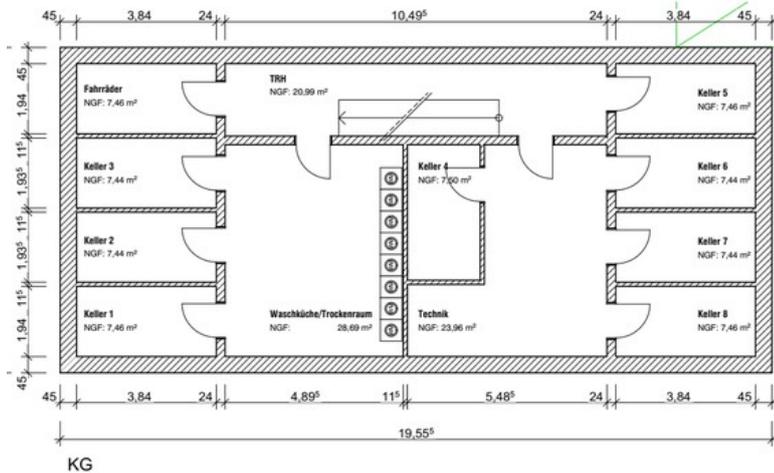
OG



268

DG

# Exposé - Galerie



Systemschnitt

## Keller

### Einige Grundregeln der neuen AfA

Die neue **degressive AfA** gilt rückwirkend für alle Bauprojekte mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Beim Kauf der Neubauwohnungen zählt das Beurkundungsdatum.

Im **ersten Jahr** können 5% der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren jeweils 5% des Restwerts.

**Baukostenobergrenzen** für die Inanspruchnahme dieser Sonder-AfA existieren nicht.

Die **Abschreibung** gilt **ausschließlich** für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen und z.B. nicht für erneuerten Bestand.

**Effizienzstandard 55** wird als Maßgabe genannt. Es gelten die Grundsätze des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Diese besagen, dass das Gebäude den Standard 55 erfüllen muss, wenn mit der Errichtung nach dem 31. Dezember 2022 begonnen worden ist.

Ein **Wechsel** zur linearen AfA (jeweils 5% in vier Jahren nach § 7b Einkommensteuergesetz) ist möglich.

Eine **Kombination** mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau ist ebenso möglich. Begünstigt werden dabei Neubauten mit dem energetischen Gebäudestandard EH 40/QNG, die eine jetzt neu gesetzte Baukostenobergrenze von 5.200 Euro/qm bzw. Herstellungs-/Anschaffungskosten von 4.000 Euro/qm haben. **Jutta Ochs**

## AfA