

Immobilien-Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

obwohl der Staat legale und lukrative Möglichkeiten geschaffen hat, aus Steuerersparnis krisensicheres Vermögen zu schaffen, arbeiten heute immer noch viele Bundesbürger mehr als die Hälfte Ihrer Zeit für das Finanzamt.

Ein Teil des verbliebenen Geldes wird in vermeintlich sichere Anlagen zur Altersversorgung investiert. Aber - Hand aufs Herz - haben Sie sich einmal Gedanken darüber gemacht, was aus diesem Geld wirklich wird? Die Hauptprobleme der Vermögensbildung unserer Zeit nagen dabei dauerhaft an Ihrem Geldvermögen: die Einkommensteuern, die Zinsbesteuerung und die Inflation.

Wir möchten Ihnen im folgenden einen Weg aufzeigen, wie Sie aus ersparten Steuern Vermögen schaffen:

Setzen Sie Ihre ersparten Steuern zum Erwerb von beständigem und ertragsstarken Grundbesitz ein!

Inhaltsverzeichnis

Immobilien-Anlage	1
Übersicht Objektdaten	2
Übersicht Fin.daten	3
Erwerbsjahr	4
Investitionsphase	5
Investitionsphase II	6
Vermietungsphase	7
Gesamtübersicht	8
Anlage-V- Erwerbsjahr	9
Erläuterungen	10
Kundenerklärung	11

91074 Herzogenaurach /Würzburger Str. 13

Auf der Grundlage Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse haben wir ein Berechnungsbeispiel erstellt, das Ihnen als Muster einer möglichen Investition in eine vermietete Immobilie dienen soll.

In Sachwerte wie Immobilien zu investieren bietet außergewöhnliche Vorteile:

- Rentabilität
- langfristiger Vermögenszuwachs
- inflationsstabile Kapitalanlage
- steuerliche Vergünstigungen (für 2019 bereits 0 Euro)

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019

Erwerber:

Objekt: 91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13
0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		0.37	HStK Gebäude	€	198.342
Wohnungs-Größe	qm	53,51	+ Grundst.kosten	€	29.637
Miete/qm	€	10,93	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	585	+ Küche	€	8.000
Miete Garage mtl.	€	60	+ Garage	€	19.500
Verwaltungskostenp.a.	€	414	= Kaufpreis Objekt	€	255.479
Instandhaltungs-Rücklagep.a.	€	161	+ Werbungskosten	€	0
Mietpoolp.a.	€	444	+ Nebenkosten	€	12.774
Kauf/Anschaffung		6/2019	= Gesamtaufwand	€	268.253
Miete ab		6/2021			
Kosten Objekt ab		6/2021			
Fertigstellung		6/2021			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	3,50 %	€ 8.942
Notar/Grundbuch	1,50 %	€ 3.832
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 12.774

Werbungskosten (ohne Disagio)

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Werbungskosten gesamt		€ 0

Hinweise/Notizen

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019	
Erwerber:	
Objekt:	91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13 0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	268.253
./. Eigenkapital	€	20.774
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	247.479

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	Bank	€ 182.479	100,0 %	€ 182.479	6/2020 7/2021
2.	KfW	€ 65.000	100,0 %	€ 65.000	6/2020 7/2021
3.		€ 0	100,0 %	€ 0	
4.		€ 0	100,0 %	€ 0	

	Bezeichnung	Darl.Art	Zins Soll/eff	Festschr.	Zins Rest	anf. Tilg.	Tilg./Ansp. jrl.
1.	Bank	Annuitätend.	2,00/2,03 %	10 Jahre	2,00 %	2,00 %	€ 0
2.	KfW	Annuitätend.	0,75/0,78 %	10 Jahre	0,75 %	2,00 %	€ 0
3.		----	0,00/0,00 %	0 Jahre	0,00 %	0,00 %	€ 0
4.		----	0,00/0,00 %	0 Jahre	0,00 %	0,00 %	€ 0

* kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes.

Kundendaten

anf. zu verst. Einkommen	€ 80.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	1
KiSt-Satz	0 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
HStK Gebäude	€ 208.260	2%
Garage	€ 20.475	2,0%
Küche	€ 8.400	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019

Erwerber:

Objekt: 91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13
0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Immobilien-Anlage

Erwerbsjahr

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	80.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	18.727

2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 0 Monate	€	0
--------------------------------------	---	---

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	0
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ Mietpool	€	0
= Summe Ausgaben für 2019	€	0
davon abzugsfähig: 0 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	0
Unterdeckung abzugsfähig	€	0
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 0 + Garage: 0	€	0
+ Abschreibung (AfA): 0	€	0
+ Disagio für 2019	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2019	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2019 ("Verlust aus Vermietung und Verpachtung")	€	0

5. Steuerersparnis für 2019

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	80.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	18.727
= Steuerersparnis	€	0

Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	0
= Ergebnis nach Steuer (Jahr)	€	0

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019

Erwerber:

Objekt: 91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13
0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Immobilien-Anlage

Investitionsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	80.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	18.727

2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 0 Monate	€	0
--------------------------------------	---	---

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	2.413
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ Mietpool	€	0
= Summe Ausgaben für 2020	€	2.413
davon abzugsfähig: 2.413 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./.. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-2.413
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -201)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	2.413
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 0 + Garage: 0	€	0
+ Abschreibung (AfA): 0	€	0
+ Disagio für 2020	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2020	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2020	€	2.413

5. Steuerersparnis für 2020

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	77.587
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	17.818
= Steuerersparnis	€	909

Ergebnis

./.. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-2.413
= Unterdeckung nach Steuer (Jahr)	€	-1.504
Unterdeckung nach Steuer (Monat) (für 12 Monate)	€	-125

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019	
Erwerber:	
Objekt:	91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13 0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Immobilien-Anlage

Investitionsphase II

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	80.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	18.727

2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 7 Monate	€	4.515
--------------------------------------	---	-------

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	4.128
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	2.483
+ Verwaltungskosten	€	242
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	94
+ Mietpool	€	259
= Summe Ausgaben für 2021	€	7.206
davon abzugsfähig: 4.629 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -224)	€	-2.691
Unterdeckung abzugsfähig	€	114
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 2.430 + Garage: 239	€	2.669
+ Abschreibung (AfA): 0 + Küche: 840	€	840
+ Disagio für 2021	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2021	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2021	€	3.623

5. Steuerersparnis für 2021

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	76.377
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	17.365
= Steuerersparnis	€	1.362

Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-2.691
= Unterdeckung nach Steuer (Jahr)	€	-1.329
Unterdeckung nach Steuer (Monat) (für 12 Monate)	€	-111

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019

Erwerber:

Objekt: 91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13
0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Immobilien-Anlage

Vermietungsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	80.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	18.727

2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	7.740
---------------------------------------	---	-------

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	4.057
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	5.029
+ Verwaltungskosten	€	414
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	161
+ Mietpool	€	444
= Summe Ausgaben für 2022	€	10.105
davon abzugsfähig: 4.915 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-2.365
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): €-197)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	-2.825
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 4.165 + Garage: 410	€	4.575
+ Abschreibung (AfA): 0 + Küche: 840	€	840
+ Disagio für 2022	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2022	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2022	€	2.590

5. Steuerersparnis für 2022

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	77.410
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	17.751
= Steuerersparnis	€	976

Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-2.365
= Unterdeckung nach Steuer (Jahr)	€	-1.389
Unterdeckung nach Steuer (Monat)	€	-116

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019

Erwerber:

Objekt: 91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13
0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Immobilien-Anlage

Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247.479	255.479
2020	0	0	0	2.413	0	0	-2.413	909	-1.504	247.479	255.479
2021	2.669	840	4.515	4.128	2.483	595	-2.691	1.362	-1.329	244.996	258.034
2022	4.575	840	7.740	4.057	5.029	1.019	-2.365	976	-1.389	239.967	260.614
2023	4.575	840	7.740	3.972	5.114	1.019	-2.365	945	-1.420	234.853	263.220
2024	4.575	840	7.740	3.885	5.201	1.019	-2.365	911	-1.454	229.652	265.852
2025	4.575	840	7.740	3.797	5.289	1.019	-2.365	878	-1.487	224.363	268.511
2026	4.575	840	7.740	3.707	5.379	1.019	-2.365	844	-1.521	218.984	271.196
2027	4.575	840	7.740	3.616	5.470	1.019	-2.365	810	-1.555	213.514	273.908
2028	4.575	840	7.740	3.523	5.564	1.019	-2.366	776	-1.590	207.950	276.647
2029	4.575	840	7.740	3.428	5.659	1.019	-2.366	741	-1.625	202.291	279.413
2030	4.575	840	7.740	3.331	5.755	1.019	-2.365	703	-1.662	196.536	282.207
2031	4.575	0	7.740	3.233	5.854	1.019	-2.366	351	-2.015	190.682	285.029
2032	4.575	0	7.740	3.132	5.954	1.019	-2.365	313	-2.052	184.728	287.879
2033	4.575	0	7.740	3.030	6.057	1.019	-2.366	273	-2.093	178.671	290.758
2034	4.575	0	7.740	2.926	6.161	1.019	-2.366	235	-2.131	172.510	293.666
2035	4.575	0	7.740	2.819	6.267	1.019	-2.365	193	-2.172	166.243	296.603
2036	4.575	0	7.740	2.711	6.375	1.019	-2.365	153	-2.212	159.868	299.569
2037	4.575	0	7.740	2.601	6.485	1.019	-2.365	111	-2.254	153.383	302.565
2038	4.575	0	7.740	2.488	6.598	1.019	-2.365	69	-2.296	146.785	305.591
2039	4.575	0	7.740	2.374	6.712	1.019	-2.365	25	-2.340	140.073	308.647
2040	4.575	0	7.740	2.257	6.830	1.019	-2.366	-19	-2.385	133.243	311.733
2041	4.575	0	7.740	2.139	6.948	1.019	-2.366	-64	-2.430	126.295	314.850
2042	4.575	0	7.740	2.017	7.069	1.019	-2.365	-110	-2.475	119.226	317.998
2043	4.575	0	7.740	1.894	7.193	1.019	-2.366	-158	-2.524	112.033	321.178
2044	4.575	0	7.740	1.768	7.318	1.019	-2.365	-205	-2.570	104.715	324.390
2045	4.575	0	7.740	1.640	7.447	1.019	-2.366	-255	-2.621	97.268	327.634

10.767 -51.106

* Eigenkapital von €20.774 für 2019 nicht berücksichtigt/** Wertentwicklung 1,0% p.a. ab 2021/Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019

Erwerber:

Objekt: 91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13
0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 8 von 11

So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Name und Vorname/Gemeinschaft/Körperschaft	Anlage V <input checked="" type="checkbox"/> zur Einkommensteuererklärung <input type="checkbox"/> zur Körperschaftssteuererklärung <input type="checkbox"/> zur Feststellungserklärung	2019
Steuernummer		

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück <small>Lage des Grundstückes / der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer)</small>	Angeschafft am	Fertiggestellt am	Bitte nur volle €-Beträge eintragen €			
1	91074 Herzogenaurach/ Würzburger Str. 13						
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse	
		€	€	€	€	€	0
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	—
4	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer						0

14	Summe der Einnahmen		0
15	Summe der Werbungskosten	-	0
16	Überschuß	-	0

				darauf Steuern
zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie "Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	€	80.000	€	18.727
	./.	0		
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	80.000	./.	€ 18.727
Steuerersparnis für 2019			= €	0

Berechnungsbeispiel (Muster): im Einzelfall kann die Berechnung unter Anwendung des EStG (insbesondere §2 EStG und §15b EStG) durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen.

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019	
Erwerber:	
Objekt:	91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13 0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Immobilien-Anlage

Erläuterungen zur Angebotsberechnung

Allgemeines

Immobilien bieten als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten können bei frühzeitigem Verkauf zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

Wirtschaftliches und steuerliches Ergebnis

Die in der Beispielrechnung angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Die Praxis der Finanzverwaltung, die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich ändern. Für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition ist die persönliche Situation des Erwerbers maßgebend.

Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des §15b EStG fällt. In Einzelfällen kann bei Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EStG eine geringere festzusetzende Einkommensteuer ermittelt werden. Die Tarifberechnung der Einkommensteuer erfolgt entsprechend §32a EStG. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung auf Grund der Vielzahl der steuerlichen Besonderheiten des EStG nicht für jede individuelle Einkommenssituation und -kombination Gültigkeit hat, z.B. bei der Anwendung der §32b, §32c und §34 EStG. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften.

Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Rendite der dargestellten Kapitalanlagen, Finanzierungs- und Tilgungsbausteine sind unverbindlich. Die für die Berechnung gemachten Angaben können für die Zukunft nicht garantiert werden. Die angenommenen Renditen sind Nettorenditen. Beachten Sie ggfs. die für Ihre persönliche Situation maßgebenden Steuerregelungen, insbesondere zur Kapitalertrags- und Einkommenssteuer.

Konditionen der Finanzierung

Die Angaben zur Finanzierung stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Das ausgewiesene Ergebnis kann sich, abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungskonditionen, ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Damnum in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterberechnung abweichen.

Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel unter Ausschluß jeglicher Rechts- und Steuerberatung dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprospekt maßgebend.

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019

Erwerber:

Objekt: 91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13
0.37/2 Zimmer Business App m. Küche

Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich.

Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist.

Ort, Datum

Kunde

Vermittler

Berechnung: 10772/ vom 7.5.2019

Erwerber:

Objekt: 91074 Herzogenaurach/Würzburger Str. 13
0.37/2 Zimmer Business App m. Küche