

Immobilien-Anlage

Sehr geehrter Musterkunde,

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!



90763 Fürth/Steubenstraße 23

Inhaltsverzeichnis

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

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 2010 bereits 4.871 Euro)

Berechnung:55/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23
WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m²

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		WE 5a	Altbausubstanz	€	38.600
Wohnungs-Größe	qm	73,10	+ Grundst.kosten	€	23.160
Miete/qm	€	8,07	+ AfA §7h/7i EStG	€	131.240
Miete Wohnung mtl.	€	590	+	€	0
Garagenmiete/mtl.	€	40			
Verwaltungskostenp.a.	€	480	= AufwandWE	€	193.000
Instandhaltungs-Rücklagep.a.	€	219	+ Carport	€	11.750
sonstige Kosten p.a.	€	0			
			= Kaufpr. Objekt	€	204.750
			+ Werbungskosten	€	0
			+ Nebenkosten	€	10.237
			= Gesamtaufwand	€	214.987
Kauf/Anschaffung		9/2009			
Miete ab		6/2010			
Kosten Objekt ab		6/2010			
Fertigstellung		6/2010			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	3,50 %	€ 7.166
Notar/Grundbuch	1,50 %	€ 3.071
Maklergebühr	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 10.237

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: 55/ vom 21.10.2009	
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90763 Fürth/Steubenstraße 23 WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m ²

Finanzierungsvorschlag

Gesamtaufwand	€	214.987
./. Eigenkapital	€	30.987
= Finanzierungsbedarf	€	184.000

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	Bank nach Absprache	€ 184.000	100,0 %	€ 184.000	12/2010 12/2010
2.		€ 0	0,0 %	€ 0	
3.		€ 0	0,0 %	€ 0	
4.		€ 0	0,0 %	€ 0	

	Bezeichnung	Darl.Art	anf.Zins nom/eff	Festschr.	Zins Rest	anf. Tilg.	Tilg./Ansp. jrl.
1.	Bank nach Absprache	Annuitätend.	4,05/4,11 %	10 Jahre	5,50 %	2,00 %	€ 0
2.		----	0,00/0,00 %	0 Jahre	0,00 %	0,00 %	€ 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

Kundendaten

anf. zu verst. Einkommen € 120.000
 Tarif Grund-Tabelle
 Kinder 0
 KiSt-Satz 8 %

AfA-Daten

a) AfA-Grundlage(HK+ant. NK): € 52.867
 a) AfA-Satz darauf linear 2,5%
 b) AfA-Grundlage: (§7i/h EStG+ant.NK) € 137.802
 erhöhte AfA 09 10 11 12 13 14 15
 (in %) 0,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00

Hinweise/Notizen

Berechnung:55/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23
 WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m²

Immobilien-Anlage

Erwerbsjahr

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	120.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	48.051

2. Einnahmen

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

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	0
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2009	€	0
davon abzugsfähig: 0 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	0
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € 0)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	0
+ Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	441
+ erhöhte AfA (AfA §7h/7i EStG: 0)	€	0
+ Disagio für 2009	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2009	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2009	€	441
("Verlust aus Vermietung und Verpachtung")		

5. Steuerersparnis für 2009

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	119.559
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	47.840
= Steuerersparnis	€	211

Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	0
= Ergebnis nach Steuer (Jahr)	€	211

Berechnung: 55/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23
WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m²

Immobilien-Anlage

Investitionsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	120.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	47.929

2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 7 Monate	€	4.410
--------------------------------------	---	-------

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	621
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	307
+ Verwaltungskosten	€	280
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	128
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2010	€	1.336
davon abzugsfähig: 901 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	3.074
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € 256)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	-3.509
+ Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	1.322
+ erhöhte AfA AfA §7h/7i EStG: 12.402	€	12.402
+ Disagio für 2010	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2010	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2010	€	10.215

5. Steuerersparnis für 2010

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	109.785
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	43.058
= Steuerersparnis	€	4.871

Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	3.074
= Überschuß nach Steuer (Jahr)	€	7.945
Überschuß nach Steuer (Monat)	€	662
(für 12 Monate)		

Berechnung: 55/ vom 21.10.2009
Erwerber: Musterkunde
Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23 WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m ²

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	120.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	47.929

2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	7.560
---------------------------------------	---	-------

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	7.370
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	3.762
+ Verwaltungskosten	€	480
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	219
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2011	€	11.831
davon abzugsfähig: 7.850 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -356)	€	-4.271
Unterdeckung abzugsfähig	€	290
+ Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	1.322
+ erhöhte AfA (AfA §7h/7i EStG: 12.402)	€	12.402
+ Disagio für 2011	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2011	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2011	€	14.014

5. Steuerersparnis für 2011

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	105.986
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	41.248
= Steuerersparnis	€	6.681

Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-4.271
= Überschuß nach Steuer (Jahr)	€	2.410
Überschuß nach Steuer (Monat)	€	201

Berechnung: 55/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23
WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m²

Immobilien-Anlage

Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**
2009	441	0	0	0	0	0	0	211	211	184.000	204.750
2010	1.322	12.402	4.410	621	307	408	3.074	4.871	7.945	183.693	204.750
2011	1.322	12.402	7.560	7.370	3.762	699	-4.271	6.681	2.410	179.931	204.750
2012	1.322	12.402	7.560	7.215	3.917	699	-4.271	6.607	2.336	176.014	204.750
2013	1.322	12.402	7.560	7.053	4.079	699	-4.271	6.530	2.259	171.935	204.750
2014	1.322	12.402	7.560	6.885	4.247	699	-4.271	6.450	2.179	167.688	204.750
2015	1.322	12.402	7.560	6.710	4.422	699	-4.271	6.366	2.095	163.266	204.750
2016	1.322	12.402	7.560	6.527	4.605	699	-4.271	6.279	2.008	158.661	204.750
2017	1.322	12.402	7.560	6.337	4.795	699	-4.271	6.189	1.918	153.866	204.750
2018	1.322	9.646	7.560	6.140	4.992	699	-4.271	4.781	510	148.874	204.750
2019	1.322	9.646	7.560	5.934	5.198	699	-4.271	4.683	412	143.676	204.750
2020	1.322	9.646	7.560	5.887	5.468	699	-4.494	4.661	167	138.208	204.750
2021	1.322	9.646	7.560	7.443	6.357	699	-6.939	5.403	-1.536	131.851	204.750
									22.914		

* Eigenkapital von € 30.987 für 2009 nicht berücksichtigt/** Wertentwicklung 0,0% p.a./Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 55/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23
WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m²

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 7 von 10

So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Musterkunde

Steuernummer

Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftssteuererklärung

zur Feststellungserklärung

2010

Muster

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück					Angeschafftam	Fertiggestelltam	Bitte nur volle €-Beträge eintragen
1	Lage des Grundstückes/ der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer) 90763 Fürth / Steubenstraße 23							€
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse		€ 4.130
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		—
4	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer							€ 280

14	Summeder Einnahmen	4.410
15	Summeder Werbungskosten	- 14.625
16	Überschuß	- 10.215

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie "Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	€	120.000	darauf Steuern	€	47.929
	./. €	-10.215			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	109.785	./. €		43.058
Steuerersparnis für 2010				= €	4.871

Berechnungsbeispiel: unter Anwendung von §2 Abs.3 EStG bzw. §2b EStG (Verlustbegrenzung im Erwerbsjahr) kann die Berechnung der Steuererstattung durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen.

Berechnung: 55/ vom 21.10.2009
Erwerber: Musterkunde
Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23 WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m ²

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 Finanzierungsbedingungen, 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: 55/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23
WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m²

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: 55/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90763 Fürth/Steubenstraße 23
WE 5a/OG, 3 Zimmer, 73,1m²