

# Immobilien-Anlage

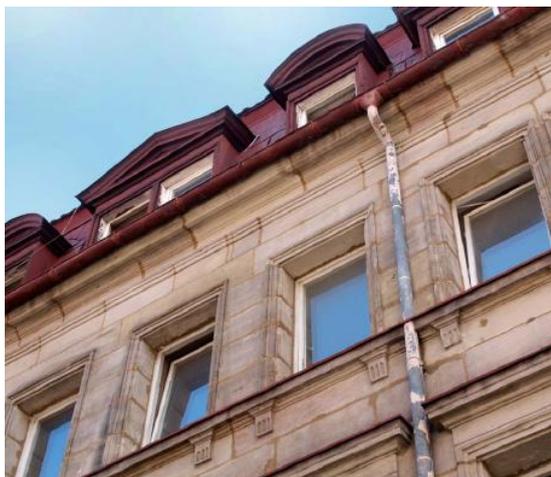
Sehr geehrter Musterkunde,

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!**



90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4

## 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 5.567 Euro)

Berechnung:32/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4  
WE 5/1./2. DG, 60 m<sup>2</sup>

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		WE 5	Altbausubstanz	€	32.000
Wohnungs-Größe	qm	60,00	+ Grundst.kosten	€	16.500
Miete/qm	€	8,00	+ AfA §7h/7i EStG	€	113.000
Miete Wohnung mtl.	€	480		€	0
Garagenmiete/mtl.	€	0			
Verwaltungskostenp.a.	€	480	= AufwandWE	€	161.500
Instandhaltungs-Rücklagep.a.	€	180		€	0
sonstige Kosten p.a.	€	0			
<hr/>					
Kauf/Anschaffung		9/2009	= Kaufpr. Objekt	€	161.500
Miete ab		12/2010	+ Werbungskosten	€	0
Kosten Objekt ab		12/2010	+ Nebenkosten	€	8.075
Fertigstellung		12/2010	= Gesamtaufwand	€	169.575

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	3,50 %	€ 5.653
Notar/Grundbuch	1,50 %	€ 2.422
Maklergebühr	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkosten gesamt</b>		<b>€ 8.075</b>

## 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
<b>Werbungskosten gesamt</b>		<b>€ 0</b>

## Hinweise/Notizen

Berechnung:32/ vom 21.10.2009	
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 5/1./2. DG, 60 m²

## Finanzierungsvorschlag

Gesamtaufwand	€	169.575
./. Eigenkapital	€	9.575
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>160.000</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	Bank nach Absprache	€ 160.000	100,0 %	€ 160.000	12/2010 12/2010
2.		€ 0	100,0 %	€ 0	
3.		€ 0	100,0 %	€ 0	
4.		€ 0	100,0 %	€ 0	

	Bezeichnung	Darl.Art	anf.Zins nom/eff	Festschr.	Zins Rest	anf. Tilg.	Tilg./Ansp. jrl.
1.	Bank nach Absprache	Kontokorrent	4,50/4,58 %	10 Jahre	5,50 %	2,50 %	€ 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	€ 130.000
Tarif	Grund-Tabelle
Kinder	0
KiSt-Satz	8 %

## AfA-Daten

a) AfA-Grundlage(HK+ant. NK):	€ 33.600
a) AfA-Satz darauf	linear 2,5%
b) AfA-Grundlage: (§7i/h EStG+ant.NK)	€ 118.650
erhöhte AfA	<u>09</u> <u>10</u> <u>11</u> <u>12</u> <u>13</u> <u>14</u> <u>15</u>
(in %)	0,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00

## Hinweise/Notizen

Berechnung:32/ vom 21.10.2009	
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 5/1./2. DG, 60 m²

# Immobilien-Anlage

# Erwerbsjahr

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	130.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	52.818

## 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) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € 0)	€	0
Unterdeckung abzugsfähig	€	0
+ Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	280
+ erhöhte AfA (AfA §7h/7i EStG: 0)	€	0
+ Disagio für 2009	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2009	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2009 ("Verlust aus Vermietung und Verpachtung")	€	280

## 5. Steuerersparnis und Ergebnis für 2009

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	129.720
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	52.684
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>134</b>
./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	0
./. Eigenkapital	€	-9.575
= <b>Ergebnis nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>-9.441</b>

Berechnung: 32/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4  
WE 5/1./2. DG, 60 m<sup>2</sup>

# Immobilien-Anlage

# Investitionsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	130.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	52.696

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 1 Monate	€	480
--------------------------------------	---	-----

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	600
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	333
+ Verwaltungskosten	€	40
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	15
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2010	€	988
davon abzugsfähig: 640 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./.. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-508
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -42)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	160
+ Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	840
+ erhöhte AfA AfA §7h/7i EStG: 10.678	€	10.678
+ Disagio für 2010	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2010	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2010	€	11.678

## 5. Steuerersparnis für 2010

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	118.322
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	47.129
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>5.567</b>

## Ergebnis

./.. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-508
= <b>Überschuß nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>5.059</b>
<b>Überschuß nach Steuer (Monat)</b>	€	<b>422</b>
(für 12 Monate)		

Berechnung: 32/ vom 21.10.2009	
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 5/1./2. DG, 60 m <sup>2</sup>

# Immobilien-Anlage

# Vermietungsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	130.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	52.696

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	5.760
---------------------------------------	---	-------

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	7.101
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	4.099
+ Verwaltungskosten	€	480
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	180
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2011	€	11.860
davon abzugsfähig: 7.581 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-6.100
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -508)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	1.821
+ Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	840
+ erhöhte AfA (AfA §7h/7i EStG: 10.678)	€	10.678
+ Disagio für 2011	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2011	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2011	€	13.339

## 5. Steuerersparnis für 2011

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	116.661
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	46.336
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>6.360</b>

## Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-6.100
= <b>Überschuß nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>260</b>
<b>Überschuß nach Steuer (Monat)</b>	€	<b>22</b>

Berechnung: 32/ vom 21.10.2009	
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 5/1./2. DG, 60 m <sup>2</sup>

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**
2009	280	0	0	0	0	0	0	134	-9.441	160.000	161.500
2010	840	10.678	480	600	333	55	-508	5.567	5.059	159.667	161.500
2011	840	10.678	5.760	7.101	4.099	660	-6.100	6.360	260	155.568	161.500
2012	840	10.678	5.760	6.913	4.287	660	-6.100	6.270	170	151.281	161.500
2013	840	10.678	5.760	6.716	4.484	660	-6.100	6.176	76	146.797	161.500
2014	840	10.678	5.760	6.510	4.690	660	-6.100	6.078	-22	142.107	161.500
2015	840	10.678	5.760	6.294	4.906	660	-6.100	5.975	-125	137.201	161.500
2016	840	10.678	5.760	6.069	5.131	660	-6.100	5.867	-233	132.070	161.500
2017	840	10.678	5.760	5.833	5.367	660	-6.100	5.755	-345	126.703	161.500
2018	840	8.306	5.760	5.587	5.613	660	-6.100	4.507	-1.593	121.090	161.500
2019	840	8.306	5.760	5.329	5.871	660	-6.100	4.384	-1.716	115.219	161.500
2020	840	8.306	5.760	5.151	6.183	660	-6.234	4.300	-1.934	109.036	161.500
2021	840	8.306	5.760	5.823	6.977	660	-7.700	4.620	-3.080	102.059	161.500
									<b>-12.924</b>		

\* Eigenkapital von €9.575 für 2009 berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 0,0% p.a./Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 32/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4  
WE 5/1./2. DG, 60 m²

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 7 von 10

# So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Name und Vorname/Gemeinschaft/Körperschaft

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) 90762 Fürth / Obere Fischerstraße 4			€			
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse	480
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	Summeder Einnahmen	480
15	Summeder Werbungskosten	- 12.158
16	Überschuß	- 11.678

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie "Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	€	130.000	darauf Steuern	€	52.696
	./. €	-11.678			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	118.322	./. €		47.129
<b>Steuerersparnis für 2010</b>				<b>= €</b>	<b>5.567</b>

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: 32/ vom 21.10.2009
Erwerber: Musterkunde
Objekt: 90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 5/1./2. DG, 60 m <sup>2</sup>

# 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: 32/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4  
WE 5/1./2. DG, 60 m<sup>2</sup>

# Immobilien-Anlage

## 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: 32/ vom 21.10.2009

Erwerber: Musterkunde

Objekt: 90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4  
WE 5/1./2. DG, 60 m<sup>2</sup>