Immobilien-Anlage

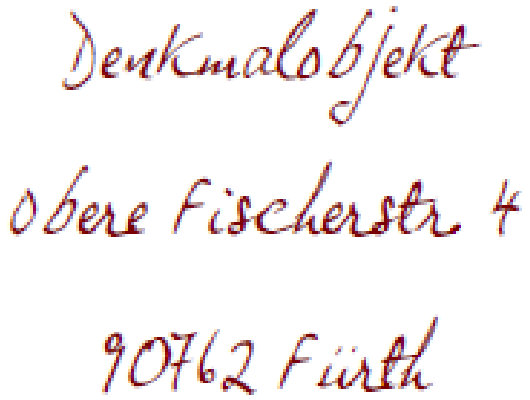
Sehr geehrter Musterkunde,

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 7.128 Euro)

Berechnung:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)

Immobilien-Anlage

Objektdaten

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		WE 6
Wohnungs-Größe	qm	77,00
Miete/qm	€	8,00
Miete Wohnung mtl.	€	616
Garagenmiete/mtl.	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	480
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	231
sonstige Kosten p.a.	€	0

Kauf/Anschaffung	9/2009
Miete ab	12/2010
Kosten Objekt ab	12/2010
Fertigstellung	12/2010

	Altbausubstanz	€	41.000
+	Grundst.kosten	€	21.500
+	AfA §7h/7i EStG	€	145.000
+		€	0
=	**Aufwand WE**	**€**	**207.500**
+		€	0
=	**Kaufpr. Objekt**	**€**	**207.500**
+	Werbungskosten	€	0
+	Nebenkosten	€	10.375
=	**Gesamtaufwand**	**€**	**217.875**

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	3,50 %	€ 7.263
Notar/Grundbuch	1,50 %	€ 3.112
Maklergebühr	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 10.375

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:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)

Immobilien-Anlage

Finanzierung

Finanzierungsvorschlag

	Gesamtaufwand	€	217.875
./.	Eigenkapital	€	17.875
=	**Finanzierungsbedarf**	**€**	**200.000**

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab	Tilg./Ansp ab
1.	Bank nach Absprache	€ 200.000	100,0 %	€ 200.000	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	Annuitätend.	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):	€ 43.050
a) AfA-Satz darauf	linear 2,5%
b) AfA-Grundlage: (§7i/h EStG+ant.NK)	€ 152.250

erhöhte AfA (in %)	09	010	011	12	13	14	15
	0,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00

Hinweise/Notizen

Berechnung:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)

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 davon abzugsfähig: 0 €	€	0

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

	Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € 0)	€	0
	Unterdeckung abzugsfähig	€	0
+	Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	359
+	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")	€	359

5. Steuerersparnis und Ergebnis für 2009

	verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	129.641
	darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	52.647
=	**Steuerersparnis**	**€**	**171**
./.	Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	0
./.	Eigenkapital	€	-17.875
=	**Ergebnis nach Steuer (Jahr)**	**€**	**-17.704**

Berechnung:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)

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	€	616

3. Ausgaben

	Zinsen Hypothek	€	750
+	Tilgung Hypothek/Ansparung	€	417
+	Verwaltungskosten	€	40
+	Instandhaltungs-Rücklage	€	19
+	sonstige Kosten	€	0
=	Summe Ausgaben für 2010 davon abzugsfähig: 790 €	€	1.226

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

	Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -51)	€	-610
	Unterdeckung abzugsfähig	€	174
+	Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	1.076
+	erhöhte AfA AfA §7h/7i EStG: 13.702	€	13.702
+	Disagio für 2010	€	0
+	sonst. Werbungskosten für 2010	€	0
=	gesamt abzugsfähig für 2010	€	14.952

5. Steuerersparnis für 2010

	verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	115.048
	darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	45.568
=	**Steuerersparnis**	**€**	**7.128**

Ergebnis

./.	Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-610
=	**Überschuß nach Steuer (Jahr)**	**€**	**6.518**
	Überschuß nach Steuer (Monat) (für 12 Monate)	**€**	**543**

Berechnung:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)

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	€	7.392

3. Ausgaben

	Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	8.876
+	Tilgung Hypothek/Ansparung	€	5.124
+	Verwaltungskosten	€	480
+	Instandhaltungs-Rücklage	€	231
+	sonstige Kosten	€	0
=	Summe Ausgaben für 2011 davon abzugsfähig: 9.356 €	€	14.711

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

	Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -610)	€	-7.319
	Unterdeckung abzugsfähig	€	1.964
+	Abschreibung (AfA) 2,50 %	€	1.076
+	erhöhte AfA (AfA §7h/7i EStG: 13.702)	€	13.702
+	Disagio für 2011	€	0
+	sonst. Werbungskosten für 2011	€	0
=	gesamt abzugsfähig für 2011	€	16.742

5. Steuerersparnis für 2011

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	113.258
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	44.714
= Steuerersparnis	**€**	**7.982**

Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-7.319
= Überschuß nach Steuer (Jahr)	**€**	**663**
Überschuß nach Steuer (Monat)	**€**	**55**

Berechnung:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)

Immobilien-Anlage

Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	**Liqui nSt p.a.***	(Restschuld)	Wertentwickl.**
2009	359	0	0	0	0	0	0	171	**-17.704**	200.000	207.500
2010	1.076	13.702	616	750	417	59	-610	7.128	**6.518**	199.583	207.500
2011	1.076	13.702	7.392	8.876	5.124	711	-7.319	7.982	**663**	194.459	207.500
2012	1.076	13.702	7.392	8.641	5.359	711	-7.319	7.869	**550**	189.100	207.500
2013	1.076	13.702	7.392	8.395	5.605	711	-7.319	7.752	**433**	183.495	207.500
2014	1.076	13.702	7.392	8.137	5.863	711	-7.319	7.630	**311**	177.632	207.500
2015	1.076	13.702	7.392	7.868	6.132	711	-7.319	7.501	**182**	171.500	207.500
2016	1.076	13.702	7.392	7.586	6.414	711	-7.319	7.366	**47**	165.086	207.500
2017	1.076	13.702	7.392	7.292	6.708	711	-7.319	7.227	**-92**	158.378	207.500
2018	1.076	10.658	7.392	6.984	7.017	711	-7.320	5.629	**-1.691**	151.361	207.500
2019	1.076	10.658	7.392	6.661	7.339	711	-7.319	5.474	**-1.845**	144.022	207.500
2020	1.076	10.658	7.392	6.438	7.729	711	-7.486	5.369	**-2.117**	136.293	207.500
2021	1.076	10.658	7.392	7.279	8.721	711	-9.319	5.769	**-3.550**	127.572	207.500
									-18.295		

* Eigenkapital von € 17.875 für 2009 berücksichtigt/** Wertentwicklung 0,0% p.a./Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

www.immorenta.info (2.9.2.2)

So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Musterkunde

Steuernummer

Anlage V **2010**

[X] zur Einkommensteuererklärung

[ ] zur Körperschaftssteuererklärung

[ ] zur Feststellungserklärung

Muster

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück						Angeschafft am	Fertiggestellt am	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 €			616
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**	616
15	**Summe der Werbungskosten**	- 15.568
16	**Überschuß**	- **-14.952**

				darauf Steuern	
zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie		€	130.000	€	52.696
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./.	€	-14.952		
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	=	€	115.048	./. €	45.568
Steuerersparnis für 2010				**= €**	**7.128**

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:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)

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 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 vorliegene 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:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)

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 auschließlich 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:	31/ vom 21.10.2009
Erwerber:	Musterkunde
Objekt:	90762 Fürth/Obere Fischerstraße 4 WE 6/1./2. DG, 77 m²

www.immorenta.info (2.9.2.2)