

# Immobilien-Anlage

Sehr geehrter Herr Muster,

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!**



91038 Baiersdorf /Rathausplatz 5-7

## Inhaltsverzeichnis

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

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 2012 bereits 3.925 Euro)

Berechnung: 1715/ vom 17.1.2012

Erwerber: Alexander Muster

Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7  
WE 5/2 Zimmer 1 OG

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		WE 5	Altbausubstanz	€	14.310
Wohnungs-Größe	qm	53,50	+ Grundst.kosten	€	21.465
Miete/qm	€	8,97	+ AfA §7h/7i EStG	€	107.325
Miete Wohnung mtl.	€	480		€	0
Miete Stellplatz mtl.	€	40			
Verwaltungskostenp.a.	€	480	= AufwandWE	€	143.100
Instandhaltungs-Rücklagep.a.	€	160	+ Stellplatz	€	7.500
sonstige Kosten p.a.	€	0			
<hr/>					
Kauf/Anschaffung		2/2012	= Kaufpr. Objekt	€	150.600
Miete ab		12/2012	+ Werbungskosten	€	0
Kosten Objekt ab		12/2012	+ Nebenkosten	€	7.530
Fertigstellung		12/2012			
<hr/>			= Gesamtaufwand	€	158.130

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	3,50 %	€ 5.271
Notar/Grundbuch	1,50 %	€ 2.259
Maklergebühr	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkosten gesamt</b>		<b>€ 7.530</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: 1715/ vom 17.1.2012	
Erwerber:	Alexander Muster
Objekt:	91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 5/2 Zimmer 1 OG

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	158.130
./. Eigenkapital	€	20.130
./. sonstiges	€	0
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>138.000</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	Kfw 151	€ 40.000	100,0 %	€ 40.000	12/2012 12/2012
2.	Bank	€ 98.000	100,0 %	€ 98.000	12/2012 12/2012
3.		€ 0	0,0 %	€ 0	
4.		€ 0	0,0 %	€ 0	

	Bezeichnung	Darl.Art	Zins Soll/eff	Festschr.	Zins Rest	anf. Tilg.	Tilg./Ansp. jrl.
1.	Kfw 151	Annuitätend.	1,00/1,00 %	10 Jahre	2,50 %	2,86 %	€ 0
2.	Bank	Annuitätend.	3,30/3,34 %	10 Jahre	4,00 %	1,00 %	€ 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	€ 45.000
Tarif	Grund-Tabelle
Kinder	0
KiSt-Satz	0 %

## AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 15.025	2,5%
AfA §7h/7i EStG	€ 112.691	§7h/i EStG
Stellplatz	€ 7.875	2,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

## Hinweise/Notizen

Berechnung: 1715/ vom 17.1.2012	
Erwerber:	Alexander Muster
Objekt:	91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 5/2 Zimmer 1 OG

# Immobilien-Anlage

# Erwerbsjahr

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	45.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	11.468

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 1 Monate	€	520
--------------------------------------	---	-----

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	303
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	177
+ Verwaltungskosten	€	40
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	13
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2012	€	533
davon abzugsfähig: 343 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-13
Unterdeckung abzugsfähig	€	-177
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 344 + Stellplatz: 13	€	357
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 10.142	€	10.142
+ Disagio für 2012	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2012	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2012 ("Verlust aus Vermietung und Verpachtung")	€	10.322

## 5. Steuerersparnis für 2012

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	34.678
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	7.543
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>3.925</b>

## Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-13
= <b>Ergebnis nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>3.912</b>

Berechnung: 1715/ vom 17.1.2012
Erwerber: Alexander Muster
Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 5/2 Zimmer 1 OG

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	45.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	11.468

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	6.240
---------------------------------------	---	-------

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	3.610
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	2.148
+ Verwaltungskosten	€	480
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	160
+ sonstige Kosten	€	0
<b>= Summe Ausgaben für 2013</b>	<b>€</b>	<b>6.398</b>
davon abzugsfähig: 4.090 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -13)	€	-158
Unterdeckung abzugsfähig	€	-2.150
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 376 + Stellplatz: 158	€	534
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 10.142	€	10.142
+ Disagio für 2013	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2013	€	0
<b>= gesamt abzugsfähig für 2013</b>	<b>€</b>	<b>8.526</b>

## 5. Steuerersparnis für 2013

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	36.474
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	8.189
<b>= Steuerersparnis</b>	<b>€</b>	<b>3.279</b>

## Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-158
<b>= Überschuß nach Steuer (Jahr)</b>	<b>€</b>	<b>3.121</b>
<b>Überschuß nach Steuer (Monat)</b>	<b>€</b>	<b>260</b>

Berechnung: 1715/ vom 17.1.2012
Erwerber: Alexander Muster
Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 5/2 Zimmer 1 OG

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**	
2012	357	10.142	520	303	177	53	-13	3.925	<b>3.912</b>	137.823	150.600	
2013	534	10.142	6.240	3.610	2.148	640	-158	3.279	<b>3.121</b>	135.675	150.600	
2014	534	10.142	6.240	3.565	2.193	640	-158	3.262	<b>3.104</b>	133.482	150.600	
2015	534	10.142	6.240	3.519	2.239	640	-158	3.245	<b>3.087</b>	131.243	150.600	
2016	534	10.142	6.240	3.472	2.286	640	-158	3.228	<b>3.070</b>	128.957	150.600	
2017	534	10.142	6.240	3.423	2.335	640	-158	3.211	<b>3.053</b>	126.622	150.600	
2018	534	10.142	6.240	3.373	2.385	640	-158	3.193	<b>3.035</b>	124.237	150.600	
2019	534	10.142	6.240	3.321	2.437	640	-158	3.174	<b>3.016</b>	121.800	150.600	
2020	534	7.888	6.240	3.267	2.490	640	-157	2.317	<b>2.160</b>	119.310	150.600	
2021	534	7.888	6.240	3.213	2.545	640	-158	2.297	<b>2.139</b>	116.765	150.600	
2022	534	7.888	6.240	4.108	2.503	640	-1.011	2.632	<b>1.621</b>	114.262	150.600	
2023	534	7.888	6.240	4.110	2.578	640	-1.088	2.633	<b>1.545</b>	111.684	150.600	
									<b>36.396</b>	<b>32.863</b>		

\* Eigenkapital von €20.130 für 2012 nicht berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 0,0% p.a./Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 1715/ vom 17.1.2012

Erwerber: Alexander Muster

Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7  
WE 5/2 Zimmer 1 OG

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 6 von 8

# So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Alexander Muster

Steuernummer

## Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftssteuererklärung

zur Feststellungserklärung

2012

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) 91038 Baiersdorf/ Rathausplatz 5-7			€			
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						40

14	Summeder Einnahmen	520
15	Summeder Werbungskosten	- 10.842
16	Überschuß	- 10.322

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	45.000	darauf Steuern	€	11.468
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./. €	-10.322			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	34.678	./. €		7.543
<b>Steuerersparnis für 2012</b>			<b>= €</b>	<b>3.925</b>	

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:	1715/ vom 17.1.2012
Erwerber:	Alexander Muster
Objekt:	91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 5/2 Zimmer 1 OG

# 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: 1715/ vom 17.1.2012

Erwerber: Alexander Muster

Objekt: 91038 Baidersdorf/Rathausplatz 5-7  
WE 5/2 Zimmer 1 OG