

# Immobilien-Anlage

Sehr geehrter Herr Muster,

zumindest in den nächsten Jahren dürften die Rahmenbedingungen für den Kauf einer Immobilie für Eigennutzer und Kapitalanleger nicht wieder so günstig werden. Wer sich jetzt für eine Immobilie entscheidet, nutzt den richtigen Zeitpunkt. Wir möchten Ihnen auf den folgenden Seiten die Investition in eine selbstgenutzte Immobilie an einem Berechnungsbeispiel erläutern. Unser Angebot vereint die wichtigsten Vorteile einer soliden Immobilieninvestition, die Ihnen Ihr Berater gerne im Detail erläutert.

## Die selbstgenutzte Immobilie: Eine sichere Anlage für eine gesicherte Zukunft.



91038 Baiersdorf /Rathausplatz 5-7

### Inhaltsverzeichnis

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

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

In Sachwerte wie Immobilien zu investieren bietet gerade heute außergewöhnliche Vorteile:

- günstige Zinsen - diese werden steigen!
- günstige Preise - diese werden steigen!
- die Mieten steigen - Sie investieren in die eigene Immobilie!
- langfristige Wertsteigerungen

Berechnung: 1713/ vom 17.1.2012

Erwerber: Alexander Muster

Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7  
WE 1/3 Zimmer EG

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		WE 1	Altbausubstanz	€	63.720
Wohnungs-Größe	qm	125,00	+ Grundst.kosten	€	47.790
Miete/qm	€	0,00	+ AfA §7h/7i EStG	€	207.090
Miete Wohnung mtl.	€	0		€	0
Miete Stellplatz mtl.	€	0			
Verwaltungskostenp.a.	€	0	= <b>AufwandWE</b>	€	<b>318.600</b>
Instandhaltungs-Rücklagep.a.	€	0	+ Stellplatz	€	7.500
sonstige Kosten p.a.	€	0			
<hr/>			= <b>Kaufpr. Objekt</b>	€	<b>326.100</b>
Kauf/Anschaffung		2/2012	+ Zusatzkosten	€	0
Miete ab		12/2012	+ Nebenkosten	€	16.306
Kosten Objekt ab		12/2012			
Fertigstellung		12/2012	= <b>Gesamtaufwand</b>	€	<b>342.406</b>

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	3,50 %	€ 11.414
Notar/Grundbuch	1,50 %	€ 4.892
Maklergebühr	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkosten gesamt</b>		<b>€ 16.306</b>

## Zusatzkosten

(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>Zusatzkosten gesamt</b>		<b>€ 0</b>

## Hinweise/Notizen

Berechnung: 1713/ vom 17.1.2012
Erwerber: Alexander Muster
Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 1/3 Zimmer EG

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	342.406
./. Eigenkapital	€	92.406
./. sonstiges	€	0
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>250.000</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	Kfw 151	€ 50.000	100,0 %	€ 50.000	12/2012 12/2012
2.	Bank	€ 200.000	100,0 %	€ 200.000	12/2012 12/2012
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.	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	€ 100.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	0
KiSt-Satz	0 %

## AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
AfA §7h/7i EStG	€ 217.446	§10f EStG
(incl. anteilige Nebenkosten)		

## Hinweise/Notizen

Berechnung: 1713/ vom 17.1.2012
Erwerber: Alexander Muster
Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 1/3 Zimmer EG

# Immobilien-Anlage

# Erwerbsjahr

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	100.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	27.107

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 1 Monate	€	0
--------------------------------------	---	---

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	592
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	286
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2012	€	878
davon abzugsfähig: 0 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-878
Unterdeckung abzugsfähig	€	0
Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 0 + Stellplatz: 0	€	0
Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 19.570	€	19.570
Disagio für 2012	€	0
Zusatzkosten für 2012	€	0
gesamt abzugsfähig für 2012	€	19.570

## 5. Steuerersparnis für 2012

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	80.430
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	19.169
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>7.938</b>

## Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-878
= <b>Ergebnis nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>7.060</b>

Berechnung: 1713/ vom 17.1.2012
Erwerber: Alexander Muster
Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 1/3 Zimmer EG

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	100.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	27.107

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	0
---------------------------------------	---	---

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	7.056
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	3.474
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ sonstige Kosten	€	0
<b>= Summe Ausgaben für 2013</b>	€	<b>10.530</b>
davon abzugsfähig: 0 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -878)	€	-10.530
Unterdeckung abzugsfähig	€	0
Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 0 + Stellplatz: 0	€	0
Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 19.570	€	19.570
Disagio für 2013	€	0
Zusatzkosten für 2013	€	0
<b>gesamt abzugsfähig für 2013</b>	€	<b>19.570</b>

## 5. Steuerersparnis für 2013

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	80.430
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	19.169
<b>= Steuerersparnis</b>	€	<b>7.938</b>

## Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-10.530
<b>= Unterdeckung nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>-2.592</b>
<b>Unterdeckung nach Steuer (Monat)</b>	€	<b>-216</b>

Berechnung: 1713/ vom 17.1.2012	
Erwerber:	Alexander Muster
Objekt:	91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7 WE 1/3 Zimmer EG

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**
2012	0	19.570	0	592	286	0	-878	7.938	<b>7.060</b>	249.714	326.100
2013	0	19.570	0	7.056	3.474	0	-10.530	7.938	<b>-2.592</b>	246.240	326.100
2014	0	19.570	0	6.974	3.556	0	-10.530	7.938	<b>-2.592</b>	242.684	326.100
2015	0	19.570	0	6.888	3.642	0	-10.530	7.938	<b>-2.592</b>	239.042	326.100
2016	0	19.570	0	6.800	3.729	0	-10.529	7.938	<b>-2.591</b>	235.313	326.100
2017	0	19.570	0	6.711	3.819	0	-10.530	7.938	<b>-2.592</b>	231.494	326.100
2018	0	19.570	0	6.618	3.912	0	-10.530	7.938	<b>-2.592</b>	227.582	326.100
2019	0	19.570	0	6.522	4.007	0	-10.529	7.938	<b>-2.591</b>	223.575	326.100
2020	0	19.570	0	6.424	4.106	0	-10.530	7.938	<b>-2.592</b>	219.469	326.100
2021	0	19.570	0	6.323	4.207	0	-10.530	7.938	<b>-2.592</b>	215.262	326.100
<b>79.380</b>									<b>-16.266</b>		

\* Eigenkapital von €92.406 für 2012 nicht berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 0,0% p.a./Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 1713/ vom 17.1.2012

Erwerber: Alexander Muster

Objekt: 91038 Baiersdorf/Rathausplatz 5-7  
WE 1/3 Zimmer EG

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 6 von 7

# 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: 1713/ vom 17.1.2012

Erwerber: Alexander Muster

Objekt: 91038 Baidersdorf/Rathausplatz 5-7  
WE 1/3 Zimmer EG