

Immobilien-Anlage

Sehr geehrter Herr Clever,

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!



09111 Chemnitz/An der Markthalle 11

Inhaltsverzeichnis

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

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

Berechnung:531/ vom 7.8.2019

Erwerber: Claus Clever

Objekt: 09111 Chemnitz/An der Markthalle 11
WE 08/1. OG

Immobilien-Anlage

Objektdaten

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		WE 08	Altbausubstanz	€	8.829
Wohnungs-Größe	qm	46,30	+ Grundst.kosten	€	7.964
Miete/qm	€	7,50	+ AfA §7h/7i EStG	€	152.665
Miete Wohnung mtl.	€	347	+	€	0
Miete Garage mtl.	€	0	+	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	600			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	278	= Kaufpreis Objekt	€	169.458
sonstige Kosten p.a.	€	0			
			+ Werbungskosten	€	2.542
			+ Nebenkosten	€	8.473
			= Gesamtaufwand	€	180.473
Kauf/Anschaffung		9/2019			
Miete ab		1/2021			
Kosten Objekt ab		1/2021			
Fertigstellung		12/2020			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	3,50 %	€ 5.931
Notar/Grundbuch	1,50 %	€ 2.542
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 8.473

Werbungskosten (ohne Disagio)

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Bauzeitinsen	1,00 %	€ 1.695
Grundschild	0,50 %	€ 847
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Werbungskosten gesamt		€ 2.542

Hinweise/Notizen

Berechnung:531/ vom 7.8.2019	
Erwerber:	Claus Clever
Objekt:	09111 Chemnitz/An der Markthalle 11 WE 08/1. OG

Immobilien-Anlage

Finanzierung

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	180.473
./ Eigenkapital	€	11.015
./ sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	169.458

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	KfW 151	€ 68.699	100,0 %	€ 68.699	1/2021 1/2021
2.	Bank	€ 100.759	100,0 %	€ 100.759	1/2021 1/2021
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.	0,75/0,75 %	10 Jahre	5,00 %	9,63 %	€ 0
2.	Bank	Annuitätend.	2,00/2,02 %	15 Jahre	5,00 %	2,00 %	€ 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

D1: Sondertilgung 8.587 € zum 31.12.2021

* kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes.

Kundendaten

anf. zu verst. Einkommen	€ 60.000
Tarif	Grund-Tabelle
Kinder	0
KiSt-Satz	9 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 9.270	2,5%
AfA §7h/7i EStG	€ 160.298	§7h/i EStG
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen

Berechnung:531/ vom 7.8.2019

Erwerber: Claus Clever

Objekt: 09111 Chemnitz/An der Markthalle 11
WE 08/1. OG

Immobilien-Anlage

Erwerbsjahr

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	60.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	19.149

1. Einnahmen

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

2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	0
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2019	€	0
davon abzugsfähig: 0 €		

Ergebnis vor Steuer

Ergebnis vor Steuer (Jahr) (Pos 1. - Pos. 2.)	€	0
--	----------	----------

3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos 1)	€	0
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 0	€	0
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 0	€	0
+ Disagio für 2019	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2019	€	1.186
= gesamt abzugsfähig für 2019	€	1.186
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	58.814
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	18.579
= Steuerersparnis	€	570

Ergebnis nach Steuer

Eigenkapital	€	11.015
= Ergebnis nach Steuer (Jahr) (Ergebnis vor Steuer + Pos. 3. - Eigenkapital)	€	-10.445

Berechnung:531/ vom 7.8.2019

Erwerber: Claus Clever

Objekt: 09111 Chemnitz/An der Markthalle 11
WE 08/1. OG

Immobilien-Anlage

Investitionsphase

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	60.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	19.149

1. Einnahmen

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

2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	0
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2020	€	0
davon abzugsfähig: 0 €		

Ergebnis vor Steuer

Ergebnis vor Steuer (Jahr) (Pos 1. - Pos. 2.)	€	0
--	---	---

3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos. 1)	€	0
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 19	€	19
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 14.427	€	14.427
+ Disagio für 2020	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2020	€	1.356
= gesamt abzugsfähig für 2020	€	15.802
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	44.198
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	11.799
= Steuerersparnis	€	7.350

Ergebnis nach Steuer

Überschuss nach Steuer (Jahr) (Ergebnis vor Steuer + Pos. 3.)	€	7.350
Überschuss nach Steuer (Monat)	€	612

Berechnung:531/ vom 7.8.2019

Erwerber: Claus Clever

Objekt: 09111 Chemnitz/An der Markthalle 11
WE 08/1. OG

Immobilien-Anlage

Vermietungsphase

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	60.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	19.149

1. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	4.164
---------------------------------------	---	-------

2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	2.489
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	8.674
+ Verwaltungskosten	€	600
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	278
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2021	€	12.041
davon abzugsfähig: 3.089 €		

Ergebnis vor Steuer

Ergebnis vor Steuer (Jahr) (Pos 1. - Pos. 2.)	€	-7.877
--	----------	---------------

3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf Pos. 2 - Pos. 1)	€	-1.075
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 232	€	232
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 14.427	€	14.427
+ Disagio für 2021	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2021	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2021	€	13.584
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	46.416
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	12.766
= Steuerersparnis	€	6.383

Ergebnis nach Steuer

Unterdeckung nach Steuer (Jahr) (Ergebnis vor Steuer + Pos. 3.)	€	-1.494
Unterdeckung nach Steuer (Monat)	€	-124

Berechnung:531/ vom 7.8.2019

Erwerber: Claus Clever

Objekt: 09111 Chemnitz/An der Markthalle 11
WE 08/1. OG

Immobilien-Anlage

Gesamtübersicht

Jahr	NormAFA	erh. AFA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwickl.**
2019	0	0	0	0	0	0	0	570	-10.445	169.458	169.458
2020	19	14.427	0	0	0	0	0	7.350	-7.350	169.458	169.458
2021	232	14.427	4.164	2.489	8.674	878	-7.877	6.383	-1.494	152.197	169.458
2022	232	14.427	4.164	2.334	8.830	878	-7.878	6.315	-1.563	143.367	169.458
2023	232	14.427	4.164	2.241	8.923	878	-7.878	6.273	-1.605	134.444	169.458
2024	232	14.427	4.164	2.147	9.016	878	-7.877	6.231	-1.646	125.428	169.458
2025	232	14.427	4.164	2.051	9.112	878	-7.877	6.189	-1.688	116.316	169.458
2026	232	14.427	4.164	1.955	9.208	878	-7.877	6.146	-1.731	107.108	169.458
2027	232	14.427	4.164	1.858	9.306	878	-7.878	6.103	-1.775	97.802	169.458
2028	232	11.221	4.164	1.758	9.405	878	-7.877	4.604	-3.273	88.397	169.458
2029	232	11.221	4.164	1.665	7.215	878	-5.594	4.561	-1.033	81.182	169.458
2030	232	11.221	4.164	1.604	2.710	878	-1.028	4.533	3.505	78.472	169.458
2031	232	11.221	4.164	1.547	2.484	878	-745	4.507	3.762	75.988	169.458
								69.765	-11.636		

* Eigenkapital von € 11.015 für 2019 berücksichtigt/** Wertentwicklung 0,0% p.a./Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 531/ vom 7.8.2019

Erwerber: Claus Clever

Objekt: 09114 Chemnitz/An der Markthalle 11
WE 08/1. OG

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

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:531/ vom 7.8.2019

Erwerber: Claus Clever

Objekt: 09111 Chemnitz/An der Markthalle 11
WE 08/1. OG

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:531/ vom 7.8.2019

Erwerber: Claus Clever

Objekt: 09111 Chemnitz/An der Markthalle 11
WE 08/1. OG