

Immobilien-Anlage

Sehr geehrter Herr Schumacher ,

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!



/

Inhaltsverzeichnis

Immobilien-Anlage	1
Übersicht Objektdaten	2
Übersicht Fin.daten	3
Vermietungsphase	4

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 2015 bereits 328 Euro)

Berechnung:656/ vom 10.12.2015

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /
05/EG

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		05	HStK Gebäude	€	185.300
Wohnungs-Größe	qm	68,85	+ Grundst.kosten	€	32.700
Miete/qm	€	10,00	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	688	+ Küche	€	5.000
Miete Stellplatz mtl.	€	65	+ Stellplatz	€	7.000
Verwaltungskosten p.a.	€	600			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	207	= Kaufpreis Objekt	€	230.000
sonstige Kosten p.a.	€	0			
<hr/>			+ Werbungskosten	€	0
Kauf/Anschaffung		12/2015	+ Nebenkosten	€	28.911
Miete ab		1/2016			
Kosten Objekt ab		1/2016	= Gesamtaufwand	€	258.911
Fertigstellung		---			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	6,50 %	€ 14.950
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 5.750
Courtage	3,57 %	€ 8.211
	0,00 %	€ 0
Nebenkostengesamt		€ 28.911

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:656/ vom 10.12.2015
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: / 05/EG

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	258.911
./. Eigenkapital	€	28.911
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	230.000

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.		€ 230.000	100,0 %	€ 230.000	1/2016 -
2.		€ 0	0,0 %	€ 0	
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.		endf. Darl.	2,25/2,27 %	10 Jahre	3,00 %	0,00 %	€ 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

* kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes.

Kundendaten

anf. zu verst. Einkommen	€ 60.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	9 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
HStK Gebäude	€ 208.594	2%
Stellplatz	€ 7.879	2,0%
Küche	€ 5.627	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen

Berechnung:656/ vom 10.12.2015
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: / 05/EG

Immobilien-Anlage

Vermietungsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	60.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	12.120

2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	9.036
---------------------------------------	---	-------

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	5.175
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	600
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	207
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2016	€	5.982
davon abzugsfähig: 5.775 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): €254)	€	3.054
Unterdeckung abzugsfähig	€	-3.261
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 4.172 + Stellplatz: 158	€	4.330
+ Abschreibung (AfA) : 0 + Küche: 563	€	563
+ Disagio für 2016	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2016	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2016	€	1.632

5. Steuerersparnis für 2016

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	58.368
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	11.541
= Steuerersparnis	€	579

Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	3.054
= Überschuß nach Steuer (Jahr)	€	3.633
Überschuß nach Steuer (Monat)	€	303

Berechnung: 656/ vom 10.12.2015
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: / 05/EG