

# 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 2016 bereits 0 Euro)

Berechnung:679/ vom 14.7.2016

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /  
03/

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		03	HStK Gebäude	€	119.250
Wohnungs-Größe	qm	57,59	+ Grundst.kosten	€	6.600
Miete/qm	€	7,50	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	432	+ Küche	€	2.000
Miete sonstiges mtl.	€	0	+	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	374			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	276	<b>= Kaufpreis Objekt</b>	<b>€</b>	<b>127.850</b>
sonstige Kosten p.a.	€	0			
<hr/>			+ Werbungskosten	€	0
Kauf/Anschaffung		7/2016	+ Nebenkosten	€	17.195
Miete ab		1/2018			
Kosten Objekt ab		1/2018	<b>= Gesamtaufwand</b>	<b>€</b>	<b>145.045</b>
Fertigstellung		1/2018			

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	5,00 %	€ 6.392
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 3.196
Courtage	5,95 %	€ 7.607
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkostengesamt</b>		<b>€ 17.195</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:679/ vom 14.7.2016
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: / 03/

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	145.045
./. Eigenkapital	€	17.195
./. KfW Tilgungszuschuss	€	5.000
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>122.850</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	KfW Prog.153	€ 95.000	100,0 %	€ 95.000	1/2018 -
2.	Deutsche Bank	€ 27.850	100,0 %	€ 27.850	1/2018 -
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 Prog.153	endf. Darl.	0,75/0,75 %	10 Jahre	1,00 %	0,00 %	€ 0
2.	Deutsche Bank	endf. Darl.	1,90/1,91 %	10 Jahre	2,00 %	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	€ 135.288	2%
Küche	€ 2.268	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

## Hinweise/Notizen

Berechnung:679/ vom 14.7.2016
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: / 03/

# 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	€	5.184
---------------------------------------	---	-------

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	1.241
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	374
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	276
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2018	€	1.891
davon abzugsfähig: 1.615 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./ Ausgabem

Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): €274)	€	3.293
Unterdeckung abzugsfähig	€	-3.569
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 2.706	€	2.706
+ Abschreibung (AfA) : 0 + Küche: 227	€	227
+ Disagio für 2018	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2018	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2018	€	-636

## 5. Steuerersparnis für 2018

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	60.636
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	12.348
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>-228</b>

## Ergebnis

./ Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	3.293
= <b>Überschuß nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>3.065</b>
<b>Überschuß nach Steuer (Monat)</b>	€	<b>255</b>

Berechnung: 679/ vom 14.7.2016

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /  
03/