

# Immobilien-Anlage

Sehr geehrter Herr Prof. Müller-Lüdenscheid ,

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 2018 bereits 15.865 Euro)

Berechnung:745/ vom 13.12.2016

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /  
3.03/

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		3.03	Altbausubstanz	€	104.190
Wohnungs-Größe	qm	84,57	+ Grundst.kosten	€	71.039
Miete/qm	€	12,00	+ AfA §7h/7i EStG	€	298.363
Miete Wohnung mtl.	€	1.015	+ Küche	€	8.900
Miete Garage mtl.	€	60	+ Garage	€	34.900
Verwaltungskosten p.a.	€	900			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	254	<b>= Kaufpreis Objekt</b>	<b>€</b>	<b>517.392</b>
sonstige Kosten p.a.	€	0			
<hr/>			+ Werbungskosten	€	0
Kauf/Anschaffung		12/2016	+ Nebenkosten	€	43.979
Miete ab		1/2019			
Kosten Objekt ab		1/2019	<b>= Gesamtaufwand</b>	<b>€</b>	<b>561.371</b>
Fertigstellung		12/2018			

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	6,00 %	€ 31.044
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 12.935
COURTAGEFREI	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkostengesamt</b>		<b>€ 43.979</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:745/ vom 13.12.2016
Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid
Objekt: / 3.03/

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	561.371
./. Eigenkapital	€	161.371
./. sonstiges	€	0
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>400.000</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	KfW Progr. 151	€ 100.000	100,0 %	€ 100.000	1/2019 1/2019
2.	Bank	€ 300.000	100,0 %	€ 300.000	1/2019 1/2019
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 Progr. 151	Annuitätend.	0,75/0,75 %	10 Jahre	1,00 %	3,09 %	€ 0
2.	Bank	Annuitätend.	1,90/1,91 %	10 Jahre	2,00 %	4,00 %	€ 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	€ 250.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	9 %

## AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 113.047	2,5%
AfA §7h/7i EStG	€ 323.726	§7h/i EStG
Garage	€ 37.869	2,0%
Küche	€ 9.656	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

## Hinweise/Notizen

Berechnung:745/ vom 13.12.2016
Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid
Objekt: / 3.03/

# Immobilien-Anlage

# Vermietungsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	250.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	100.504

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	12.900
---------------------------------------	---	--------

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	6.334
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	15.206
+ Verwaltungskosten	€	900
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	254
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2019	€	22.694
davon abzugsfähig: 7.234 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./ Ausgab

Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): €-816)	€	-9.794
Unterdeckung abzugsfähig	€	-5.666
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 2.826 + Garage: 757	€	3.583
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 29.135 + Küche: 966	€	30.101
+ Disagio für 2019	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2019	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2019	€	28.018

## 5. Steuerersparnis für 2019

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	221.982
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	87.030
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>13.474</b>

## Ergebnis

./ Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-9.794
= <b>Überschuß nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>3.680</b>
<b>Überschuß nach Steuer (Monat)</b>	€	<b>307</b>

Berechnung: 745/ vom 13.12.2016

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /  
3.03/