

Immobilien-Anlage

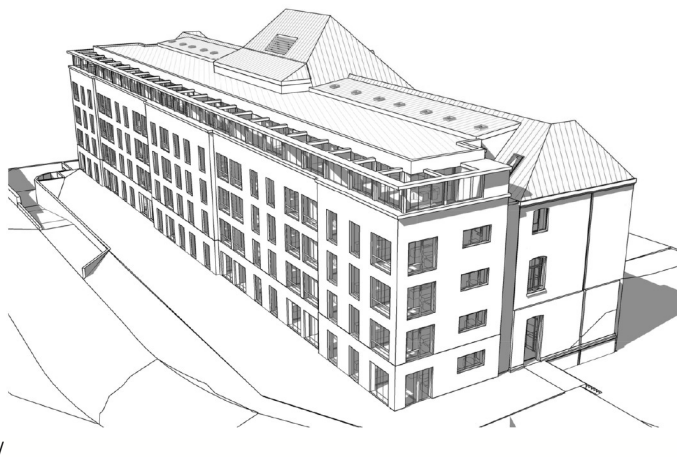
Sehr geehrter Herr Schumacher ,

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 1.216 Euro)

Berechnung:721/ vom 14.11.2016

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /
1.03/

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		1.03	HStK Gebäude	€	204.000
Wohnungs-Größe	qm	50,78	+ Grundst.kosten	€	36.000
Miete/qm	€	16,00	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	812	+ Möblierung	€	19.900
Miete sonstiges mtl.	€	0	+	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	685			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	152	= Kaufpreis Objekt	€	259.900
sonstige Kosten p.a.	€	0			
<hr/>			+ Werbungskosten	€	0
Kauf/Anschaffung		12/2016	+ Nebenkosten	€	22.092
Miete ab		1/2019			
Kosten Objekt ab		1/2019	= Gesamtaufwand	€	281.992
Fertigstellung		---			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	6,00 %	€ 15.594
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 6.498
Courtagefrei	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Nebenkostengesamt		€ 22.092

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:721/ vom 14.11.2016
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: / 1.03/

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	281.992
./. Eigenkapital	€	50.000
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	231.992

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	KfW 151	€ 100.000	100,0 %	€ 100.000	1/2019 1/2019
2.	BANK	€ 131.992	100,0 %	€ 131.992	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 151	Annuitätend.	0,75/0,75 %	10 Jahre	1,00 %	3,09 %	€ 0
2.	BANK	Annuitätend.	1,75/1,76 %	10 Jahre	2,00 %	3,00 %	€ 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	€ 150.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	9 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
HStK Gebäude	€ 221.340	2%
Möbliering	€ 21.592	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen

Berechnung:721/ vom 14.11.2016
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: / 1.03/

Immobilien-Anlage

Vermietungsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	150.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	52.414

2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	9.744
---------------------------------------	---	-------

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	3.017
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	7.093
+ Verwaltungskosten	€	685
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	152
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2019	€	10.947
davon abzugsfähig: 3.702 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./ Ausgab

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-1.203
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): €-100)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	-6.042
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 4.427	€	4.427
+ Abschreibung (AfA) : 0 + Möblierung: 2.159	€	2.159
+ Disagio für 2019	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2019	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2019	€	544

5. Steuerersparnis für 2019

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	149.456
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	52.151
= Steuerersparnis	€	263

Ergebnis

./ Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-1.203
= Unterdeckung nach Steuer (Jahr)	€	-940
Unterdeckung nach Steuer (Monat)	€	-78

Berechnung: 721/ vom 14.11.2016

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /
1.03/