

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 2016 bereits 399 Euro)

Berechnung:731/ vom 24.11.2016

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /
2,24,36/

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		2,24,36	HStK Gebäude	€	443.144
Wohnungs-Größe	qm	171,13	+ Grundst.kosten	€	110.786
Miete/qm	€	8,10	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	1.386	+	€	0
Miete sonstiges mtl.	€	0	+	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	1.890			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	1.437	= Kaufpreis Objekt	€	553.930
sonstige Kosten p.a.	€	0			
<hr/>			+ Werbungskosten	€	0
Kauf/Anschaffung		12/2016	+ Nebenkosten	€	66.859
Miete ab		4/2017	= Gesamtaufwand	€	620.789
Kosten Objekt ab		4/2017			
Fertigstellung		---			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	6,00 %	€ 33.236
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 13.848
Courtage	3,57 %	€ 19.775
	0,00 %	€ 0
Nebenkostengesamt		€ 66.859

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:731/ vom 24.11.2016	
Erwerber:	Prof. Müller-Lüdenscheid
Objekt:	/ 2,24,36/

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	620.789
./. Eigenkapital	€	200.000
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	420.789

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	Bank	€ 420.789	100,0 %	€ 420.789	4/2017 4/2017
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.	Bank	Annuitätend.	1,70/1,71 %	10 Jahre	2,00 %	2,00 %	€ 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	€ 250.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	9 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
HStK Gebäude	€ 496.631	2%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen

Berechnung:731/ vom 24.11.2016

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /
2,24,36/

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	€	16.632
---------------------------------------	---	--------

3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	6.979
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	8.590
+ Verwaltungskosten	€	1.890
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	1.437
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2018	€	18.896
davon abzugsfähig: 8.869 €		

4. Unterdeckung = Einnahmen ./ Ausgab

Unterdeckung vor Steuer (Jahr) (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -189)	€	-2.264
Unterdeckung abzugsfähig	€	-7.763
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 9.933	€	9.933
+ Disagio für 2018	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2018	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2018	€	2.170

5. Steuerersparnis für 2018

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	247.830
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	99.460
= Steuerersparnis	€	1.044

Ergebnis

./ Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-2.264
= Unterdeckung nach Steuer (Jahr)	€	-1.220
Unterdeckung nach Steuer (Monat)	€	-102

Berechnung: 731/ vom 24.11.2016

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /
2,24,36/