

# 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 Objekt Daten | 2 |
| Übersicht Fin. Daten   | 3 |
| Investitionsphase II   | 4 |
| Vermietungsphase       | 5 |
| Gesamtübersicht        | 6 |

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 2019 bereits 12.277 Euro)

Berechnung: 752/ vom 16.1.2017

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /  
8.13/

## Objektdaten

|                               |    |               |                           |          |                |
|-------------------------------|----|---------------|---------------------------|----------|----------------|
| Wohnungs-Nummer               |    | 8.13          | Altbausubstanz            | €        | 45.085         |
| Wohnungs-Größe                | qm | 78,82         | + Grundst.kosten          | €        | 34.681         |
| Miete/qm                      | €  | 9,00          | + AfA §7h/7i EStG         | €        | 267.042        |
| Miete Wohnung mtl.            | €  | 709           | + Küche                   | €        | 7.000          |
| Miete Stellplatz mtl.         | €  | 35            | + Stellplatz              | €        | 12.500         |
| Verwaltungskosten p.a.        | €  | 680           | <b>= Kaufpreis Objekt</b> | <b>€</b> | <b>366.308</b> |
| Instandhaltungs-Rücklage p.a. | €  | 378           | + Werbungskosten          | €        | 0              |
| sonstige Kosten p.a.          | €  | 0             | + Nebenkosten             | €        | 31.136         |
| <b>Kauf/Anschaffung</b>       |    | <b>2/2017</b> | <b>= Gesamtaufwand</b>    | <b>€</b> | <b>397.444</b> |
| Miete ab                      |    | 4/2019        |                           |          |                |
| Kosten Objekt ab              |    | 4/2019        |                           |          |                |
| Fertigstellung                |    | 4/2019        |                           |          |                |

## Nebenkosten

| Bezeichnung               | anteilig | Betrag gesamt   |
|---------------------------|----------|-----------------|
| Grunderwerbsteuer         | 6,00 %   | € 21.978        |
| Notar/Grundbuch           | 2,50 %   | € 9.158         |
| COURTAGEFREI              | 0,00 %   | € 0             |
|                           | 0,00 %   | € 0             |
| <b>Nebenkosten gesamt</b> |          | <b>€ 31.136</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:752/ vom 16.1.2017

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /  
8.13/

## Finanzierungsbeispiel \*

|                              |          |                |
|------------------------------|----------|----------------|
| Gesamtaufwand                | €        | 397.444        |
| ./. Eigenkapital             | €        | 80.000         |
| ./. sonstiges                | €        | 0              |
| <b>= Finanzierungsbedarf</b> | <b>€</b> | <b>317.444</b> |

  

|   | Bezeichnung    | Netto-Hypothek | Ausz.   | Brutto-Hypothek | Zins ab | Tilg./Ansp ab |
|---|----------------|----------------|---------|-----------------|---------|---------------|
| 1 | KfW Progr. 151 | € 100.000      | 100,0 % | € 100.000       | 4/2019  | 4/2019        |
| 2 | BANK           | € 217.444      | 100,0 % | € 217.444       | 4/2019  | 4/2019        |
| 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 Progr. 151 | Annuitätend. | 0,75/0,75 %   | 10 Jahre  | 1,00 %    | 3,09 %     | € 0              |
| 2 | BANK           | Annuitätend. | 1,95/1,96 %   | 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 € 150.000  
 Tarif Splitting-Tabelle  
 Kinder 2  
 KiSt-Satz 9 %

## AfA-Daten

| Art             | Betrag    | AfA        |
|-----------------|-----------|------------|
| Altbausubstanz  | € 48.918  | 2%         |
| AfA §7h/7i EStG | € 289.740 | §7h/i EStG |
| Stellplatz      | € 13.562  | 2,0%       |
| Küche           | € 7.595   | 10,0%      |

(incl. anteilige Nebenkosten)

## Hinweise/Notizen

Berechnung:752/ vom 16.1.2017

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /  
8.13/

# Immobilien-Anlage

# Investitionsphase II

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

## 2. Einnahmen

|                                      |   |       |
|--------------------------------------|---|-------|
| Jahresmiete (Einnahmen) für 9 Monate | € | 6.696 |
|--------------------------------------|---|-------|

## 3. Ausgaben

|                              |   |        |
|------------------------------|---|--------|
| Zinsen Hypothek              | € | 3.695  |
| + Tilgung Hypothek/Ansparung | € | 8.889  |
| + Verwaltungskosten          | € | 510    |
| + Instandhaltungs-Rücklage   | € | 284    |
| + sonstige Kosten            | € | 0      |
| = Summe Ausgaben für 2019    | € | 13.378 |
| davon abzugsfähig: 4.205 €   |   |        |

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Unterdeckung vor Steuer (Jahr)                             | € | -6.682 |
| (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -557)                  |   |        |
| Unterdeckung abzugsfähig                                   | € | -2.491 |
| + Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 978 + Stellplatz: 203 | € | 1.181  |
| + Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 26.077 + Küche: 760  | € | 26.837 |
| + Disagio für 2019   | € | 0      |
| + sonst. Werbungskosten für 2019                           | € | 0      |
| = gesamt abzugsfähig für 2019                              | € | 25.527 |

## 5. Steuerersparnis für 2019

|                                      |   |         |
|--------------------------------------|---|---------|
| verbleibt zu versteuerndes Einkommen | € | 124.473 |
| darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %) | € | 40.137  |
| = Steuerersparnis                    | € | 12.277  |

## Ergebnis

|                                    |   |        |
|------------------------------------|---|--------|
| ./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr) | € | -6.682 |
| = Überschuß nach Steuer (Jahr)     | € | 5.595  |
| Überschuß nach Steuer (Monat)      | € | 466    |
| (für 12 Monate)                    |   |        |

Berechnung: 752/ vom 16.1.2017  
Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid  
Objekt: /  
8.13/

# 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 | € | 8.928 |
|---------------------------------------|---|-------|

## 3. Ausgaben

|                               |   |        |
|-------------------------------|---|--------|
| Zinsen Hypothek für 12 Monate | € | 4.755  |
| + Tilgung Hypothek/Ansparung  | € | 12.023 |
| + Verwaltungskosten           | € | 680    |
| + Instandhaltungs-Rücklage    | € | 378    |
| + sonstige Kosten             | € | 0      |
| = Summe Ausgaben für 2020     | € | 17.836 |
| davon abzugsfähig: 5.435 €    |   |        |

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./.. Ausgaben

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Unterdeckung vor Steuer (Jahr)                             | € | -8.908 |
| (Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -742)                  |   |        |
| Unterdeckung abzugsfähig                                   | € | -3.493 |
| + Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 978 + Stellplatz: 271 | € | 1.249  |
| + Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 26.077 + Küche: 760  | € | 26.837 |
| + Disagio für 2020   | € | 0      |
| + sonst. Werbungskosten für 2020                           | € | 0      |
| = gesamt abzugsfähig für 2020                              | € | 24.593 |

## 5. Steuerersparnis für 2020

|                                      |   |         |
|--------------------------------------|---|---------|
| verbleibt zu versteuerndes Einkommen | € | 125.407 |
| darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %) | € | 40.586  |
| = Steuerersparnis                    | € | 11.828  |

## Ergebnis

|                                     |   |        |
|-------------------------------------|---|--------|
| ./.. Unterdeckung vor Steuer (Jahr) | € | -8.908 |
| = Überschuß nach Steuer (Jahr)      | € | 2.920  |
| Überschuß nach Steuer (Monat)       | € | 243    |

Berechnung: 752/ vom 16.1.2017

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenscheid

Objekt: /  
8.13/

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

| Jahr | NormAfA | erh. AfA | Miete | Zinsen | Tilg./Ansp | Kosten | Liqui. vSt.p.a. | Steuerersp.   | Liqui nSt.p.a.* | (Restschuld) | Wertentwickl.** |
|------|---------|----------|-------|--------|------------|--------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|
| 2017 | 897     | 0        | 0     | 0      | 0          | 0      | 0               | 433           | 433             | 317.444      | 366.308         |
| 2018 | 978     | 0        | 0     | 0      | 0          | 0      | 0               | 472           | 472             | 317.444      | 366.308         |
| 2019 | 1.181   | 26.837   | 6.696 | 3.695  | 8.889      | 794    | -6.682          | 12.277        | 5.595           | 308.555      | 366.308         |
| 2020 | 1.249   | 26.837   | 8.928 | 4.755  | 12.023     | 1.058  | -8.908          | 11.828        | 2.920           | 296.532      | 377.297         |
| 2021 | 1.249   | 26.837   | 8.928 | 4.556  | 12.222     | 1.058  | -8.908          | 11.732        | 2.824           | 284.310      | 388.616         |
| 2022 | 1.249   | 26.837   | 8.928 | 4.354  | 12.424     | 1.058  | -8.908          | 11.635        | 2.727           | 271.886      | 400.274         |
| 2023 | 1.249   | 26.837   | 8.928 | 4.148  | 12.630     | 1.058  | -8.908          | 11.537        | 2.629           | 259.256      | 412.282         |
| 2024 | 1.249   | 26.837   | 8.928 | 3.938  | 12.840     | 1.058  | -8.908          | 11.434        | 2.526           | 246.416      | 424.650         |
| 2025 | 1.249   | 26.837   | 8.928 | 3.725  | 13.053     | 1.058  | -8.908          | 11.333        | 2.425           | 233.363      | 437.390         |
| 2026 | 1.249   | 26.837   | 8.928 | 3.506  | 13.271     | 1.058  | -8.907          | 11.228        | 2.321           | 220.092      | 450.512         |
| 2027 | 1.249   | 21.042   | 8.928 | 3.496  | 13.580     | 1.058  | -9.206          | 8.436         | -770            | 206.512      | 464.027         |
| 2028 | 1.249   | 21.042   | 8.928 | 3.300  | 13.837     | 1.058  | -9.267          | 8.342         | -925            | 192.675      | 477.948         |
| 2029 | 1.249   | 20.282   | 8.928 | 3.055  | 14.082     | 1.058  | -9.267          | 7.857         | -1.410          | 178.593      | 492.286         |
| 2030 | 1.249   | 20.282   | 8.928 | 2.804  | 14.332     | 1.058  | -9.266          | 7.738         | -1.526          | 164.261      | 507.055         |
| 2031 | 1.249   | 0        | 8.928 | 2.551  | 14.586     | 1.058  | -9.267          | -2.139        | -11.406         | 149.675      | 522.267         |
| 2032 | 1.249   | 0        | 8.928 | 2.291  | 14.845     | 1.058  | -9.266          | -2.263        | -11.529         | 134.830      | 537.935         |
| 2033 | 1.249   | 0        | 8.928 | 2.027  | 15.109     | 1.058  | -9.266          | -2.391        | -11.657         | 119.721      | 554.073         |
| 2034 | 1.249   | 0        | 8.928 | 1.758  | 15.379     | 1.058  | -9.267          | -2.519        | -11.786         | 104.342      | 570.695         |
| 2035 | 1.249   | 0        | 8.928 | 1.484  | 15.652     | 1.058  | -9.266          | -2.650        | -11.916         | 88.690       | 587.816         |
| 2036 | 1.249   | 0        | 8.928 | 1.206  | 15.931     | 1.058  | -9.267          | -2.785        | -12.052         | 72.759       | 605.450         |
| 2037 | 1.249   | 0        | 8.928 | 921    | 16.216     | 1.058  | -9.267          | -2.922        | -12.189         | 56.543       | 623.614         |
| 2038 | 1.249   | 0        | 8.928 | 632    | 16.505     | 1.058  | -9.267          | -3.060        | -12.327         | 40.038       | 642.322         |
| 2039 | 1.249   | 0        | 8.928 | 357    | 10.973     | 1.058  | -3.460          | -3.192        | -6.652          | 29.065       | 661.592         |
| 2040 | 1.249   | 0        | 8.928 | 273    | 3.817      | 1.058  | 3.780           | -3.234        | 546             | 25.248       | 681.440         |
| 2041 | 1.249   | 0        | 8.928 | 235    | 3.855      | 1.058  | 3.780           | -3.252        | 528             | 21.393       | 701.883         |
| 2042 | 1.249   | 0        | 8.928 | 196    | 3.894      | 1.058  | 3.780           | -3.270        | 510             | 17.499       | 722.939         |
| 2043 | 1.249   | 0        | 8.928 | 157    | 3.933      | 1.058  | 3.780           | -3.289        | 491             | 13.566       | 744.627         |
|      |         |          |       |        |            |        |                 | <b>89.316</b> | <b>-79.200</b>  |              |                 |

\* Eigenkapital von € 80.000 für 2017 nicht berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 3,0% p.a. ab 2020/Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 752/ vom 16.1.2017

Erwerber: Prof. Müller-Lüdenschied

Objekt: / 8.13/

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)