

Immobilien-Anlage

Sehr geehrter Herr Mustermann,

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

Berechnung: 784/ vom 12.5.2017

Erwerber: Manfred Mustermann

Objekt: /
40/

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		40	Altbausubstanz	€	14.795
Wohnungs-Größe	qm	100,80	+ Grundst.kosten	€	7.397
Miete/qm	€	6,50	+ AfA §7h/7i EStG	€	162.740
Miete Wohnung mtl.	€	655	+ Küche	€	7.000
Miete Stellplatz mtl.	€	30	+ Stellplatz	€	5.000
Verwaltungskosten p.a.	€	576	= Kaufpreis Objekt	€	196.932
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	484	+ Werbungskosten	€	0
sonstige Kosten p.a.	€	0	+ Nebenkosten	€	14.770
Kauf/Anschaffung		6/2017	= Gesamtaufwand	€	211.702
Miete ab		1/2019			
Kosten Objekt ab		1/2019			
Fertigstellung		12/2018			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	5,00 %	€ 9.847
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 4.923
Courtagefrei	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 14.770

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: 784/ vom 12.5.2017
Erwerber: Manfred Mustermann
Objekt: / 40/

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	211.702
./. Eigenkapital	€	40.000
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	171.702

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	BANK	€ 171.702	100,0 %	€ 171.702	1/2019 1/2019
2.		€ 0	100,0 %	€ 0	
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.	BANK	Annuitätend.	1,85/1,86 %	10 Jahre	2,00 %	4,00 %	€ 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	€ 100.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	0
KiSt-Satz	0 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 15.904	2%
AfA §7h/7i EStG	€ 174.946	§7h/i EStG
Stellplatz	€ 5.375	2,0%
Küche	€ 7.524	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen

Berechnung: 784/ vom 12.5.2017

Erwerber: Manfred Mustermann

Objekt: /
40/

Immobilien-Anlage

Vermietungsphase

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	100.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	26.662

1. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	8.220
---------------------------------------	---	-------

2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	3.118
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	6.927
+ Verwaltungskosten	€	576
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	484
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2019	€	11.105
davon abzugsfähig: 3.694 €		

Ergebnis vor Steuer

Ergebnis vor Steuer (Jahr) (Pos 1. - Pos. 2.)	€	-2.885
--	---	---------------

3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf Pos. 2 - Pos. 1)	€	-4.526
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 318 + Stellplatz: 108	€	426
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 15.745 + Küche: 752	€	16.497
+ Disagio für 2019	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2019	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2019	€	12.397
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	87.603
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	21.566
= Steuerersparnis	€	5.096

Ergebnis nach Steuer

Überschuss nach Steuer (Jahr) (Ergebnis vor Steuer + Pos. 3.)	€	2.211
Überschuss nach Steuer (Monat)	€	184

Berechnung: 784/ vom 12.5.2017

Erwerber: Manfred Mustermann

Objekt: /
40/