

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!



/Wassermannstraße 73

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:804/ vom 15.11.2017

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /Wassermannstraße 73
50/

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		50	HStK Gebäude	€	125.307
Wohnungs-Größe	qm	36,48	+ Grundst.kosten	€	22.113
Miete/qm	€	19,00	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	693	+ Küche und Möbel	€	18.500
Mietesonstiges mtl.	€	0	+	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	414	= Kaufpreis Objekt	€	165.920
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	228	+ Werbungskosten	€	0
sonstige Kosten p.a.	€	0	+ Nebenkosten	€	22.001
			= Gesamtaufwand	€	187.921
Kauf/Anschaffung		12/2017			
Miete ab		7/2018			
Kosten Objekt ab		7/2018			
Fertigstellung		---			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	6,00 %	€ 9.955
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 4.148
Courtage	4,76 %	€ 7.898
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 22.001

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:804/ vom 15.11.2017
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: /Wassermannstraße 73 50/

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	187.921
./. Eigenkapital	€	47.921
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	140.000

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	KfW 152	€ 100.000	100,0 %	€ 100.000	7/2018 7/2018
2.	Hausbank	€ 40.000	100,0 %	€ 40.000	7/2018 7/2018
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 152	Annuitätend.	1,50/1,51 %	10 Jahre	2,00 %	4,00 %	€ 0
2.	Hausbank	Annuitätend.	1,95/1,96 %	10 Jahre	3,00 %	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

D1: Sondertilgung 5.000 € zum 31.12.2019

* kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes.

Kundendaten

anf. zu verst. Einkommen	€ 100.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	9 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
HStK Gebäude	€ 141.922	2%
Küche und Möbel	€ 20.953	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen

Berechnung: 804/ vom 15.11.2017	
Erwerber:	Axel C. Schumacher
Objekt:	/Wassermannstraße 73 50/

Immobilien-Anlage

Vermietungsphase

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	100.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	27.943

1. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	8.316
---------------------------------------	---	-------

2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	2.192
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	5.688
+ Verwaltungskosten	€	414
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	228
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2019	€	8.522
davon abzugsfähig: 2.606 €		

Ergebnis vor Steuer

Ergebnis vor Steuer (Jahr) (Pos 1. - Pos.2.)	€	-206
---	---	-------------

3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf Pos.2 - Pos.1)	€	-5.710
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude: 2.838	€	2.838
+ Abschreibung (AfA) : 0 + Küche und Möbel: 2.095	€	2.095
+ Disagio für 2019	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2019	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2019	€	-777
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	100.777
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	28.296
= Steuerersparnis	€	-353

Ergebnis nach Steuer

Unterdeckung nach Steuer (Jahr) (Ergebnis vor Steuer + Pos.3.)	€	-559
Unterdeckung nach Steuer (Monat)	€	-47

Berechnung: 804/ vom 15.11.2017

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /Wassermannstraße 73
50/