

# Immobilien-Anlage

Sehr geehrte

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!**



76437 Rastatt /Josefstraße 19

## Inhaltsverzeichnis

Immobilien-Anlage	1
Übersicht Objektdaten	2
Übersicht Fin.daten	3
Erwerbsjahr	4
Investitionsphase	5
Vermietungsphase	6
Gesamtübersicht	7
Anlage-V- Erwerbsjahr	8
Erläuterungen	9
Kundenerklärung	10

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 2017 bereits 7.433 Euro)

Berechnung:83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		26	Altbausubstanz	€	27.210
Wohnungs-Größe	qm	80,00	+ Grundst.kosten	€	54.420
Miete/qm	€	8,50	+ Sanierung	€	190.470
Miete Wohnung mtl.	€	680	+	€	0
Miete sonstiges mtl.	€	0	+	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	528			
Instandhaltungs-Rücklagep.a.	€	240	<b>= Kaufpreis Objekt</b>	<b>€</b>	<b>272.100</b>
sonstige Kosten p.a.	€	0			
			+ Werbungskosten	€	0
			+ Nebenkosten	€	19.047
			<b>= Gesamtaufwand</b>	<b>€</b>	<b>291.147</b>
Kauf/Anschaffung		1/2016			
Miete ab		11/2017			
Kosten Objekt ab		10/2017			
Fertigstellung		10/2017			

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	5,00 %	€ 13.605
Notar/Grundbuch	2,00 %	€ 5.442
Maklergebühr	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkosten gesamt</b>		<b>€ 19.047</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:83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	291.147
./. Eigenkapital	€	19.047
./. sonstiges	€	0
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>272.100</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab	
1.	KfW 151	€ 76.188	100,0 %	€ 76.188	1/2016	1/2016
2.	KA 2-2	€ 195.912	100,0 %	€ 195.912	1/2016	1/2016
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	0,75 %	2,00 %	€ 0
2.	KA 2-2	Annuitätend.	2,00/2,00 %	10 Jahre	2,00 %	2,00 %	€ 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	€ 72.700
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	0 %

## AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 29.115	2,5%
Sanierung	€ 203.803	§7h/i EStG
(incl. anteilige Nebenkosten)		

## Hinweise/Notizen

Berechnung:83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG

# Immobilien-Anlage

# Erwerbsjahr

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	72.700
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	15.895

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 0 Monate	€	0
--------------------------------------	---	---

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	4.448
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	5.483
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2016	€	9.931
davon abzugsfähig: 4.448 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-9.931
Unterdeckung abzugsfähig	€	4.448
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 728	€	728
+ Abschreibung (AfA) Sanierung: 0	€	0
+ Disagio für 2016	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2016	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2016 ("Verlust aus Vermietung und Verpachtung")	€	5.176

## 5. Steuerersparnis und Ergebnis für 2016

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	67.524
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	14.055
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>1.840</b>
./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-9.931
./. Eigenkapital	€	-19.047
= <b>Ergebnis nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>-27.138</b>

Berechnung: 83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG

# Immobilien-Anlage

# Investitionsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	72.700
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	15.895

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 2 Monate	€	1.360
--------------------------------------	---	-------

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	4.357
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	5.575
+ Verwaltungskosten	€	132
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	60
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2017	€	10.124
davon abzugsfähig: 4.489 €		

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

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-8.764
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -730)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	3.129
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 728	€	728
+ Abschreibung (AfA) Sanierung: 18.342	€	18.342
+ Disagio für 2017	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2017	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2017	€	22.199

## 5. Steuerersparnis für 2017

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	50.501
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	8.462
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>7.433</b>

## Ergebnis

./.. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-8.764
= <b>Unterdeckung nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>-1.331</b>
<b>Unterdeckung nach Steuer (Monat)</b> (für 12 Monate)	€	<b>-111</b>

Berechnung: 83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG

# Immobilien-Anlage

# Vermietungsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	72.700
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	15.895

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	8.160
---------------------------------------	---	-------

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	4.264
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	5.668
+ Verwaltungskosten	€	528
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	240
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2018	€	10.700
davon abzugsfähig: 4.792 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-2.540
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € -212)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	-3.368
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 728	€	728
+ Abschreibung (AfA) Sanierung: 18.342	€	18.342
+ Disagio für 2018	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2018	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2018	€	15.702

## 5. Steuerersparnis für 2018

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	56.998
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	10.515
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>5.380</b>

## Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	-2.540
= <b>Überschuß nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>2.840</b>
<b>Überschuß nach Steuer (Monat)</b>	€	<b>237</b>

Berechnung: 83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**
2016	728	0	0	4.448	5.483	0	-9.931	1.840	-27.138	266.617	272.100
2017	728	18.342	1.360	4.357	5.575	192	-8.764	7.433	-1.331	261.042	272.100
2018	728	18.342	8.160	4.264	5.668	768	-2.540	5.380	2.840	255.374	272.100
2019	728	18.342	8.160	4.169	5.763	768	-2.540	5.351	2.811	249.611	272.100
2020	728	18.342	8.160	4.073	5.859	768	-2.540	5.320	2.780	243.752	272.100
2021	728	18.342	8.160	3.975	5.957	768	-2.540	5.288	2.748	237.795	272.100
2022	728	18.342	8.160	3.874	6.057	768	-2.539	5.255	2.716	231.738	272.100
2023	728	18.342	8.160	3.772	6.159	768	-2.539	5.221	2.682	225.579	272.100
2024	728	18.342	8.160	3.669	6.264	768	-2.541	5.187	2.646	219.315	272.100
2025	728	14.266	8.160	3.562	6.370	768	-2.540	3.806	1.266	212.945	272.100
2026	728	14.266	8.160	3.454	6.477	768	-2.539	3.771	1.232	206.468	272.100
2027	728	14.266	8.160	3.345	6.587	768	-2.540	3.735	1.195	199.881	272.100
2028	728	14.266	8.160	3.233	6.699	768	-2.540	3.697	1.157	193.182	272.100
2029	728	0	8.160	3.119	6.813	768	-2.540	-1.384	-3.924	186.369	272.100
2030	728	0	8.160	3.003	6.929	768	-2.540	-1.428	-3.968	179.440	272.100
2031	728	0	8.160	2.884	7.047	768	-2.539	-1.472	-4.011	172.393	272.100
2032	728	0	8.160	2.763	7.168	768	-2.539	-1.516	-4.055	165.225	272.100
2033	728	0	8.160	2.640	7.291	768	-2.539	-1.562	-4.101	157.934	272.100
2034	728	0	8.160	2.515	7.416	768	-2.539	-1.608	-4.147	150.518	272.100
2035	728	0	8.160	2.388	7.544	768	-2.540	-1.656	-4.196	142.974	272.100
2036	728	0	8.160	2.258	7.673	768	-2.539	-1.705	-4.244	135.301	272.100
2037	728	0	8.160	2.125	7.806	768	-2.539	-1.753	-4.292	127.495	272.100
2038	728	0	8.160	1.991	7.941	768	-2.540	-1.804	-4.344	119.554	272.100
2039	728	0	8.160	1.853	8.079	768	-2.540	-1.856	-4.396	111.475	272.100
2040	728	0	8.160	1.714	8.218	768	-2.540	-1.908	-4.448	103.257	272.100
2041	728	0	8.160	1.571	8.361	768	-2.540	-1.961	-4.501	94.896	272.100
2042	728	0	8.160	1.425	8.506	768	-2.539	-2.016	-4.555	86.390	272.100

**37.655**

**-63.578**

\* Eigenkapital von € 19.047 für 2016 berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 0,0% p.a./Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung:83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 7 von 10

# So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Name und Vorname/Gemeinschaft/Körperschaft

---

Steuernummer

## Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftssteuererklärung

zur Feststellungserklärung

# 2017

## Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	<b>Einkünfte aus dem bebauten Grundstück</b>					Angeschafft am	Fertiggestellt am	Bitte nur volle €-Beträge eintragen
1	Lage des Grundstückes / der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer) <b>76437 Rastatt / Josefstraße 19</b>							€
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse		<b>1.360</b>
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
4	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer							<b>0</b>

14	<b>Summe der Einnahmen</b>		<b>1.360</b>
15	<b>Summe der Werbungskosten</b>	-	<b>23.559</b>
16	<b>Überschuß</b>	-	<b>-22.199</b>

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	72.700	darauf Steuern	€	15.895
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./. €	-22.199			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	50.501	./. €		8.462
<b>Steuerersparnis für 2017</b>				<b>= €</b>	<b>7.433</b>

Berechnungsbeispiel (Muster): im Einzelfall kann die Berechnung unter Anwendung des EStG (insbesondere §2 EStG und §15b EStG) durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen.

Berechnung: 83/ vom 21.12.2015

---

Erwerber:

---

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG



# Immobilien-Anlage

## Erläuterungen zur Angebotsberechnung

### Allgemeines

Immobilien bieten als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten können bei frühzeitigem Verkauf zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

### Wirtschaftliches und steuerliches Ergebnis

Die in der Beispielrechnung angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Die Praxis der Finanzverwaltung, die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich ändern. Für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition ist die persönliche Situation des Erwerbers maßgebend.

Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des §15b EStG fällt. In Einzelfällen kann bei Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EStG eine geringere festzusetzende Einkommensteuer ermittelt werden. Die Tarifberechnung der Einkommensteuer erfolgt entsprechend §32a EStG. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung auf Grund der Vielzahl der steuerlichen Besonderheiten des EStG nicht für jede individuelle Einkommenssituation und -kombination Gültigkeit hat, z.B. bei der Anwendung der §32b, §32c und §34 EStG. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften.

### Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Rendite der dargestellten Kapitalanlagen, Finanzierungs- und Tilgungsbausteine sind unverbindlich. Die für die Berechnung gemachten Angaben können für die Zukunft nicht garantiert werden. Die angenommenen Renditen sind Nettorenditen. Beachten Sie ggfs. die für Ihre persönliche Situation maßgebenden Steuerregelungen, insbesondere zur Kapitalertrags- und Einkommenssteuer.

### Konditionen der Finanzierung

Die Angaben zur Finanzierung stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Das ausgewiesene Ergebnis kann sich, abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen, ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Damnum in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterberechnung abweichen.

### Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel unter Ausschluß jeglicher Rechts- und Steuerberatung dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprospekt maßgebend.

Berechnung: 83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG

# Immobilien-Anlage

## Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich.

Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Kunde

\_\_\_\_\_  
Vermittler

Berechnung:83/ vom 21.12.2015

Erwerber:

Objekt: 76437 Rastatt/Josefstraße 19  
26/EG + DG