

# Immobilien-Anlage

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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
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:

# Immobilien-Anlage

# Objektdaten

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer			Altbausubstanz	€	50.434
Wohnungs-Größe	qm	102,09	+ Grundst.kosten	€	50.434
Miete/qm	€	9,00	+ AfA §7h/7i EStG	€	235.360
Miete Wohnung mtl.	€	919	+	€	0
Miete Stellplatz mtl.	€	35	+ Stellplatz	€	8.500
Verwaltungskosten p.a.	€	314	<b>= Kaufpreis Objekt</b>	<b>€</b>	<b>344.728</b>
Instandhaltungs-Rücklagep.a.	€	613	+ Werbungskosten	€	5.171
Mietverwaltungp.a.	€	317	+ Nebenkosten	€	39.886
<b>Kauf/Anschaffung</b>		<b>5/2016</b>	<b>= Gesamtaufwand</b>	<b>€</b>	<b>389.785</b>
Miete ab		8/2017			
Kosten Objekt ab		8/2017			
Fertigstellung		6/2017			

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	6,00 %	€ 20.684
Notar/Grundbuch	2,00 %	€ 6.895
Maklergebühr	3,57 %	€ 12.307
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkosten gesamt</b>		<b>€ 39.886</b>

## Werbungskosten (ohne Disagio)

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Bauzeitinsen	1,50 %	€ 5.171
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
<b>Werbungskosten gesamt</b>		<b>€ 5.171</b>

## Hinweise/Notizen

# Immobilien-Anlage

# Finanzierung

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	389.785
./. Eigenkapital	€	45.057
./. sonstiges	€	0
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>344.728</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab	
1.	KfW 151	€ 100.000	100,0 %	€ 100.000	6/2017	6/2018
2.	KfW 159	€ 43.100	100,0 %	€ 43.100	6/2017	6/2018
3.	Bank-Darlehen	€ 201.628	100,0 %	€ 201.628	6/2017	6/2017
4.		€ 0	100,0 %	€ 0		

	Bezeichnung	Darl.Art	Zins Soll/eff	Festschr.	Zins Rest	anf. Tilg.	Tilg./Ansp. jrl.
1.	KfW 151	Annuitätend.	0,75/3,18 %	10 Jahre	1,00 %	4,54 %	€ 0
2.	KfW 159	Annuitätend.	0,75/0,75 %	10 Jahre	1,50 %	3,09 %	€ 0
3.	Bank-Darlehen	Annuitätend.	1,60/1,61 %	10 Jahre	2,00 %	3,00 %	€ 0
4.		----	0,00/0,00 %	0 Jahre	0,00 %	0,00 %	€ 0

**D1: Tilgungszuschuss 27.500 € zum 31.12.2018, siehe Seite 7**

\* kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes.

## Kundendaten

anf. zu verst. Einkommen	€ 90.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	1
KiSt-Satz	0 %

## AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 56.269	2%
AfA §7h/7i EStG	€ 262.590	§7h/i EStG
Stellplatz	€ 9.485	2,0%

(incl. anteilige Nebenkosten)

## Hinweise/Notizen

# Immobilien-Anlage

# Erwerbsjahr

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	90.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	22.376

## 1. Einnahmen

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

## 2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	0
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ Mietverwaltung	€	0
<b>= Summe Ausgaben für 2016</b>	<b>€</b>	<b>0</b>
davon abzugsfähig: 0 €		

Ergebnis vor Steuer

<b>Ergebnis vor Steuer (Jahr)</b> (Pos 1. - Pos. 2.)	<b>€</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

## 3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos 1)	€	0
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 0 + Stellplatz: 0	€	0
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 0	€	0
+ Disagio für 2016	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2016	€	4.137
<b>= gesamt abzugsfähig für 2016</b>	<b>€</b>	<b>4.137</b>
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	85.863
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	20.736
<b>= Steuerersparnis</b>	<b>€</b>	<b>1.640</b>

# Immobilien-Anlage

# Investitionsphase

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	90.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	22.376

## 1. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 5 Monate	€	4.770
--------------------------------------	---	-------

## 2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	2.495
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	3.543
+ Verwaltungskosten	€	131
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	255
+ Mietverwaltung	€	132
= Summe Ausgaben für 2017	€	6.556
davon abzugsfähig: 2.758 €		

Ergebnis vor Steuer

<b>Ergebnis vor Steuer (Jahr)</b> (Pos 1. - Pos. 2.)	€	<b>-1.786</b>
--	---	---------------

## 3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos. 1)	€	-2.012
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 656 + Stellplatz: 111	€	767
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 23.633	€	23.633
+ Disagio für 2017	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2017	€	1.034
= gesamt abzugsfähig für 2017	€	23.422
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	66.578
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	13.636
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>8.740</b>

# Immobilien-Anlage

# Vermietungsphase

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	90.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	22.376

## 1. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	11.448
---------------------------------------	---	--------

## 2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	4.191
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	9.582
+ Verwaltungskosten	€	314
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	613
+ Mietverwaltung	€	317
= Summe Ausgaben für 2018	€	15.017
davon abzugsfähig: 4.822 €		

Ergebnis vor Steuer

<b>Ergebnis vor Steuer (Jahr)</b> (Pos 1. - Pos. 2.)	€	<b>-3.569</b>
--	---	---------------

## 3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos. 1)	€	-6.626
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 1.125 + Stellplatz: 190	€	1.315
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 23.633	€	23.633
+ Disagio für 2018	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2018	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2018	€	18.322
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	71.678
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	€	15.427
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>6.949</b>

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**
2016	0	0	0	0	0	0	0	1.640	1.640	344.728	344.728
2017	767	23.633	4.770	2.495	3.543	518	-1.786	8.740	6.954	341.185	344.728
2018	1.315	23.633	11.448	4.191	9.582	1.244	-3.569	6.949	3.380	304.103	344.728
2019	1.315	23.633	11.448	3.845	12.375	1.244	-6.016	6.825	809	291.728	344.728
2020	1.315	23.633	11.448	3.699	12.521	1.244	-6.016	6.772	756	279.207	344.728
2021	1.315	23.633	11.448	3.550	12.671	1.244	-6.017	6.720	703	266.536	344.728
2022	1.315	23.633	11.448	3.399	12.821	1.244	-6.016	6.665	649	253.715	344.728
2023	1.315	23.633	11.448	3.246	12.973	1.244	-6.015	6.610	595	240.742	344.728
2024	1.315	23.633	11.448	3.092	13.129	1.244	-6.017	6.555	538	227.613	344.728
2025	1.315	18.381	11.448	2.934	13.286	1.244	-6.016	4.573	-1.443	214.327	344.728
2026	1.315	18.381	11.448	2.775	13.445	1.244	-6.016	4.514	-1.502	200.882	344.728
2027	1.315	18.381	11.448	3.098	13.926	1.244	-6.820	4.634	-2.186	186.956	344.728
2028	1.315	18.381	11.448	3.233	14.368	1.244	-7.397	4.684	-2.713	172.588	344.728
2029	1.315	0	11.448	3.004	14.595	1.244	-7.395	-2.655	-10.050	157.993	344.728
2030	1.315	0	11.448	2.772	14.828	1.244	-7.396	-2.751	-10.147	143.165	344.728
2031	1.315	0	11.448	2.536	15.064	1.244	-7.396	-2.850	-10.246	128.101	344.728
2032	1.315	0	11.448	2.297	13.590	1.244	-5.683	-2.949	-8.632	114.511	344.728
2033	1.315	0	11.448	2.094	9.966	1.244	-1.856	-3.036	-4.892	104.545	344.728
2034	1.315	0	11.448	1.901	10.159	1.244	-1.856	-3.116	-4.972	94.386	344.728
2035	1.315	0	11.448	1.704	10.355	1.244	-1.855	-3.198	-5.053	84.031	344.728
2036	1.315	0	11.448	1.504	10.556	1.244	-1.856	-3.282	-5.138	73.475	344.728
2037	1.315	0	11.448	1.300	10.760	1.244	-1.856	-3.368	-5.224	62.715	344.728
2038	1.315	0	11.448	1.091	10.968	1.244	-1.855	-3.455	-5.310	51.747	344.728
2039	1.315	0	11.448	879	11.180	1.244	-1.855	-3.545	-5.400	40.567	344.728
2040	1.315	0	11.448	663	11.397	1.244	-1.856	-3.636	-5.492	29.170	344.728
2041	1.315	0	11.448	442	11.617	1.244	-1.855	-3.730	-5.585	17.553	344.728
2042	1.315	0	11.448	218	11.843	1.244	-1.857	-3.825	-5.682	5.710	344.728
									<b>30.485</b>	<b>-83.643</b>	

\* Eigenkapital von € 45.057 für 2016 nicht berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 0,0% p.a./Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung:

Erwerber:

Objekt:

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 7 von 10

# So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

## Anlage V

2017

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftssteuererklärung

zur Feststellungserklärung

Steuernummer

**Muster**

### Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück					Angeschafft am	Fertiggestellt am	Bitte nur volle €-Beträge eintragen
	Lage des Grundstückes/der Eigentumswohnung (t. Straße, Hausnummer)							€
1								
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse		4.595
		€	€	€	€	€		
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
4	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer							175

14	Summe der Einnahmen	4.770
15	Summe der Werbungskosten	- 28.192
16	Überschuß	- 23.422

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	90.000	darauf Steuern	€	22.376
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./. €	-23.422			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	66.578	./. €		13.636

**Steuerersparnis für 2017 = € 8.740**



# 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

### 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

# 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