

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!



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: 810/ vom 16.1.2018

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /
8/

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		8	Altbausubstanz	€	23.760
Wohnungs-Größe	qm	88,00	+ Grundst.kosten	€	15.840
Miete/qm	€	7,99	+ AfA §7h/7i EStG	€	224.400
Miete Wohnung mtl.	€	703	+ Küche	€	5.350
Mietesonstiges mtl.	€	0		€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	593	= Kaufpreis Objekt	€	269.350
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	264	+ Werbungskosten	€	0
sonstige Kosten p.a.	€	0	+ Nebenkosten	€	20.202
			= Gesamtaufwand	€	289.552
Kauf/Anschaffung		2/2018			
Miete ab		1/2020			
Kosten Objekt ab		1/2020			
Fertigstellung		12/2019			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	5,00 %	€ 13.468
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 6.734
Courtagefrei	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 20.202

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: 810/ vom 16.1.2018
Erwerber: Axel C. Schumacher
Objekt: / 8/

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	289.552
./. Eigenkapital	€	20.202
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	269.350

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.	KfW	€ 100.000	100,0 %	€ 100.000	1/2020 1/2020
2.	BANK	€ 169.350	100,0 %	€ 169.350	1/2020 1/2020
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	Annuitätend.	0,75/0,75 %	10 Jahre	1,00 %	3,00 %	€ 0
2.	BANK	Annuitätend.	1,95/1,96 %	10 Jahre	2,00 %	3,00 %	€ 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 12.500 € zum 31.12.2021

* kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes.

Kundendaten

anf. zu verst. Einkommen	€ 80.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	9 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 25.542	2,5%
AfA §7h/7i EStG	€ 241.230	§7h/i EStG
Küche	€ 5.752	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen

Berechnung: 810/ vom 16.1.2018

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /
8/

Immobilien-Anlage

Vermietungsphase

Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	80.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	19.348

1. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	8.436
---------------------------------------	---	-------

2. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	3.997
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	8.136
+ Verwaltungskosten	€	593
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	264
+ sonstige Kosten	€	0
= Summe Ausgaben für 2020	€	12.990
davon abzugsfähig: 4.590 €		

Ergebnis vor Steuer

Ergebnis vor Steuer (Jahr) (Pos 1. - Pos. 2.)	€	-4.554
--	---	---------------

3. Steuerliches Ergebnis

Werbungskosten

abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf Pos. 2 - Pos. 1)	€	-3.846
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 639	€	639
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 21.711 + Küche: 575	€	22.286
+ Disagio für 2020	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2020	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2020	€	19.079
verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	60.921
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	€	12.104
= Steuerersparnis	€	7.244

Ergebnis nach Steuer

Überschuss nach Steuer (Jahr) (Ergebnis vor Steuer + Pos. 3.)	€	2.690
Überschuss nach Steuer (Monat)	€	224

Berechnung: 810/ vom 16.1.2018

Erwerber: Axel C. Schumacher

Objekt: /
8/