

Immobilien-Anlage

Immobilien-Berechnungssoftware
Muster
ImmoRenta

Sehr geehrter Herr Muster-Ledig,

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!



40776 Düsseldorf/Bergstraße 12

Inhaltsverzeichnis

Immobilien-Anlage	1
Grundrisse/Maße	2
Übersicht Objektdaten	3
Übersicht Fin.daten	4
Detail Jahre 1 bis 3	5
Gesamtübersicht	6
Anlage-V- Erwerbsjahr	7
Erläuterungen	8
Kundenerklärung	9

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: 1016/ vom 2.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: 40776 Düsseldorf/Bergstraße 12
2/1. Etage



Berechnung:	1016/ vom 2.5.2023
Erwerber:	Klaus Muster-Ledig
Objekt:	40776 Düsseldorf/Bergstraße 12 2/1. Etage

Objektdaten

Wohnungs-Nummer		2	HStK Gebäude	€	260.190
Wohnungs-Größe	qm	98,00	+ Grundst.kosten	€	28.910
Miete/qm	€	9,00	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	882	+ Küche	€	10.000
Miete Stellplatz mtl.	€	0	+ Stellplatz	€	8.500
Verwaltungskosten p.a.	€	350			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	823	= Kaufpreis Objekt	€	307.600
sonstige Kosten p.a.	€	0			
			+ Werbungskosten	€	0
			+ Nebenkosten	€	36.477
			= Gesamtaufwand	€	344.077
Kauf/Anschaffung		6/2023			
Miete ab		6/2023			
Kosten Objekt ab		6/2023			
Fertigstellung		---			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	6,50 %	€ 19.344
Notar/Grundbuch	2,00 %	€ 6.152
Maklergebühr	3,57 %	€ 10.981
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 36.477

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: 1016/ vom 2.5.2023
Erwerber: Klaus Muster-Ledig
Objekt: 40776 Düsseldorf/Bergstraße 12 2/1. Etage

Finanzierungsbeispiel *

Gesamtaufwand	€	344.077
./. Eigenkapital	€	50.000
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	294.077

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1	Bank	€ 294.077	100,0 %	€ 294.077	6/2023 6/2023
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.	3,95/4,05 %	15 Jahre	3,00 %	2,00 %	€ 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	€65.000
Tarif	Grund-Tabelle
Kinder	0
KiSt-Satz	9 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
HStK Gebäude	€ 291.595	2,5%
Stellplatz	€ 9.526	2,0%
Küche	€ 10.557	10,0%

(incl. anteilige Nebenkosten)

Hinweise/Notizen

Berechnung: 1016/ vom 2.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: 40776 Düsseldorf/Bergstraße 12
2/1. Etage

Immobilien-Anlage

2023 - 2025	2023	2024	2025
Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	65.000 18.886	65.000 18.206	65.000 18.206
1. Einnahmen			
Jahresmiete (für Monate:)	6.174 (7)	10.743 (12)	10.904 (12)
2. Ausgaben			
Zinsen Hypothek	6.742	11.369	11.122
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	3.465	6.129	6.375
+ Verwaltungskosten	204	350	350
+ Instandhaltungs-Rücklage	480	823	823
+ sonstige Kosten	0	0	0
= Summe Ausgaben (davon als WK abzugsfähig)	10.891 (6.946)	18.671 (11.719)	18.670 (11.472)
3. Ergebnis vor Steuer			
Ergebnis vor Steuer (Jahr) (Pos 1. - Pos. 2.)	-4.717	-7.928	-7.766
4. Steuerliches Ergebnis			
Werbungskosten			
abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos 1)	772	976	568
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude	4.252	7.290	7.290
+ Abschreibung (AfA) Stellplatz	111	191	191
+ Abschreibung (AfA)	0	0	0
+ Abschreibung (AfA) Küche	1.056	1.056	1.056
+ sonst. Werbungskosten	0	0	0
= Werbungskosten gesamt abzugsfähig	6.191	9.513	9.105
verbleibt zu versteuerndes Einkommen darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	58.809 16.085	55.487 14.096	55.895 14.265
= Steuerersparnis	2.801	4.110	3.941
5. Ergebnis nach Steuer			
Eigenkapital	50.000	0	0
= Ergebnis nach Steuer (Jahr) (Pos. 3 + Pos. 4. - Eigenkapital)	-51.916	-3.818	-3.825
Ergebnis nach Steuer (Monat)		-318	-319

Berechnung: 1016/ vom 2.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: 40776 Düsseldorf/Bergstraße 12
2/1. Etage

Immobilien-Anlage

Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**	
2023	4.363	1.056	6.174	6.742	3.465	684	-4.717	2.801	-51.916	290.612	307.600	
2024	7.481	1.056	10.743	11.369	6.129	1.173	-7.928	4.110	-3.818	284.483	312.214	
2025	7.481	1.056	10.904	11.122	6.375	1.173	-7.766	3.941	-3.825	278.108	316.897	
2026	7.481	1.056	11.068	10.866	6.632	1.173	-7.603	3.767	-3.836	271.476	321.650	
2027	7.481	1.056	11.234	10.599	6.898	1.173	-7.436	3.586	-3.850	264.578	326.475	
2028	7.481	1.056	11.403	10.322	7.176	1.173	-7.268	3.398	-3.870	257.402	331.372	
2029	7.481	1.056	11.574	10.033	7.464	1.173	-7.096	3.205	-3.891	249.938	336.343	
2030	7.481	1.056	11.748	9.733	7.765	1.173	-6.923	3.005	-3.918	242.173	341.388	
2031	7.481	1.056	11.924	9.421	8.077	1.173	-6.747	2.798	-3.949	234.096	346.509	
2032	7.481	1.056	12.103	9.096	8.402	1.173	-6.568	2.582	-3.986	225.694	351.707	
2033	7.481	0	12.285	8.758	8.740	1.173	-6.386	1.904	-4.482	216.954	356.983	
2034	7.481	0	12.469	8.406	9.091	1.173	-6.201	1.671	-4.530	207.863	362.338	
2035	7.481	0	12.656	8.041	9.457	1.173	-6.015	1.429	-4.586	198.406	367.773	
2036	7.481	0	12.846	7.660	9.837	1.173	-5.824	1.178	-4.646	188.569	373.290	
2037	7.481	0	13.039	7.265	10.233	1.173	-5.632	919	-4.713	178.336	378.889	
2038	7.481	0	13.235	5.925	7.841	1.173	-1.704	234	-1.470	170.495	384.572	
2039	7.481	0	13.434	5.032	6.068	1.173	1.161	-259	902	164.427	390.341	
2040	7.481	0	13.636	4.847	6.253	1.173	1.363	-434	929	158.174	396.196	
2041	7.481	0	13.841	4.657	6.443	1.173	1.568	-614	954	151.731	402.139	
2042	7.481	0	14.049	4.461	6.639	1.173	1.776	-798	978	145.092	408.171	
2043	7.481	0	14.260	4.259	6.841	1.173	1.987	-988	999	138.251	414.294	
									37.435	-106.524		

* Eigenkapital von €50.000 für 2023 berücksichtigt/** Wertentwicklung 1,5% p.a. ab 2024/Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 1016/ vom 2.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: 40776 Düsseldorf/Bergstraße 12
2/1. Etage

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 6 von 9

So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Name und Vorname/Gemeinschaft/Körperschaft

Klaus Muster-Ledig

Steuernummer

Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftssteuererklärung

zur Feststellungserklärung

2023

Muster

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück					Angeschafft am	Fertiggestellt am	Bitte nur volle €-Beträge eintragen
1	Lage des Grundstückes / der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer) 40776 Düsseldorf / Bergstraße 12							€
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse		6.174
		€	€	€	€	€		
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		—
4	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer							0

14	Summe der Einnahmen	6.174
15	Summe der Werbungskosten	- 12.365
16	Überschuß	- -6.191

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	65.000	darauf Steuern	€	18.886
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./. €	-6.191			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	58.809	./. €		16.085
Steuerersparnis für 2023				= €	2.801

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

Berechnung: 1016/ vom 2.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: 40776 Düsseldorf/Bergstraße 12
2/1. Etage

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: 1016/ vom 2.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: 40776 Düsseldorf/Bergstraße 12
2/1. Etage

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: 1016/ vom 2.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: 40776 Düsseldorf/Bergstraße 12
2/1. Etage