

# Betreutes Wohnen **Bilstein** "St. Annastift"

Pflegeapartements im Seniorenzentrum als  
Kapitalanlage mit Zukunft.

Muster  
Immobilien-Berechnungssoftware  
ImmoRenta



(unverbindliche Visualisierung)

## Inhaltsverzeichnis

Immobilien-Anlage	1
Übersicht Objektdaten	2
Übersicht Fin.daten	3
Detail Jahre 1 bis 3	4
Gesamtübersicht	5
Erläuterungen	6
Kundenerklärung	7

## Die Vorteile für die Investition in "Betreutes Wohnen St. Annastift" auf einen Blick:

- Anfängliche Brutto-Mietrendite 3,9%
- 20-jähriger Pachtvertrag für den Betrieb der Sozialeinrichtungen
- Inflationsschutz durch indexierten Pachtvertrag
- Konjunkturunabhängig wachsender Markt
- Bevorzugtes Belegungsrecht
- Sorglos-Immobilie
- Geringe monatliche Nebenkosten
- Grundbucheintragung
- Hochwertige Bauausstattung und Materialien

---

Unverbindliche Musterberechnung.  
Maßgebend sind allein die vom Initiator  
herausgegebenen Angebotsprospekte.

---

WERTE | WACHSTUM | WEITBLICK

Berechnung: 1017/ vom 3.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: Bilstein/St. Annastift  
12/2.OG

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		12	HStK Gebäude	€	18.692
Wohnungs-Größe	qm	45,00	+ Grundst.kosten	€	158.231
Miete/qm	€	13,50	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	608	+ Einrichtung	€	10.000
Miete sonstiges mtl.	€	0	+	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	350	<b>= Kaufpreis Objekt</b>	<b>€</b>	<b>186.923</b>
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	270	+ Werbungskosten	€	0
sonstige Kosten p.a.	€	0	+ Nebenkosten	€	18.373
<b>Kauf/Anschaffung</b>		<b>5/2023</b>	<b>= Gesamtaufwand</b>	<b>€</b>	<b>205.296</b>
<b>Miete ab</b>		<b>1/2025</b>			
<b>Kosten Objekt ab</b>		<b>12/2024</b>			
<b>Fertigstellung</b>		<b>12/2024</b>			

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	4,50 %	€ 7.962
Notar/Grundbuch	2,00 %	€ 3.738
Maklergebühr	3,57 %	€ 6.673
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkosten gesamt</b>		<b>€ 18.373</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: 1017/ vom 3.5.2023
Erwerber: Klaus Muster-Ledig
Objekt: Bilstein/St. Annastift 12/2.OG

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	205.296
./. Eigenkapital	€	20.000
./. sonstiges	€	0
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>185.296</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1	Bank	€ 185.296	100,0 %	€ 185.296	12/2024 12/2024
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 %	10 Jahre	4,00 %	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	€60.000
Tarif	Grund-Tabelle
Kinder	0
KiSt-Satz	9 %

## AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
HStK Gebäude	€ 20.575	3,0%
Einrichtung	€ 10.557	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

## Hinweise/Notizen

Berechnung: 1017/ vom 3.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: Bilstein/St. Annastift  
12/2.OG

# Immobilien-Anlage

2023 - 2025	2023	2024	2025
Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	60.000 16.614	60.000 16.001	60.000 16.001
<b>1. Einnahmen</b>			
Jahresmiete (für Monate:)	0 (0)	0 (0)	7.296 (12)
<b>2. Ausgaben</b>			
Zinsen Hypothek	0	610	7.239
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	0	309	3.786
+ Verwaltungskosten	0	29	350
+ Instandhaltungs-Rücklage	0	22	270
+ sonstige Kosten	0	0	0
= Summe Ausgaben (davon als WK abzugsfähig)	0 (0)	970 (639)	11.645 (7.589)
<b>3. Ergebnis vor Steuer</b>			
<b>Ergebnis vor Steuer (Jahr)</b> (Pos 1. - Pos. 2.)	<b>0</b>	<b>-970</b>	<b>-4.349</b>
<b>4. Steuerliches Ergebnis</b>			
Werbungskosten			
abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos 1)	0	639	293
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude	0	51	617
+ Abschreibung (AfA) sonstiges	0	0	0
+ Abschreibung (AfA)	0	0	0
+ Abschreibung (AfA) Einrichtung	0	1.056	1.056
+ sonst. Werbungskosten	0	0	0
= Werbungskosten gesamt abzugsfähig	0	1.746	1.966
verbleibt zu versteuerndes Einkommen darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	60.000 16.614	58.254 15.255	58.034 15.162
<b>= Steuerersparnis</b>	<b>0</b>	<b>746</b>	<b>839</b>
<b>5. Ergebnis nach Steuer</b>			
Eigenkapital	20.000	0	0
<b>= Ergebnis nach Steuer (Jahr)</b> (Pos. 3 + Pos. 4. - Eigenkapital)	<b>-20.000</b>	<b>-224</b>	<b>-3.510</b>
Ergebnis nach Steuer (Monat)			-292

Berechnung: 1017/ vom 3.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: Bilstein/St. Annastift  
12/2.OG

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**	
2023	0	0	0	0	0	0	0	0	-20.000	185.296	186.923	
2024	51	1.056	0	610	309	51	-970	746	-224	184.987	186.923	
2025	617	1.056	7.296	7.239	3.786	620	-4.349	839	-3.510	181.201	186.923	
2026	617	1.056	7.296	7.087	3.938	620	-4.349	775	-3.574	177.263	186.923	
2027	617	1.056	7.296	6.928	4.097	620	-4.349	707	-3.642	173.166	189.727	
2028	617	1.056	7.296	6.763	4.262	620	-4.349	637	-3.712	168.904	192.573	
2029	617	1.056	7.296	6.592	4.433	620	-4.349	564	-3.785	164.471	195.462	
2030	617	1.056	8.025	6.414	4.611	620	-3.620	176	-3.444	159.860	198.394	
2031	617	1.056	8.025	6.228	4.797	620	-3.620	97	-3.523	155.063	201.370	
2032	617	1.056	8.025	6.035	4.990	620	-3.620	14	-3.606	150.073	204.391	
2033	617	1.056	8.025	5.895	4.207	620	-2.697	-47	-2.744	145.866	207.457	
2034	617	0	8.025	5.764	3.876	620	-2.235	-562	-2.797	141.990	210.569	
2035	617	0	8.828	5.606	4.034	620	-1.432	-982	-2.414	137.956	213.728	
2036	617	0	8.828	5.442	4.199	620	-1.433	-1.055	-2.488	133.757	216.934	
2037	617	0	8.828	5.271	4.370	620	-1.433	-1.131	-2.564	129.387	220.188	
2038	617	0	8.828	5.093	4.548	620	-1.433	-1.209	-2.642	124.839	223.491	
2039	617	0	8.828	4.907	4.733	620	-1.432	-1.291	-2.723	120.106	226.843	
2040	617	0	9.710	4.715	4.926	620	-551	-1.769	-2.320	115.180	230.246	
2041	617	0	9.710	4.514	5.127	620	-551	-1.859	-2.410	110.053	233.700	
									<b>-5.350</b>	<b>-72.122</b>		

\* Eigenkapital von €20.000 für 2023 berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 1,5% p.a. ab 2027/Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 1017/ vom 3.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: Bilstein/St. Annastift  
12/2.OG

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 5 von 7

# 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 Finanzierungskonditionen, 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: 1017/ vom 3.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: Bilstein/St. Annastift  
12/2.OG

# 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: 1017/ vom 3.5.2023

Erwerber: Klaus Muster-Ledig

Objekt: Bilstein/St. Annastift  
12/2.OG