

Beispielberechnung - Immobilieninvestition

Inhaltsverzeichnis

Situation im Überblick	1
Das Objekt	2
Betrachtung Jahr 2009	3
Betrachtung Jahr 2010	4
Betrachtung Jahr 2011	5
Steuerliche Darstellung	6
Finanzierung der Anlage	7
Liquiditätsverlauf	8
Prognosen - Entwicklung	9
Haftungsvorbehalt	10

Sehr geehrter Herr Mustermann,

Investitionen in hochwertige Immobilien mit steuerfreier Rendite an guten Standorten stellen eine sichere und werthaltige Kapitalanlage dar, das hat die Vergangenheit gezeigt. Dies wird auch so bleiben, denn die Entwicklung verschiebt sich zukünftig vom Geldwert in den Sachwert. Steuererstattungen, die durch den Erwerb einer Kapitalanlageimmobilie vom Staat legal und lukrativ geschaffen werden, verhindern zukünftig, das Sie nicht wie viele Bundesbürger mehr als die Hälfte Ihrer Zeit für das Finanzamt arbeiten.

An Geldwerten zur Vermögensbildung nagen die Hauptprobleme unserer Zeit, die Steuern und die Inflation. Bei dieser Art der Altersvorsorge einer Kapitalanlageimmobilie, investieren Sie nur einen geringen Teil aus Ihrem Nettoeinkommen. Zusätzlich nutzen Sie dabei dauerhaft diese zu Ihrem Vorteil mit staatlicher Unterstützung durch das Finanzamt.

Aktuelle Situation im Überblick

Herr Max Mustermann - Familienstand Ledig - zu verst. Einkommen 80.000 EUR

Durchschnittlicher Steuersatz bezogen auf das zu verst. Einkommen beträgt ca.:	31,79 %
Grenzsteuersatz beträgt ca.:	42,00 %
Aktuelle Steuerlast 2009 ca.:	26.827 €
Steuerlast in den nächsten zwölf Jahren kumuliert ca.:	348.856 €

Zukünftige Steuerrückerstattungen bei einer möglichen Investition

Gesetzliche Grundlage § 7 EStG

Steuerliche Erstattungsbeträge:

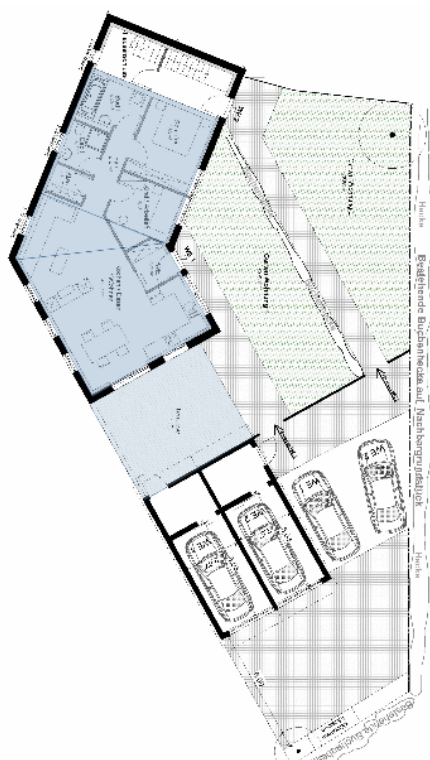
2009 ca.:	9.917 €
2010 - 2021 ca.:	137.284 €
Entspricht einem Steuerrückerstattungsbetrag in den nächsten zwölf Jahren von ca.:	147.200 €
oder einer monatlichen Nettoeinkommenserhöhung von ca.:	1.022 €

Das Objekt



Die Kreisstadt am Oberlauf der Isar besticht durch die Schönheit der sie umgebenden Landschaft ebenso wie durch den Zauber ihres Stadtbildes, das besonders durch die prächtige Marktstraße und die vielen Kirchen geprägt wird. Kaum sonst wo findet man in Altbayern noch eine derart intakte Bebauung aneinander gereihter Bürgerhäuser, deren besondere Merkmale die weit vorspringenden Giebeldächer und die freskengeschmückten Fassaden sind. Umgeben von Bergen und Seen liegt Bad Tölz eingebettet im schönsten Bayerischen Voralpenland. Bad Tölz - Perle von Oberbayern!

Die Objekt- und Wohnungsdaten



Projekt:	Bad Tölz - Stadthaus
Projektart:	Sanierungsobjekt
Wohnungsnummer:	1
	3 Zimmer
Lage	Erdgeschoss
Wohnungsgröße:	92,74 m ²
Miete pro m ²	9,50 €
Miete Wohnung mtl.	881,03 €
Sonstige Mieteinnahmen mtl.:	80,00 €
Verwaltungskosten mtl.:	35,00 €
Instandhaltungsrücklagen p.a.:	180,00 €
sonstige Nebenkosten mtl.:	0,00 €
Bezugsfertigstellung:	31.12.2009
Miete ab:	01.03.2010

Ermittlung des Gesamtaufwandes

Grundstückskosten	65.230 €
Gebäudekosten Altbau	32.615 €
Gebäudekosten Neubau	0 €
Modernisierung - Sanierung	198.655 €
Autounterkunft	22.000 €
Einbauküche	0 €

Investition Kaufpreis 318.500 €

Summe Kaufpreis:	318.500 €
Summe Kaufnebenkosten:	20.436 €
Eigenkapitaleinsatz:	0 €

Zu finanzierende Darlehenssumme: 338.936 €

Ermittlung der Erwerbsnebenkosten

Notar- und Gerichtskosten	3.185 €
Grunderwerbssteuer	11.147 €
Grundschildbestellungsgebühren	1.592 €
TüV Abnahme	0 €
Bauzeitinsen	4.512 €
Maklergebühr	0 €
Finanzierungsvermittlungsgebühren	0 €

Investition Kaufnebenkosten 20.436 €

Betrachtung des Erwerbsjahres 2009

zu verst. Einkommen bei Familienstand - Ledig	80.000 €
Einkommenssteuer	25.536 €
Solidaritätszuschlag	1.404 €
Kirchensteuer	0 €
zu zahlende Steuern	26.940 €

1. Ausgaben

Gesamtdarlehensstand	338.936 €
Zinsen für Hypothek(en)	1.497 €
Tilgungsbeitrag Bank für Hypothek(en)	282 €
Ansparbeitrag zur Sondertilgung	0 €
Verwaltungskosten	0 €
Erbpacht	0 €
Instandhaltungsrücklagen	0 €
Sonstige Kosten	0 €
Summe der Ausgaben	1.779 €
Höhe der Sondertilgung in diesem Jahr	0 €

2. Einnahmen

Mieteinnahmen Wohnung	0 €
Mieteinnahmen Autounterkunft	0 €
Sonstige Einnahmen	0 €
Summe der Einnahmen	0 €

3. Steuerliche Betrachtung

Unterdeckung vor Steuer (mtl. -148 €)	-1.779 €
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	1.497 €
Neubau (Afa),	0 €
Altbau (AfA)	350 €
Denkmal - Sanierung (AfA)	19.206 €
Sonstige Werbungskosten	1.327 €
Gesamtsumme der abzugsfähigen Kosten	22.380 €

4. Neue steuerliche Einkommenssituation

Neu zu verst. Einkommen	57.620 €
Einkommenssteuer	16.136 €
Solidaritätszuschlag	888 €
Kirchensteuer	0 €
verbleibende Steuern	17.024 €

Ergebnis

- Ausgaben	1.779 €
+ Einnahmen	0 €
+ Steuerersparnis	9.917 €
Überschuss nach Steuern im Jahr	8.137 €
Überschuss nach Steuern im Monat	678 €

Betrachtung des Jahres 2010

zu verst. Einkommen bei Familienstand - Ledig	80.000 €
Einkommenssteuer	25.428 €
Solidaritätszuschlag	1.399 €
Kirchensteuer	0 €
zu zahlende Steuern	26.827 €

1. Ausgaben

Gesamtdarlehensstand	338.654 €
Zinsen für Hypothek(en)	17.866 €
Tilgungsbeitrag Bank für Hypothek(en)	3.487 €
Ansparbeitrag zur Sondertilgung	0 €
Verwaltungskosten	350 €
Erbpacht	0.00 €
Instandhaltungsrücklagen	150 €
Sonstige Kosten	0 €
Summe der Ausgaben	21.853 €
Höhe der Sondertilgung in diesem Jahr	0 €

2. Einnahmen

Mieteinnahmen Wohnung	8.740 €
Mieteinnahmen Autounterkunft	800 €
Sonstige Einnahmen	0 €
Summe der Einnahmen	0 €

3. Steuerliche Betrachtung

Unterdeckung vor Steuer (mtl.-1.026 €)	-12.313 €
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	8.676 €
Neubau (AfA),	0 €
Altbau (AfA)	701 €
Denkmal - Sanierung (AfA)	19.206 €
Sonstige Werbungskosten	3.185 €
Gesamtsumme der abzugsfähigen Kosten	31.767 €

4. Neue steuerliche Einkommenssituation

Neu zu verst. Einkommen	48.233 €
Einkommenssteuer	12.135 €
Solidaritätszuschlag	667 €
Kirchensteuer	0 €
verbleibende Steuern	12.803 €

Ergebnis

- Ausgaben	21.853 €
+ Einnahmen	9.540 €
+ Steuerersparnis	14.024 €
Überschuss nach Steuer im Jahr	1.711 €
Überschuss nach Steuer im Monat	143 €

Betrachtung des Jahres 2011

zu verst. Einkommen bei Familienstand - Ledig	80.000 €
Einkommenssteuer	25.428 €
Solidaritätszuschlag	1.399 €
Kirchensteuer	0 €
zu zahlende Steuern	26.827 €

1. Ausgaben

Gesamtdarlehensstand	335.167 €
Zinsen für Hypothek(en)	17.677 €
Tilgungsbeitrag Bank für Hypothek(en)	3.676 €
Ansparbeitrag zur Sondertilgung	0 €
Verwaltungskosten	420 €
Erbpacht	0.00 €
Instandhaltungsrücklagen	180 €
Sonstige Kosten	0 €
Summe der Ausgaben	21.953 €
Höhe der Sondertilgung in diesem Jahr	0 €

2. Einnahmen

Mieteinnahmen Wohnung	10.488 €
Mieteinnahmen Autounterkunft	960 €
Sonstige Einnahmen	0 €
Summe der Einnahmen	0 €

3. Steuerliche Betrachtung

Unterdeckung vor Steuer (mtl.-875 €)	-10.505 €
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	6.649 €
Neubau (Afa),	0 €
Altbau (AfA)	701 €
Denkmal - Sanierung (AfA)	19.206 €
Sonstige Werbungskosten	0 €
Gesamtsumme der abzugsfähigen Kosten	26.555 €

4. Neue steuerliche Einkommenssituation

Neu zu verst. Einkommen	53.445 €
Einkommenssteuer	14.275 €
Solidaritätszuschlag	785 €
Kirchensteuer	0 €
verbleibende Steuern	15.060 €

Ergebnis

- Ausgaben	21.953 €
+ Einnahmen	11.448 €
+ Steuerersparnis	11.767 €
Überschuss nach Steuer im Jahr	1.262 €
Überschuss nach Steuer im Monat	105 €

Dieses Formular könnten Sie bei der nächsten Steuererklärung mit einreichen!

Name / Gemeinschaft / Körperschaft Mustermann		Anlage V	
Vorname Max		<input checked="" type="checkbox"/> zur Einkommensteuererklärung <input type="checkbox"/> zur Körperschaftsteuererklärung <input type="checkbox"/> zur Feststellungserklärung	
Steuernummer	Lfd. Nr. der Anlage		
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten)			
Einkünfte aus dem bebauten Grundstück			25
Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung Straße, Hausnummer Bad Tölz - Stadthaus		Angeschafft am	
Postleitzahl	Ort Sanierungsobjekt	Fertig gestellt am 31.12.2009	
Einkünfte aus Wohnungen lt. Zeile 7		Veräußert / Übertragen am	
Summe der Einnahmen		0,00	-
Summe der Werbungskosten (Übertrag aus Zeile 49)		22.380,06	-
Überschuss (zu übertragen nach Zeile 21)		22.380,06	-

So könnte dann Ihr nächster Steuerbescheid aussehen!

	Einkommen- steuer €	Solidaritäts- zuschlag €	Kirchen- steuer €
Festgesetzt werden.....	25.536,00	1.404,48	0,00
ab Steuerabzug vom Lohn.....	16.136,37	887,50	0,00
verbleibende Steuer.....	9.399,63	516,98	0,00
A b r e c h n u n g			
bereits getilgt.....	0,00	0,00	0,00
mithin sind zuviel entrichtet.....	9.399,63	516,98	0,00

Das Guthaben von 9.916,60 € wird erstattet.

Finanzierung

Darlehen 1

Institut	Geldgeber Bank
Darlehensart	Annuitätendarlehen
Darlehenssumme	338.936 €
Konditionen	
Auszahlung zu 100 %	Dezember 2009
Zinsfestschreibung	10 Jahre
Zinssatz (nominal) p.a.	5,30 %
Tilgungssatz	1,00 %
Auszahlung Darlehen	100,00 %
Bearbeitungsgebühr	0,00 %
Konditionen nach Festschreibung	
Zinssatz (nominal) p.a.	7,00 %
Tilgungssatz	1,00 %

Darlehensverlauf über 20 Jahre

Jahr	Darlehensstand Jan.	Zinsen	Tilgung	Sparbeitrag	Sondertilgung	Darlehensstand Dez.	Betrag mtl.
2009	338.936	1.497	282	0	0	338.654	148
2010	338.654	17.866	3.487	0	0	335.167	1.779
2011	335.167	17.677	3.676	0	0	331.491	1.779
2012	331.491	17.477	3.876	0	0	327.615	1.779
2013	327.615	17.267	4.086	0	0	323.528	1.779
2014	323.528	17.045	4.308	0	0	319.220	1.779
2015	319.220	16.811	4.542	0	0	314.678	1.779
2016	314.678	16.564	4.789	0	0	309.889	1.779
2017	309.889	16.304	5.049	0	0	304.839	1.779
2018	304.839	16.030	5.323	0	0	299.516	1.779
2019	299.516	20.867	3.092	0	0	296.424	1.997
2020	296.424	20.643	3.315	0	0	293.109	1.997
2021	293.109	20.404	3.555	0	0	289.554	1.997
2022	289.554	20.147	3.812	0	0	285.742	1.997
2023	285.742	19.871	4.088	0	0	281.654	1.997
2024	281.654	19.576	4.383	0	0	277.271	1.997
2025	277.271	19.259	4.700	0	0	272.571	1.997
2026	272.571	18.919	5.040	0	0	267.531	1.997
2027	267.531	18.555	5.404	0	0	262.127	1.997
2029	256.333	17.745	6.213	0	0	250.119	1.997

Bitte beachten Sie, das bei Darlehen 1 nach 10 Jahren die Zinsfestschreibung ausläuft und ein Prolongationsrisiko besteht.

Liquiditätsverlauf - Gesamtübersicht

Jahr	Ausgaben	Zinsen	Tilgung	Sparbeitrag*	Sondertilgung	Miete	Steuererstat.	Liquidität p.a.	Liquidität mtl.	Wertentwicklung	Darlehensstand
2009	1.779	1.497	282	0	0	0	9.917	-8.137	-678 €	296.500	338.654
2010	21.853	17.866	3.487	0	0	9.540	14.024	-1.711	-143 €	299.465	335.167
2011	21.953	17.677	3.676	0	0	11.448	11.767	-1.262	-105 €	299.465	331.491
2012	21.953	17.477	3.876	0	0	11.448	11.678	-1.173	-98 €	302.430	327.615
2013	21.953	17.267	4.086	0	0	11.448	11.585	-1.08	-90 €	302.430	323.528
2014	21.953	17.045	4.308	0	0	11.448	11.486	-981	-82 €	305.395	319.220
2015	21.953	16.811	4.542	0	0	11.448	11.383	-878	-73 €	305.395	314.678
2016	21.953	16.564	4.789	0	0	11.448	11.273	-768	-64 €	308.360	309.889
2017	21.953	16.304	5.049	0	0	11.448	11.273	-768	-64 €	308.360	304.839
2018	21.953	16.030	5.323	0	0	11.448	9.146	1.359	113 €	311.325	299.516
2019	24.559	20.867	3.092	0	0	11.448	11.289	1.822	152 €	311.325	296.424
2020	24.559	20.643	3.315	0	0	11.448	11.190	1.921	160 €	314.290	293.109
2021	24.559	20.404	3.555	0	0	11.448	4.465	8.646	720 €	314.290	289.554
2022	24.559	20.147	3.812	0	0	11.448	4.351	8.76	730 €	317.255	285.742
2023	24.559	19.871	4.088	0	0	11.448	4.229	8.882	740 €	317.255	281.654
2024	24.559	19.576	4.383	0	0	11.448	4.098	9.013	751 €	320.220	277.271
2025	24.559	19.259	4.700	0	0	11.448	3.958	9.153	763 €	320.220	272.571
2026	24.559	18.919	5.040	0	0	11.448	3.807	9.304	775 €	323.185	267.531
2027	24.559	18.555	5.404	0	0	11.448	3.646	9.465	789 €	323.185	262.127
2029	24.559	17.745	6.213	0	0	11.448	3.287	9.824	819 €	326.150	250.119

Der Wert der Immobilie richtet sich nach den Beraterangaben, der diese Wertsteigerung als Berechnungsgrundlage vorgegeben hat. Bei dieser Beispielberechnung handelt es sich um ein Beispiel das auf der momentanen persönlichen Situation des Kunden, den Angaben des Beraters und der derzeitigen Steuergesetzgebung beruht. (*) Sparbeitrag ist die laufende Zahlung zur Sondertilgung. Die Rendite die zu Grunde gelegt wurde ist durch den Berater zu erläutern. Bitte die Haftungshinweise beachten.

Wert der Immobilie nach 20 Jahren	326.150 €
- Darlehensstand	250.119 €
- Aufwand nach Steuer kumuliert	71.029 €
Steuerfreier Vermögenszuwachs	5.002 €

Prognose - Entwicklung

Jahr	Darlehensstand	Wohnungswert	Differenz	Aufwand p.a.	Aufwand kumuliert	Aufwand Netto	Gewinn
2010	335.167	321.685	-13.482	-1.711	-9.848	0	-3.634
2011	331.491	321.685	-9.806	-1.262	-11.110	0	1.304
2012	327.615	324.870	-2.745	-1.173	-12.283	0	9.538
2013	323.528	324.870	1.342	-1.080	-13.363	0	14.704
2014	319.220	328.055	8.835	-981	-14.344	0	23.179
2015	314.678	328.055	13.377	-878	-15.222	0	28.599
2016	309.889	331.240	21.351	-768	-15.990	0	37.342
2017	304.839	331.240	26.401	-768	-16.759	0	43.159
2018	299.516	334.425	34.909	1.359	-15.399	113	50.308
2019	296.424	334.425	38.001	1.822	-13.577	152	51.578
2020	293.109	337.610	44.501	1.921	-11.657	160	56.158
2021	289.554	337.610	48.056	8.646	-3.011	720	51.067
2022	285.742	340.795	55.053	8.760	5.749	730	49.304
2023	281.654	340.795	59.141	8.882	14.631	740	44.510
2024	277.271	343.980	66.709	9.013	23.644	751	43.065
2025	272.571	343.980	71.409	9.153	32.797	763	38.612
2026	267.531	347.165	79.634	9.304	42.101	775	37.532
2027	262.127	347.165	85.038	9.465	51.566	789	33.471
2029	250.119	350.350	100.231	9.824	71.029	819	29.202

Die Prognosewerte, stellen keine Richtlinien, für eine realistische Entwicklung in der Zukunft dar. Bei dieser Darstellung handelt es sich um ein Beispiel, das auf der momentanen persönlichen Situation des Kunden, den Angaben des Beraters und der derzeitigen Steuergesetzgebung beruht. Bitte die Haftungshinweise beachten.

Wichtiger Hinweis - Haftungsvorbehalt

Dieses Berechnungsbeispiel stellt weder eine Steuer- noch eine Rechtsberatung dar!

Der modellhafte Investitionsverlauf in den Berechnungen erfolgte anhand der eingegebenen Daten. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen kann die imnav.de keine Haftung übernehmen. Die Berechnungsmöglichkeiten sind umfassend und detailliert. Sie geht jedoch von bestimmten Annahmen aus, die vom Rechenkern des Programms nur begrenzt zu überprüfen ist. Die zugrundegelegten Konditionen können zum Berechnungszeitpunkt nicht auf die Gültigkeit überprüft werden, daher basieren alle Berechnungsbeispiele ausschließlich auf den Angaben des Kunden und sind nicht verbindlich.

Weiterhin sind alle Zahlen und Rechenergebnisse sehr sorgfältig ermittelt und basieren grundsätzlich auf den Exposéangaben des Anbieters oder Bauträgers, den aktuellen Steuergesetzen (6 - 2009) und Zinskonditionen der Banken, sowie Ihren persönlichen Auskünften bzgl. der Einkommens- und Vermögensverhältnisse zum Erstellungszeitpunkt der Berechnung. Eine Gewähr für dieses Berechnungsbeispiel kann wegen möglicher Rechenfehler, Änderungen der Steuergesetze, Zinskonditionen und Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht übernommen werden. Der Exposéersteller weist darauf hin, daß es sich hierbei um ein unverbindliches Rechenbeispiel handelt. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Berater/Vermittler nicht geschuldet ist.

Ort, Datum

Kunde

Berater/Vermittler