

- nicht für die Kundenberatung -

Sehr geehrter Herr Muster,

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!



04600 Altenburg/Wielandstraße 21

Inhaltsverzeichnis

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

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 Sachwerten wie Immobilien zu investieren bietet außergewöhnliche Vorteile:

Immobilien-Anlage

Muster-Exposé
AMB Unternehmensgruppe



Objektdaten

Objektdaten

- nicht für die Kundenberatung -

Wohnungs-Nummer		WE 6	HStK Gebäude	€	63.750
Wohnungs-Größe	qm	51,10	+ Grundst.kosten	€	21.250
Miete/qm	€	5,87	+	€	0
Miete Wohnung mtl.	€	300	+	€	0
Miete Garage mtl.	€	0	+	€	0
Verwaltungskosten p.a.	€	250			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	384	= Kaufpreis Objekt	€	85.000
Sonstiges p.a.	€	20			
			+ Werbungskosten	€	0
			+ Nebenkosten	€	6.375
			= Gesamtaufwand	€	91.375
Kauf/Anschaffung		1/2025			
Miete ab		1/2025			
Kosten Objekt ab		1/2025			
Fertigstellung		---			

Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	5,00 %	€ 4.250
Notar/Grundbuch	2,50 %	€ 2.125
Maklergebühr	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
Nebenkosten gesamt		€ 6.375

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

Immobilien-Anlage

Muster-Exposé
AMB Unternehmensgruppe



Finanzierung

Finanzierungsbeispiel * - nicht für die Kundenberatung -

Gesamtaufwand	€	91.375
./. Eigenkapital	€	6.375
./. sonstiges	€	0
= Finanzierungsbedarf	€	85.000

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab	Tilg./Ansp ab
1.	Bank	€ 85.000	100,0 %	€ 85.000	1/2025	1/2025
2.		€ 0	0,0 %	€ 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.	4,36/4,59 %	10 Jahre	4,50 %	2,00 %	€ 0
2.		-----	0,00/0,00 %	10 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 € 80.000
 Tarif Splitting-Tabelle
 Kinder 0
 KiSt-Satz 0 %

AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
HStK Gebäude	€ 68.531	2.50%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

Hinweise/Notizen



Immobilien-Anlage

AMB Unternehmensgruppe

- nicht für die Kundenberatung -

2025 - 2027	2025	2026	2027
Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	80.000 14.990	80.000 14.990	80.000 14.990
1. Einnahmen			
Jahresmiete (für Monate:)	3.600 (12)	3.600 (12)	3.636 (12)
2. Ausgaben			
Zinsen Hypothek	3.672	3.594	3.514
+ Verwaltungskosten	250	250	250
+ Instandhaltungs-Rücklage	384	384	384
+ Sonstiges	20	20	20
= Summe Ausgaben (vor Tilgung/Ansparung) (davon als WK abzugsfähig)	4.326 (3.922)	4.248 (3.844)	4.168 (3.764)
3. Ergebnis vor Steuer			
Ergebnis vor Steuer (Jahr) (Pos 1. - Pos. 2.)	-726	-648	-532
4. Steuerliches Ergebnis			
Werbungskosten			
abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos 1)	322	244	128
+ Abschreibung (AfA) HStK Gebäude	1.713	1.713	1.713
+ Abschreibung (AfA) Garage	0	0	0
+ Abschreibung (AfA)	0	0	0
+ Abschreibung (AfA)	0	0	0
+ sonst. Werbungskosten	0	0	0
= Werbungskosten gesamt abzugsfähig	2.035	1.957	1.841
verbleibt zu versteuerndes Einkommen darauf zu zahlende Steuer (KiSt 0 %)	77.965 14.336	78.043 14.360	78.159 14.398
= Steuerersparnis	654	630	592
5. Ergebnis nach Steuer			



Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Kosten	Steuerersp.	CashFlow vT	Tilg./Ansp	CashFlow nT	Restschuld	Wertentwickl.
2025	1.713	0	3.600	3.672	654	654	-72	1.734	-1.806	83.266	85.000
2026	1.713	0	3.600	3.594	654	630	-18	1.812	-1.830	81.454	86.275
2027	1.713	0	3.636	3.514	654	592	60	1.892	-1.832	79.562	87.569
2028	1.713	0	3.672	3.430	654	554	142	1.976	-1.834	77.586	88.883
2029	1.713	0	3.709	3.342	654	514	227	2.064	-1.837	75.522	90.216
2030	1.713	0	3.746	3.250	654	472	314	2.156	-1.842	73.366	91.569
2031	1.713	0	3.783	3.154	654	430	405	2.252	-1.847	71.114	92.943
2032	1.713	0	3.821	3.054	654	386	499	2.352	-1.853	68.762	94.337
2033	1.713	0	3.859	2.949	654	340	596	2.457	-1.861	66.305	95.752
2034	1.713	0	3.898	2.840	654	292	696	2.566	-1.870	63.739	97.188
			37.324	32.799	6.540	4.864	2.849	21.261	-18.412		

Muster-Exposé
AMB Unternehmensgruppe
 - nicht für die Kundenberatung -

Eigenkapital von € 6.375 für 2025 nicht berücksichtigt/Wertentwicklung 1,5% p.a. ab 2026/Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung - vT= vor Tilgung/nT=nach Tilgung

Berechnung: 23/ vom 16.12.2024
Erwerber: Muster
Objekt: 04600 Altenburg/Wielandstraße 21 WE 6/Dachgeschoss

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Name und Vorname/Gemeinschaft/Körperschaft
Muster

Steuernummer

Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftssteuererklärung

zur Feststellungserklärung

2025

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) 04600 Altenburg / Wielandstraße 21			€			
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse	3.600
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	3.600
15	Summe der Werbungskosten	- 5.635
16	Überschuß	-2.035

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	80.000		darauf Steuern	€ 14.990
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./. €	-2.035			
<hr/>					
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	77.965	./. €		14.336

Steuerersparnis für 2025 = € 654



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 Kapital-

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



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