

Sehr geehrter Herr Ingo Immobil

wir sind davon überzeugt, dass die Bildung von Wohneigentum, dass die Bildung von Wohneigentum in der heutigen Zeit ein kluger und richtiger Schritt ist, um sich neben den monatlich generierten Mieteinnahmen gegen Altersarmut zu schützen. Es ist essentiell wichtig, neben Ihrer Gesetzlichen Rente, für den Altersruhestand vorzusorgen, um

Ihren gewohnten Lebensstandard im Rentenalter beibehalten zu können. Der Aufbau von Wohneigentum ist daher die einzig richtige Maßnahme. Ifynia - IHRE KOMPETENTEN UND ERFAHRENEN ANSPRECHPARTNER RUND UM DAS THEMA IMMOBILIE

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 ANGEBOT IMMOBILIENANLAGE 41236 MÖNCHENGLADBACH ; HAUPTSTRASSE 2</b>	1
<b>2 PROJEKT- UND KUNDENDATEN</b>	2
<b>3 FINANZIERUNGS UND TILGUNGSPLAN</b>	3
3.1 Empfehlung Darlehen für ETW Mönchengladbach	3
<b>4 DAS VERMIETUNGSJAHR 2022</b>	4
<b>5 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG</b>	5
5.1 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2021 BIS 2026 )	5
5.2 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2027 BIS 2032 )	6
5.3 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2033 BIS 2038 )	7
5.4 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2039 BIS 2044 )	8
5.5 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2045 BIS 2050 )	9
5.6 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2051 BIS 2056 )	10
<b>6 DIE VERMÖGENSENTWICKLUNG</b>	11
<b>7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PROGNOSE-ANNAHMEN</b>	12
<b>8 PROGNOSE-ANNAHMEN, HAFTUNGSHINWEISE</b>	13



---

Auf der Grundlage Ihrer persönlichen Einkommensverhältnissen haben wir ein Berechnungsbeispiel erstellt, das Ihnen als Muster einer möglichen Investition in eine Immobilie dienen soll.

In Sachwerte wie Immobilien zu investieren bietet aussergewöhnliche Vorteile

- **Rentabilität**
- **langfristigen Vermögenszuwachs**
- **inflationstabile Kapitalanlage**
- **steuerliche Vergünstigungen**

## 2 PROJEKT- UND KUNDENDATEN

### I. Daten zum Prokekt

Projekt	Empfehlung Mönchengladbach Reydt
Anbieter	---
Standort	41236 Mönchengladbach ; Hauptstrasse 2
Immobilienart	Eigentumswohnung
Nutzung	vermietet
AfA-Grundlage	Lineare Afa von 2% über 50 Jahre für Altbau ab Bj 1925 oder Neubau ab 2006

### II. Kaufpreis

Grundstückskosten	€ 18.600,00
Gebäudekosten	€ 74.400,00
<b>SUMME KAUFPREIS</b>	<b>€ 93.000,00</b>

### III. Kauf-Nebenkosten (NK)

a	Notar- Gerichtskosten	1,5 %	€ 1.395,00
a	Grunderwerbsteuer	6,5 %	€ 6.045,00
	Kosten für Grundbuch	0,5 %	€ 465,00
	<b>SUMME NEBENKOSTEN</b>	<b>8,5 %</b>	<b>€ 7.905,00</b>

### IV. Gesamtaufwand II. und III.

**108,5 % € 100.905,00**

### V. jährliche Einnahmen und Kosten

+	Jahres-Mieteinnahmen (Miete ab 2021) angenommene Mieterhöhung 2% Jährlich	€ 3.720,00
-	Jahres-Verwaltungskosten (WEG/SE) Erhöhung 2,5% Alle 3 Jahre	€ 642,60
-	Jahres-Vermieterrechtsschutzkosten Erhöhung 2,5% Alle 3 Jahre	€ 216,00
-	Jahres-Mietausfallabsicherungskosten Erhöhung 2,5% Alle 3 Jahre	€ 312,00
-	Jahres-Instandhaltungsrücklagen Erhöhung 0% Jährlich	€ 396,00
-	Sonstige Nichtumlagefähige Nebenkosten (ab 1970) angenommene Mieterhöhung 0% Jährlich	€ 0,00

### VI. Daten des Kunden

Zu versteuerndes Einkommen 2021 (ZVE)	€ 44.022,40
Zu versteuerndes Einkommen 2022 (ZVE)	€ 44.944,12

a) Nebenkosten, die gebäudeanteilig der AfA-Bemessungsgrundlage hinzugerechnet werden

w) Nebenkosten, die als Werbekosten direkt abzugsfähig sind

### 3 FINANZIERUNGS UND TILGUNGSPLAN

#### 3.1 Empfehlung Darlehen für ETW Mönchengladbach

Begin Datum	Zins (%)	Effektivzins(%)	Tilgung anf.(%)	Festschr. bis.	jhr. Rate €	Gebühren (%)	Danum (%)	BruttoDarl % des KP	Brutto-Darlehen	Netto-Darlehen
-------------	----------	-----------------	-----------------	----------------	-------------	--------------	-----------	---------------------	-----------------	----------------

Empfehlung Darlehen für ETW Mönchengladbach Tilgungsbeginn: 01.2021

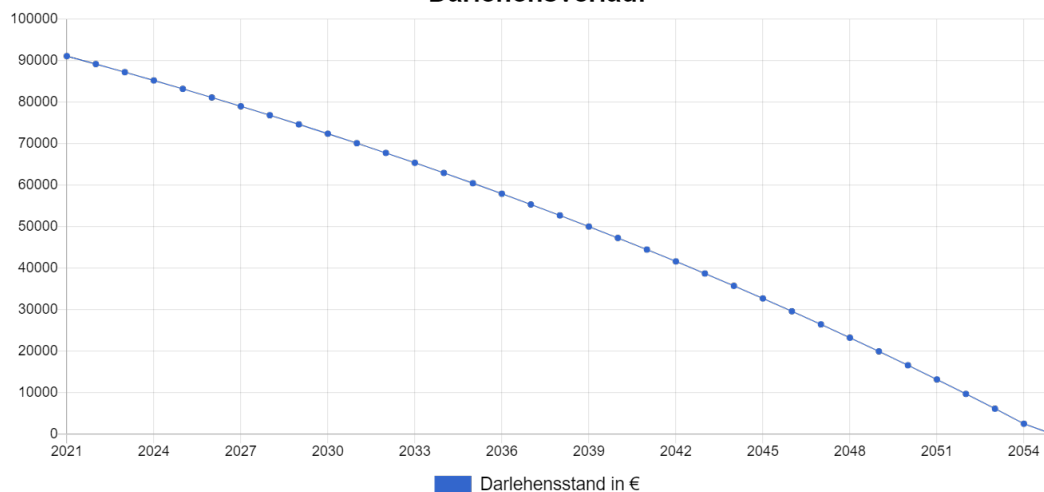
01.2021 Folgend.	2%	2%	0%	12.2030	0				€ 93.000	€ 93.000
------------------	----	----	----	---------	---	--	--	--	----------	----------

Empfehlung Darlehen für ETW Mönchengladbach

Jahr	*Ereignisse	Sondertilgung	Rate	Zinsen	Tilgung	Restschuld
2021	Ausz.	€ 0	€ 3.720,00	€ 1.842,83	€ 1.877,17	€ 91.122,83
2022		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.804,96	€ 1.915,04	€ 89.207,79
2023		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.766,31	€ 1.953,69	€ 87.254,10
2024		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.726,87	€ 1.993,13	€ 85.260,97
2025		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.686,65	€ 2.033,35	€ 83.227,62
2026		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.645,61	€ 2.074,39	€ 81.153,23
2027		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.603,73	€ 2.116,27	€ 79.036,96
2028		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.561,03	€ 2.158,97	€ 76.877,99
2029		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.517,44	€ 2.202,56	€ 74.675,43
2030	P	€ 0	€ 3.720,00	€ 1.472,99	€ 2.247,01	€ 72.428,42
2031		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.427,63	€ 2.292,37	€ 70.136,05
2032		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.381,35	€ 2.338,65	€ 67.797,40
2033		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.334,17	€ 2.385,83	€ 65.411,57
2034		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.285,98	€ 2.434,02	€ 62.977,55
2035		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.236,87	€ 2.483,13	€ 60.494,42
2036		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.186,77	€ 2.533,23	€ 57.961,19
2037		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.135,63	€ 2.584,37	€ 55.376,82
2038		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.083,44	€ 2.636,56	€ 52.740,26
2039		€ 0	€ 3.720,00	€ 1.030,24	€ 2.689,76	€ 50.050,50
2040		€ 0	€ 3.720,00	€ 975,94	€ 2.744,06	€ 47.306,44
2041		€ 0	€ 3.720,00	€ 920,54	€ 2.799,46	€ 44.506,98
2042		€ 0	€ 3.720,00	€ 864,07	€ 2.855,93	€ 41.651,05
2043		€ 0	€ 3.720,00	€ 806,42	€ 2.913,58	€ 38.737,47
2044		€ 0	€ 3.720,00	€ 747,59	€ 2.972,41	€ 35.765,06
2045		€ 0	€ 3.720,00	€ 687,58	€ 3.032,42	€ 32.732,64
2046		€ 0	€ 3.720,00	€ 626,40	€ 3.093,60	€ 29.639,04
2047		€ 0	€ 3.720,00	€ 563,94	€ 3.156,06	€ 26.482,98
2048		€ 0	€ 3.720,00	€ 500,25	€ 3.219,75	€ 23.263,23
2049		€ 0	€ 3.720,00	€ 435,26	€ 3.284,74	€ 19.978,49
2050		€ 0	€ 3.720,00	€ 368,96	€ 3.351,04	€ 16.627,45
2051		€ 0	€ 3.720,00	€ 301,32	€ 3.418,68	€ 13.208,77
2052		€ 0	€ 3.720,00	€ 232,31	€ 3.487,69	€ 9.721,08
2053		€ 0	€ 3.720,00	€ 161,93	€ 3.558,07	€ 6.163,01
2054		€ 0	€ 3.720,00	€ 90,11	€ 3.629,89	€ 2.533,12
2055		€ 0	€ 2.552,70	€ 19,58	€ 2.533,12	€ 0,00
Summe		€ 0	€ 129.032	€ 36.032	€ 93.000	

\* Ereignisse: Ausz.= Auszahlung; BV=BV-Zuteilung; LV=LV-Auszahlung; ST=Sondertilgung; P=Prolongation

Darlehensverlauf



#### 4 DAS VERMIETUNGSJAHR 2022

<b>I.</b>	<b>EINNAHMEN</b>	<b>mtl</b>	<b>jährl.€</b>
	Miete	€310,00	€3.720,00
	SUMME EINNAHMEN	€310,00	€3.720,00
<b>II.</b>	<b>AUSGABEN</b>		
	Zinsen	€150,41	€1.804,96
	Verwaltungskosten	€53,55	€642,60
	Vermieterrechtsschutz	€18,00	€216,00
	Mietausfallversicherung	€26,00	€312,00
	Instandhaltungsrücklagen	€33,00	€396,00
	SUMME AUSGABEN ABZUGSFÄHIG	€280,96	€3.371,56
<b>III.</b>	<b>STEUERLICHES ERGEBNIS</b>		
	Ergebniss: Einnahmen - abzugsfähige Ausgaben [Pos.1 - anteilig Pos.2]	€29,04	€348,44
	AfA	-€124,00	-€1.488,00
	SUMME EINKÜNFTE V+V	-€94,96	-€1.139,56
	Einkommen vor Investition	€3.745,34	€44.944,12
	Steuerlast vor Investition	€487,58	€5.851,00
	Einkommen mit Investition	€3.648,27	€43.779,23
	Steuerlast mit Investition	€461,25	€5.535,00
	STEUERERSTATTUNG(+)/ZAHLUNG(-)	€26,33	€316,00
<b>IV.</b>	<b>KAPITALEINSATZ</b>		
+	SUMME EINNAHMEN	€310,00	€3.720,00
+	STEUERERSTATTUNG(+)/ZAHLUNG(-)	€26,33	€316,00
-	SUMME AUSGABEN	€280,96	€3.371,56
=	ERGEBNISS VOR TILGUNG	€55,37	€664,44
-	Tilgung	€159,59	€1.915,04
=	ERGEBNISS MIT TILGUNG	-€104,22	-€1.250,60

## 5 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

### 5.1 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2021 BIS 2026 )

Jahr		2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Ereignisse</b>							
+	Mieteinnahmen	€3.720,00	€3.720,00	€3.794,40	€3.870,24	€3.947,64	€4.026,60
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten AfA	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Zinsen	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00
-	Zinsen	€1.842,83	€1.804,96	€1.766,31	€1.726,87	€1.686,65	€1.645,61
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€642,60	€642,60	€642,60	€642,60	€658,68	€658,68
-	Vermieterrechtsschutz	€216,00	€216,00	€216,00	€221,40	€221,40	€221,40
-	Mietausfallabsicherung	€312,00	€312,00	€312,00	€319,80	€319,80	€319,80
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
	Einkünfte aus V+V	-€1.177,43	-€1.139,56	-€1.026,51	-€924,43	-€822,89	-€702,89
	Einkommen vor Investition	€44.022,40	€44.944,12	€45.825,28	€46.784,68	€47.762,68	€48.760,24
+	Einkünfte aus V+V	-€1.177,43	-€1.139,56	-€1.026,51	-€924,43	-€822,89	-€702,89
=	Einkommen mit Investition	€44.069,36	€43.779,23	€44.772,92	€45.833,87	€46.912,89	€48.029,90
	Eink.Steuer vor Investition	€5.601,00	€5.851,00	€6.091,00	€6.355,00	€6.625,00	€6.904,00
-	Eink.Steuer mit Investition	€5.613,00	€5.535,00	€5.804,00	€6.093,00	€6.390,00	€6.699,00
=>>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-€12,00	€316,00	€287,00	€262,00	€235,00	€205,00
+	Mieteinnahmen	€3.720,00	€3.720,00	€3.794,40	€3.870,24	€3.947,64	€4.026,60
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Eigenkapital Bar	€7.905,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Zinsen	€1.842,83	€1.804,96	€1.766,31	€1.726,87	€1.686,65	€1.645,61
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€642,60	€642,60	€642,60	€642,60	€658,68	€658,68
-	Vermieterrechtsschutz	€216,00	€216,00	€216,00	€221,40	€221,40	€221,40
-	Mietausfallabsicherung	€312,00	€312,00	€312,00	€319,80	€319,80	€319,80
-	Tilgung	€1.877,17	€1.915,04	€1.953,69	€1.993,13	€2.033,35	€2.074,39
=	Ergebnis vor Steuer	-€9.471,60	-€1.566,60	-€1.492,20	-€1.429,56	-€1.368,24	-€1.289,28
+	Steuererstattung (s.o.)	-€12,00	€316,00	€287,00	€262,00	€235,00	€205,00
=	Ergebnis nach Steuer	-€9.483,60	-€1.250,60	-€1.205,20	-€1.167,56	-€1.133,24	-€1.084,28
	Monatliches Ergebnis	-€790,30	-€104,22	-€100,43	-€97,30	-€94,44	-€90,36
	Kumuliertes Kapitalergebnis	-€9.483,60	-€10.734,20	-€11.939,40	-€13.106,96	-€14.240,20	-€15.324,48
-	Rest Darlehen	€91.122,83	€89.207,79	€87.254,10	€85.260,97	€83.227,62	€81.153,23
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00
	bei 1,5% Wertsteigerung	€93.000,00	€94.395,00	€95.810,93	€97.248,09	€98.706,81	€100.187,41
	bei 3,0% Wertsteigerung	€93.000,00	€95.790,00	€98.663,70	€101.623,61	€104.672,32	€107.812,49
	bei 1 % Wertsteigerung	€93.000,00	€93.930,00	€94.869,30	€95.817,99	€96.776,17	€97.743,93

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz=Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilgung; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.

Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2021 und basieren auf des Wertes(€93.000,00) Stand 2021.

Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

## 5.2 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2027 BIS 2032 )

Jahr		2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Ereignisse</b>							
+	Mieteinnahmen	€4.107,12	€4.189,32	€4.273,08	€4.358,52	€4.445,64	€4.534,56
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	AfA	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00
-	Zinsen	€1.603,73	€1.561,03	€1.517,44	€1.472,99	€1.427,63	€1.381,35
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€658,68	€675,12	€675,12	€675,12	€692,04	€692,04
-	Vermieterrechtsschutz	€226,92	€226,92	€226,92	€232,56	€232,56	€232,56
-	Mietausfallabsicherung	€327,84	€327,84	€327,84	€336,00	€336,00	€336,00
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
	Einkünfte aus V+V	-€594,05	-€485,59	-€358,24	-€242,15	-€126,59	€8,61
	Einkommen vor Investition	€49.776,88	€50.812,84	€51.877,12	€52.961,32	€54.064,12	€55.186,24
+	Einkünfte aus V+V	-€594,05	-€485,59	-€358,24	-€242,15	-€126,59	€8,61
=	Einkommen mit Investition	€49.154,81	€50.298,69	€51.489,72	€52.689,44	€53.907,19	€55.163,89
	Eink.Steuer vor Investition	€7.189,00	€7.483,00	€7.786,00	€8.098,00	€8.418,00	€8.746,00
-	Eink.Steuer mit Investition	€7.014,00	€7.337,00	€7.675,00	€8.019,00	€8.372,00	€8.739,00
=>>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	€175,00	€146,00	€111,00	€79,00	€46,00	€7,00
+	Mieteinnahmen	€4.107,12	€4.189,32	€4.273,08	€4.358,52	€4.445,64	€4.534,56
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Eigenkapital Bar	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Zinsen	€1.603,73	€1.561,03	€1.517,44	€1.472,99	€1.427,63	€1.381,35
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€658,68	€675,12	€675,12	€675,12	€692,04	€692,04
-	Vermieterrechtsschutz	€226,92	€226,92	€226,92	€232,56	€232,56	€232,56
-	Mietausfallabsicherung	€327,84	€327,84	€327,84	€336,00	€336,00	€336,00
-	Tilgung	€2.116,27	€2.158,97	€2.202,56	€2.247,01	€2.292,37	€2.338,65
=	Ergebnis vor Steuer	-€1.222,32	-€1.156,56	-€1.072,80	-€1.001,16	-€930,96	-€842,04
+	Steuererstattung (s.o.)	€175,00	€146,00	€111,00	€79,00	€46,00	€7,00
=	Ergebnis nach Steuer	-€1.047,32	-€1.010,56	-€961,80	-€922,16	-€884,96	-€835,04
	Monatliches Ergebnis	-€87,28	-€84,21	-€80,15	-€76,85	-€73,75	-€69,59
	Kumuliertes Kapitalergebnis	-€16.371,80	-€17.382,36	-€18.344,16	-€19.266,32	-€20.151,28	-€20.986,32
-	Rest Darlehen	€79.036,96	€76.877,99	€74.675,43	€72.428,42	€70.136,05	€67.797,40
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00
	bei 1,5% Wertsteigerung	€101.690,22	€103.215,57	€104.763,80	€106.335,26	€107.930,29	€109.549,24
	bei 3,0% Wertsteigerung	€111.046,86	€114.378,27	€117.809,62	€121.343,91	€124.984,23	€128.733,76
	bei 1 % Wertsteigerung	€98.721,37	€99.708,58	€100.705,67	€101.712,73	€102.729,86	€103.757,16

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz=Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilgung; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.

Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2021 und basieren auf des Wertes(€93.000,00) Stand 2021.

Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

## 5.3 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2033 BIS 2038 )

Jahr	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
<b>Ereignisse</b>							
+	Mieteinnahmen	€4.625,28	€4.717,80	€4.812,12	€4.908,36	€5.006,52	€5.106,60
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	AfA	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00
-	Zinsen	€1.334,17	€1.285,98	€1.236,87	€1.186,77	€1.135,63	€1.083,44
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€692,04	€709,32	€709,32	€709,32	€727,08	€727,08
-	Vermieterrechtsschutz	€238,32	€238,32	€238,32	€244,32	€244,32	€244,32
-	Mietausfallsabsicherung	€344,40	€344,40	€344,40	€353,04	€353,04	€353,04
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
	Einkünfte aus V+V	€132,35	€255,78	€399,21	€530,91	€662,45	€814,72
	Einkommen vor Investition	€56.337,16	€57.507,52	€58.696,36	€59.905,24	€61.142,44	€62.408,20
+	Einkünfte aus V+V	€132,35	€255,78	€399,21	€530,91	€662,45	€814,72
=	Einkommen mit Investition	€56.437,95	€57.731,07	€59.062,72	€60.402,64	€61.770,69	€63.188,01
	Eink.Steuer vor Investition	€9.084,00	€9.432,00	€9.788,00	€10.153,00	€10.530,00	€10.918,00
-	Eink.Steuer mit Investition	€9.114,00	€9.499,00	€9.898,00	€10.304,00	€10.722,00	€11.160,00
=>>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-€30,00	-€67,00	-€110,00	-€151,00	-€192,00	-€242,00
+	Mieteinnahmen	€4.625,28	€4.717,80	€4.812,12	€4.908,36	€5.006,52	€5.106,60
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Eigenkapital Bar	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Zinsen	€1.334,17	€1.285,98	€1.236,87	€1.186,77	€1.135,63	€1.083,44
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€692,04	€709,32	€709,32	€709,32	€727,08	€727,08
-	Vermieterrechtsschutz	€238,32	€238,32	€238,32	€244,32	€244,32	€244,32
-	Mietausfallsabsicherung	€344,40	€344,40	€344,40	€353,04	€353,04	€353,04
-	Tilgung	€2.385,83	€2.434,02	€2.483,13	€2.533,23	€2.584,37	€2.636,56
=	Ergebnis vor Steuer	-€765,48	-€690,24	-€595,92	-€514,32	-€433,92	-€333,84
+	Steuererstattung (s.o.)	-€30,00	-€67,00	-€110,00	-€151,00	-€192,00	-€242,00
=	Ergebnis nach Steuer	-€795,48	-€757,24	-€705,92	-€665,32	-€625,92	-€575,84
	Monatliches Ergebnis	-€66,29	-€63,10	-€58,83	-€55,44	-€52,16	-€47,99
	Kumuliertes Kapitalergebnis	-€21.781,80	-€22.539,04	-€23.244,96	-€23.910,28	-€24.536,20	-€25.112,04
-	Rest Darlehen	€65.411,57	€62.977,55	€60.494,42	€57.961,19	€55.376,82	€52.740,26
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00
	bei 1,5% Wertsteigerung	€111.192,48	€112.860,37	€114.553,28	€116.271,58	€118.015,65	€119.785,88
	bei 3,0% Wertsteigerung	€132.595,77	€136.573,64	€140.670,85	€144.890,98	€149.237,71	€153.714,84
	bei 1 % Wertsteigerung	€104.794,73	€105.842,68	€106.901,11	€107.970,12	€109.049,82	€110.140,32

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz=Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilgung; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.

Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2021 und basieren auf des Wertes(€93.000,00) Stand 2021.

Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

## 5.4 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2039 BIS 2044 )

Jahr	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
<b>Ereignisse</b>							
+	Mieteinnahmen	€5.208,72	€5.312,88	€5.419,08	€5.527,44	€5.637,96	€5.750,76
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	AfA	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00
-	Zinsen	€1.030,24	€975,94	€920,54	€864,07	€806,42	€747,59
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€727,08	€745,20	€745,20	€745,20	€763,80	€763,80
-	Vermieterrechtsschutz	€250,44	€250,44	€250,44	€256,68	€256,68	€256,68
-	Mietausfallabsicherung	€361,92	€361,92	€361,92	€370,92	€370,92	€370,92
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
	Einkünfte aus V+V	€955,04	€1.095,38	€1.256,98	€1.406,57	€1.556,14	€1.727,77
	Einkommen vor Investition	€63.702,88	€65.016,88	€66.359,68	€67.731,40	€69.131,68	€70.560,52
+	Einkünfte aus V+V	€955,04	€1.095,38	€1.256,98	€1.406,57	€1.556,14	€1.727,77
=	Einkommen mit Investition	€64.622,33	€66.075,94	€67.579,60	€69.100,20	€70.649,26	€72.248,95
	Eink.Steuer vor Investition	€11.319,00	€11.730,00	€12.153,00	€12.589,00	€13.039,00	€13.502,00
-	Eink.Steuer mit Investition	€11.606,00	€12.063,00	€12.541,00	€13.029,00	€13.531,00	€14.054,00
=>>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-€287,00	-€333,00	-€388,00	-€440,00	-€492,00	-€552,00
+	Mieteinnahmen	€5.208,72	€5.312,88	€5.419,08	€5.527,44	€5.637,96	€5.750,76
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Eigenkapital Bar	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Zinsen	€1.030,24	€975,94	€920,54	€864,07	€806,42	€747,59
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€727,08	€745,20	€745,20	€745,20	€763,80	€763,80
-	Vermieterrechtsschutz	€250,44	€250,44	€250,44	€256,68	€256,68	€256,68
-	Mietausfallabsicherung	€361,92	€361,92	€361,92	€370,92	€370,92	€370,92
-	Tilgung	€2.689,76	€2.744,06	€2.799,46	€2.855,93	€2.913,58	€2.972,41
=	Ergebnis vor Steuer	-€246,72	-€160,68	-€54,48	€38,64	€130,56	€243,36
+	Steuererstattung (s.o.)	-€287,00	-€333,00	-€388,00	-€440,00	-€492,00	-€552,00
=	Ergebnis nach Steuer	-€533,72	-€493,68	-€442,48	-€401,36	-€361,44	-€308,64
	Monatliches Ergebnis	-€44,48	-€41,14	-€36,87	-€33,45	-€30,12	-€25,72
	Kumuliertes Kapitalergebnis	-€25.645,76	-€26.139,44	-€26.581,92	-€26.983,28	-€27.344,72	-€27.653,36
-	Rest Darlehen	€50.050,50	€47.306,44	€44.506,98	€41.651,05	€38.737,47	€35.765,06
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00
	bei 1,5% Wertsteigerung	€121.582,67	€123.406,41	€125.257,51	€127.136,37	€129.043,42	€130.979,07
	bei 3,0% Wertsteigerung	€158.326,29	€163.076,08	€167.968,36	€173.007,41	€178.197,63	€183.543,56
	bei 1 % Wertsteigerung	€111.241,72	€112.354,14	€113.477,68	€114.612,46	€115.758,58	€116.916,17

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz=Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilgung; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.

Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2021 und basieren auf des Wertes(€93.000,00) Stand 2021.

Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.



## 5.5 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2045 BIS 2050 )

Jahr		2045	2046	2047	2048	2049	2050
<b>Ereignisse</b>							
+	Mieteinnahmen	€5.865,72	€5.983,08	€6.102,72	€6.224,76	€6.349,20	€6.476,16
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	AfA	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00
-	Zinsen	€687,58	€626,40	€563,94	€500,25	€435,26	€368,96
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€763,80	€782,88	€782,88	€782,88	€802,44	€802,44
-	Vermieterrechtsschutz	€263,04	€263,04	€263,04	€269,64	€269,64	€269,64
-	Mietausfallsabsicherung	€380,16	€380,16	€380,16	€389,64	€389,64	€389,64
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
	Einkünfte aus V+V	€1.887,14	€2.046,60	€2.228,70	€2.398,35	€2.568,22	€2.761,48
	Einkommen vor Investition	€72.018,64	€73.505,08	€75.020,32	€76.564,60	€78.137,56	€79.739,08
+	Einkünfte aus V+V	€1.887,14	€2.046,60	€2.228,70	€2.398,35	€2.568,22	€2.761,48
=	Einkommen mit Investition	€73.865,63	€75.510,76	€77.207,24	€78.920,34	€80.662,32	€82.456,21
	Eink.Steuer vor Investition	€13.979,00	€14.469,00	€14.974,00	€15.494,00	€16.028,00	€16.577,00
-	Eink.Steuer mit Investition	€14.589,00	€15.139,00	€15.711,00	€16.296,00	€16.896,00	€17.521,00
=>>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-€610,00	-€670,00	-€737,00	-€802,00	-€868,00	-€944,00
+	Mieteinnahmen	€5.865,72	€5.983,08	€6.102,72	€6.224,76	€6.349,20	€6.476,16
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Eigenkapital Bar	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Zinsen	€687,58	€626,40	€563,94	€500,25	€435,26	€368,96
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€763,80	€782,88	€782,88	€782,88	€802,44	€802,44
-	Vermieterrechtsschutz	€263,04	€263,04	€263,04	€269,64	€269,64	€269,64
-	Mietausfallsabsicherung	€380,16	€380,16	€380,16	€389,64	€389,64	€389,64
-	Tilgung	€3.032,42	€3.093,60	€3.156,06	€3.219,75	€3.284,74	€3.351,04
=	Ergebnis vor Steuer	€342,72	€441,00	€560,64	€666,60	€771,48	€898,44
+	Steuererstattung (s.o.)	-€610,00	-€670,00	-€737,00	-€802,00	-€868,00	-€944,00
=	Ergebnis nach Steuer	-€267,28	-€229,00	-€176,36	-€135,40	-€96,52	-€45,56
	Monatliches Ergebnis	-€22,27	-€19,08	-€14,70	-€11,28	-€8,04	-€3,80
	Kumuliertes Kapitalergebnis	-€27.920,64	-€28.149,64	-€28.326,00	-€28.461,40	-€28.557,92	-€28.603,48
-	Rest Darlehen	€32.732,64	€29.639,04	€26.482,98	€23.263,23	€19.978,49	€16.627,45
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00
	bei 1,5% Wertsteigerung	€132.943,76	€134.937,92	€136.961,99	€139.016,42	€141.101,67	€143.218,20
	bei 3,0% Wertsteigerung	€189.049,87	€194.721,37	€200.563,01	€206.579,90	€212.777,30	€219.160,62
	bei 1 % Wertsteigerung	€118.085,33	€119.266,18	€120.458,84	€121.663,43	€122.880,06	€124.108,86

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz=Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilgung; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.

Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2021 und basieren auf des Wertes(€93.000,00) Stand 2021.

Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

## 5.6 LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG ( 2051 BIS 2056 )

Jahr		2051	2052	2053	2054	2055	2056
<b>Ereignisse</b>							
+	Mieteinnahmen	€6.605,64	€6.737,76	€6.872,52	€7.009,92	€7.150,08	€6.077,60
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	AfA	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00	€1.488,00
-	Zinsen	€301,32	€232,31	€161,93	€90,11	€19,58	€0,00
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€802,44	€822,48	€822,48	€822,48	€843,00	€702,50
-	Vermieterrechtsschutz	€276,36	€276,36	€276,36	€283,32	€283,32	€236,10
-	Mietausfallabsicherung	€399,36	€399,36	€399,36	€409,32	€409,32	€341,10
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€330,00
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
	Einkünfte aus V+V	€2.942,16	€3.123,25	€3.328,39	€3.520,69	€3.710,86	€2.979,90
	Einkommen vor Investition	€81.379,36	€83.048,08	€84.745,96	€86.481,52	€88.255,84	€84.407,50
+	Einkünfte aus V+V	€2.942,16	€3.123,25	€3.328,39	€3.520,69	€3.710,86	€2.979,90
=	Einkommen mit Investition	€84.276,28	€86.125,18	€88.027,27	€89.954,17	€91.920,43	€86.934,85
	Eink.Steuer vor Investition	€17.145,00	€17.729,00	€18.328,00	€18.948,00	€19.587,00	€18.208,00
-	Eink.Steuer mit Investition	€18.162,00	€18.820,00	€19.505,00	€20.206,00	€20.930,00	€19.111,00
=>>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-€1.017,00	-€1.091,00	-€1.177,00	-€1.258,00	-€1.343,00	-€903,00
+	Mieteinnahmen	€6.605,64	€6.737,76	€6.872,52	€7.009,92	€7.150,08	€6.077,60
+	Mieteinnahmen Stellplatz	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Eigenkapital Bar	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
-	Zinsen	€301,32	€232,31	€161,93	€90,11	€19,58	€0,00
-	Instandhaltungsrücklage	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€396,00	€330,00
-	Verwaltungskosten (WEG/SE)	€802,44	€822,48	€822,48	€822,48	€843,00	€702,50
-	Vermieterrechtsschutz	€276,36	€276,36	€276,36	€283,32	€283,32	€236,10
-	Mietausfallabsicherung	€399,36	€399,36	€399,36	€409,32	€409,32	€341,10
-	Tilgung	€3.418,68	€3.487,69	€3.558,07	€3.629,89	€2.533,12	€0,00
=	Ergebnis vor Steuer	€1.011,48	€1.123,56	€1.258,32	€1.378,80	€2.665,74	€4.467,90
+	Steuererstattung (s.o.)	-€1.017,00	-€1.091,00	-€1.177,00	-€1.258,00	-€1.343,00	-€903,00
=	Ergebnis nach Steuer	-€5,52	€32,56	€81,32	€120,80	€1.322,74	€3.564,90
	Monatliches Ergebnis	-€0,46	€2,71	€6,78	€10,07	€110,23	€297,08
	Kumuliertes Kapitalergebnis	-€28.609,00	-€28.576,44	-€28.495,12	-€28.374,32	-€27.051,58	-€23.486,68
-	Rest Darlehen	€13.208,77	€9.721,08	€6.163,01	€2.533,12	€0,00	€0,00
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00	€93.000,00
	bei 1,5% Wertsteigerung	€145.366,47	€147.546,97	€149.760,17	€152.006,57	€154.286,67	€156.600,97
	bei 3,0% Wertsteigerung	€225.735,44	€232.507,50	€239.482,73	€246.667,21	€254.067,23	€261.689,25
	bei 1 % Wertsteigerung	€125.349,95	€126.603,45	€127.869,48	€129.148,17	€130.439,65	€131.744,05

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz=Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilgung; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.

Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2021 und basieren auf des Wertes(€93.000,00) Stand 2021.

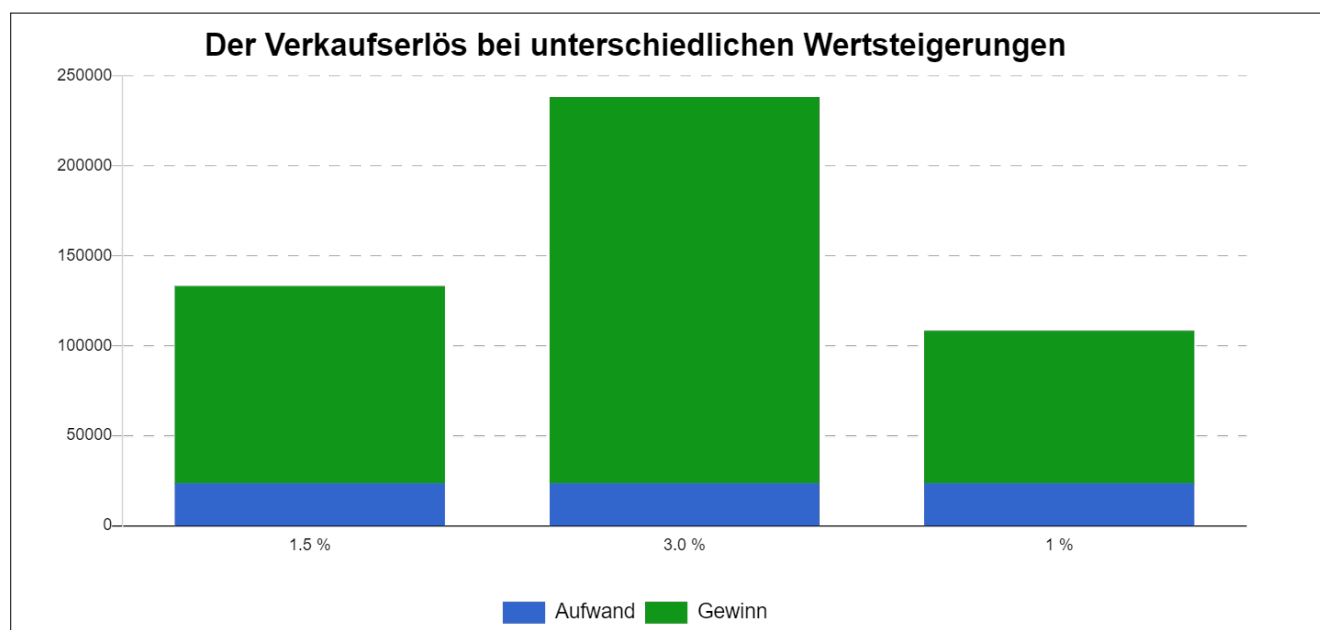
Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

## 6 DIE VERMÖGENSENTWICKLUNG

### Mögliches Gesamtergebnis im Jahr 2056

Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2021 und basieren auf des Wertes (€93.000,00) Stand 2021.

<b>1. Mögliches Ergebnis bei 1,5 % Wertsteigerung</b>	
angenommener Verkaufserlös :	€156.600,97
- Restdarlehen :	€0,00
= möglicher Vermögenswert :	€156.600,97
+ Kumuliertes Kapitalergebnis ( 2021 - 2056) :	-€23.486,68
= möglicher Gewinn :	€133.114,29
<b>2. Mögliches Ergebnis bei 3,0 % Wertsteigerung</b>	
angenommener Verkaufserlös :	€261.689,25
- Restdarlehen :	€0,00
= möglicher Vermögenswert :	€261.689,25
+ Kumuliertes Kapitalergebnis ( 2021 - 2056) :	-€23.486,68
= möglicher Gewinn :	€238.202,57
<b>3. Mögliches Ergebnis bei 1 % Wertsteigerung</b>	
angenommener Verkaufserlös :	€131.744,05
- Restdarlehen :	€0,00
= möglicher Vermögenswert :	€131.744,05
+ Kumuliertes Kapitalergebnis ( 2021 - 2056) :	-€23.486,68
= möglicher Gewinn :	€108.257,37



---

## 7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PROGNOSE-ANNAHMEN

---

### **Einkommen des Anlegers / Steuern / Steuererstattungen:**

Die der Berechnung zugrunde liegenden Annahmen bezüglich der Einkommens- und Steuersituation des Anlegers entnehmen Sie bitte dem entsprechenden Ausdruck. Die in dieser Beispiel-Berechnung ausgewiesenen Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung (AfA) gelten vorbehaltlich der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Bitte beachten Sie: Die Steuererstattung muss vorfinanziert werden, sofern nicht ein rechtzeitiger Eintrag in der Steuerkarte vorgenommen wird. Die aktuell gültige Steuertabelle wird auf den gesamten Betrachtungszeitraum angewendet.

### **Mieteinnahmen, Miet-Nebenkosten:**

Nähere Angaben zur Entwicklung der Miete und jährlichen Nebenkosten entnehmen Sie bitte dem Ausdruck Projekt- und Kundendaten. Langfristig wird eine jährliche Erhöhung der Miete um 2 % angenommen. In den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass die eingerechneten Instandhaltungsrücklagen steuerlich wirksam sind. Diese Annahme wurde modellhaft gewählt. Bitte berücksichtigen Sie, dass eine steuerliche Wirksamkeit von den tatsächlichen vorgenommenen Maßnahmen abhängig ist. Weiterhin könnte es sein, dass vorgenommene Modernisierungen ggf. auf mehrere Wirtschaftsjahre verteilt werden und es hierzu zu abweichenden steuerlichen Ansätzen kommen kann.

### **Afa**

Die AfA-Bemessungsbeträge enthalten die jeweiligen Gebäudeteilkosten sowie die gebäudeanteiligen AfA-fähigen Nebenkosten wie Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer und Courtage. Die in den Berechnungen berücksichtigte AfA-Bemessung bezieht sich auf die eingegebenen Werte des Beraters.

### **Finanzierung**

Nähere Angaben zur Finanzierung und zum Finanzierungsverlauf entnehmen Sie bitte der Seite sowie der Seite. Der vorliegende Finanzierungsvorschlag ist kein verbindliches Finanzierungsangebot, da ein solches von der Bonitäts- und Beleihungsprüfung sowie von den bei der Beantragung geltenden Konditionen abhängt.

### **Haftungshinweise**

Dieses Angebot (Beispiel-Berechnung) gilt nur als Ganzes im Zusammenhang aller im Inhaltsverzeichnis aufgeführten Seiten. Es stellt ein reines Musterbeispiel dar, das nach den zugrundeliegenden Prämissen berechnet wurde (s.o. ). Die zukünftige tatsächliche Entwicklung kann daher von der prognostizierten Entwicklung abweichen. Maßgeblich sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprospekt.

Die Berechnungen und Ausdrücke wurden mit dem Programm ifyna Finanzplanung erstellt (Anbieter ist die ifyna Finanzplanungssoftware GmbH). Eine Haftung oder Verantwortlichkeit für die Vollständigkeit und Übertragbarkeit der Berechnungsbeispiele auf Ihre konkrete Situation kann dennoch nicht übernommen werden, da sich die steuerlichen Grundlagen fortlaufend verändern und jeder Sachverhalt im Einzelfall geprüft werden muss. Die vorliegenden Beispielberechnungen sollen und können daher keine rechtliche Beratung für die Schaffung von Immobilienvermögen durch Steuervorteile darstellen oder ersetzen, sondern als Rechenbeispiele lediglich einen Anhaltspunkt bieten. Bitte ziehen Sie in Bezug auf Ihre persönliche Steuersituation sowie in Bezug auf mögliche Einschränkungen durch den §15b EStG und der ab 01/2009 geltenden Abgeltungssteuer Ihren steuerlichen Berater hinzu.

### Allgemeines

Immobilien bieten als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Auf dem Markt der Gewerbe- und Wohnimmobilien ist dabei in den nächsten Jahren mit steigenden Preisen zu rechnen. Diese Entwicklung unterliegt jedoch Schwankungen, so dass die Wertsteigerung im langfristigen Bereich gesehen werden muss. Die beim Kauf anfallenden Nebenkosten sind nicht automatisch durch die Inflation gedeckt, daher können sich bei frühzeitigem Verkauf nachteilige Auswirkungen ergeben.

### Wirtschaftliches und steuerliches Ergebnis

Die in der Beispielrechnung angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Durch das Gesetz zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuer-Stundungsmodellen vom 22. Dezember 2005 wurde §15b EStG eingeführt. Danach sind Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen nicht mehr mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen im Jahr der Verlustentstehung, sondern lediglich mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen aus dem nämlichen Steuerstundungsmodell verrechenbar, wenn die prognostizierten Verluste mehr als 10 % des gezeichneten und aufzubringenden oder eingesetzten Kapitals betragen. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 17.07.2007 die Anwendung von §15b EStG präzisiert. Danach liegt ein Steuerstundungsmodell im Sinne des §15b EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Für die Annahme einer modellhaften Gestaltung stellt das BMF insbesondere darauf ab, ob ein vorgefertigtes Konzept bzw. gleichgerichtete Leistungsbeziehungen, die im Wesentlichen identisch sind, vorliegen. Da es sich hierbei lediglich um zwei beispielhafte Kriterien für die Annahme einer Modellhaftigkeit im Sinne des §15b EStG handelt, steht es der Finanzverwaltung frei, auch aufgrund anderer Kriterien, die nicht im oben genannten BMF-Schreiben genannt sind, ein Steuerstundungsmodell anzunehmen. In dem Schreiben wird zudem auf das BMF-Anwendungsschreiben vom 8. Oktober 2004 verwiesen, in dem darauf abgehoben wird, dass die Vermietung auf Dauer angelegt sein muss, ansonsten wird dies als Indiz für eine fehlende Einkunftserzielungsabsicht gewertet. Diesbezüglich ist es empfehlenswert, dieses Angebot mit einem Steuerberater zu überprüfen. Nur ein Steuerberater kann Ihnen konkrete Auskünfte zur steuerlichen Behandlung auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung und Vorschriften sowie Ihrer persönlichen Einkommenssituation erteilen. In Einzelfällen kann bei Anwendung einer Vergleichsrechnung eine geringere festzusetzende Einkommensteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und -Kombination Gültigkeit hat.

### Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Rendite der dargestellten Kapitalanlagen sind unverbindlich. Die für die Berechnung gemachten Angaben wurden auf Grundlage der Ergebnisse der vergangenen Jahre verwendet und können für die Zukunft nicht garantiert werden.

## **Konditionen der Finanzierung**

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 gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen, ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Damnum in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüberhinausgehende 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**

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, Irrtümern o. ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis 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.

## **Wichtiger Hinweis**

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, Irrtümern o. ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis 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.

**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