



---

## Angebot Immobilienanlage <sup>1</sup>

Schlüchtern, den 27.07.2009

---

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 ein-

mal 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:

---

### Inhaltsverzeichnis

- Angebot Immobilien-Anlage	Seite 1
- Projekt- und Kundendaten	Seite 2
- Finanzierung und Tilgungsplan	Seite 3
- Investitionsphase	Seite 5
- Muster Steuererklärung	Seite 6
- Das 1. Vermietungsjahr	Seite 7
- Gesamtübersicht	Seite 8
- Liquiditätsbetrachtung	Seite 9
- Die Vermögensentwicklung	Seite 12
- Prognose-Annahmen, Haftungshinweise	Seite 13
- Erläuterungen zur Angebotsberechnung	Seite 14
- Gesprächsnotiz	Seite 15



01277 Dresden; Altenberger Platz 18-22 (gerade);  
Enderstr. 1-9 (ungerade) Denkmalschutzobjekt

---

Auf der Grundlage Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse 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**
- **langfristiger Vermögenszuwachs**
- **inflationstabile Kapitalanlage**
- **steuerliche Vergünstigungen (für 2009 bereits 2.313 Euro)**

---

<sup>1</sup> Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.



## Projekt- und Kundendaten <sup>2</sup>

Schlüchtern, den 27.07.2009

<b>I. Daten zum Projekt</b>	
<b>Projekt</b>	Garten-Ensemble Seidnitz WEG 1 Kapitalanleger
Anbieter	USD Immobilien GmbH, Dresden
Standort	01277 Dresden
Projektart	Denkmalschutzobjekt
Baubeginn/ Fertigstellung	November 2009 / Dezember 2010
<b>Objekt</b>	WE 57
	Haus Nr.Enderstraße 7, EG, 2Zi, 66,02m <sup>2</sup>
	Ausstattung: mit Küche
AfA-Grundlage Altbau	Linear 2 % gem. §7(4) S.1 Nr.2a EStG
AfA-Grundlage Modernisierung	Sanierung §§7h,7i EStG ab 2004
AfA Einbauküche	Linear 10 Jahre 10,0 %
<b>II. Kaufpreis</b>	
Grundstückskosten	8,68 % 12.412 €
Gebäudekosten (Altbau)	12,40 % 17.733 €
Modernisierungskosten	76,34 % 109.157 €
Einbauküche	2,58 % 3.690 €
<b>SUMME KAUFPREIS</b>	<b>100,00 % 142.992 €</b>
<b>III. Kauf-Nebenkosten</b>	
a Notar- und Gerichtskosten	1,50 % 2.145 €
a Grunderwerbsteuer	3,50 % 4.876 €
w Grundschuldbestellungsgebühren	0,50 % 715 €
w Bauzeitinsen	4,00 % 5.720 €
w Tüv Abnahme	0,25 % 358 €
<b>SUMME NEBENKOSTEN</b>	<b>9,66 % 13.813 €</b>
<b>IV. Gesamtaufwand II. und III.</b>	<b>109,66 % 156.805 €</b>
<b>V. jährliche Einnahmen und Kosten</b>	
+ <b>Jahres-Mieteinnahmen (Miete ab April 2011)</b>	<b>4.911,89 €</b>
angenommene Mieterhöhung ab 2012 1,0% p.a.	
- WEG- / SE-Verwaltung ab 01.04.2011 (am 01.01.2012 Erhöhung um 1,0% p.a. (ab 01.01.2013 Erhöhung um 1,0 % p.a.)	428,40 €
- Instandhaltungsrücklage ab 01.04.2011 (am 01.01.2012 Erhöhung um 1,0% p.a. (ab 01.01.2013 Erhöhung um 1,0 % p.a.)	205,98 €
<b>VI. Daten des Kunden</b>	
Zu versteuerndes Einkommen (ZVE)	50.000 €
Grundtabelle, Kirchenst. 9,0 %, Ergänzungs-Abg. 5,5 %	

a) Nebenkosten, die gebäudeanteilig der AfA-Bemessungsgrundlage hinzugerechnet werden  
w) Nebenkosten, die als Werbungskosten direkt abzugsfähig sind

<sup>2</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.



## Investitionsphase 2009 - 2010 <sup>4</sup>

Schlüchtern, den 27.07.2009

I. STEUERLICHES ERGEBNIS	2009	2010	Summe
<b>AUSGABEN</b>			
AfA Altbau (14 M: 2,33% von 18.620 €)	-62	-372	-434 €
AfA Modernisierungen (9,00% von 114.615 €)	0	-10.315	-10.315 €
AfA Einbauküche (1 M: 0,83% von 3.690 €)	0	-31	-31 €
Grundsschuldbestellungsgebühren	-715	0	-715 €
Bauzeitinsen	-4.290	-1.430	-5.720 €
Tüv Abnahme	0	-358	-358 €
<b>STEUERLICHES ERGEBNIS</b>	<b>-5.067</b>	<b>-12.506</b>	<b>-17.573 €</b>
Einkommen vor Investition	50.000	50.000	100.000 €
Steuerlast vor Investition	14.995	14.995	29.990 €
Einkommen nach Investition	44.933	37.494	82.427 €
Steuerlast nach Investition	12.682	9.531	22.213 €
<b>Steuererstattung(+)/ zahlung(-)</b>	<b>2.313</b>	<b>5.464</b>	<b>7.777 €</b>

II. EIGENKAPITALBERECHNUNG	2009	2010	Summe
Nettodarlehen			142.992 €
- Gesamtaufwand			156.805 €
<b>= ERGEBNIS V. ST. = EIGENKAPITAL</b>	<b>-12.025</b>	<b>-1.788</b>	<b>-13.813 €</b>
<b>+ STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)</b>	<b>2.313</b>	<b>5.464</b>	<b>7.777 €</b>
<b>= ERGEBNIS NACH STEUER</b>	<b>-9.712</b>	<b>3.676</b>	<b>-6.036 €</b>

### III. FINANZIERUNG

(Details zur Finanzierung entnehmen Sie bitte der Seite Finanzierung und Tilgungsplan)

Darlehen 1: Kreditanstalt für Wiederaufbau Einzelmaßnahmen Prog. 152, Auszahlung Jan 2011; Bruttodarlehen 25000 €  
10 Jahre fest; Damnum 0.00%; Nettodarlehen 25000 €; Zins nominal 2.80%; effektiv 2.83%; Tilgung 3.80% Zlw. vj.

Darlehen 2: Bankdarlehen, Auszahlung Jan 2011; Bruttodarlehen 117992 €

10 Jahre fest; Damnum 0.00%; Nettodarlehen 117992 €; Zins nominal 5.10%; effektiv 5.22%; Tilgung 2.00% Zlw. mtl.

Erklärung: M = Monat(e) bei zeitanteiliger AfA

<sup>4</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.



**So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:**

**Muster Muster**

Steuernummer

**Anlage V**

- zur Einkommensteuererklärung  
 zur Körperschaftssteuererklärung  
 zur Feststellungserklärung

**2011**

**Muster**

**Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Zeile	<b>Einkünfte aus dem bebauten Grundstück</b>					Angeschafft am	Fertiggestellt am	Bitte nur volle €-Beträge eintragen
1	Lage des Grundstückes/ der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer) <b>01277 Dresden, Altenberger Platz 18-22 (gerade); Enderstr. 1-9 (ungerade)</b>							€
2	<b>Mieteinnahmen</b> ohne Zeile 4	für Erdgeschoß €	+ 1. Obergeschoß €	+ 2. Obergeschoß €	+ 3. Obergeschoß €	+ weitere Geschosse €		<b>3.684</b>
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		—
4	Einnahmen aus Vermietungen von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer							<b>3.684</b>
14	<b>Summe der Einnahmen</b>							<b>3.684</b>
15	<b>Summe der Werbungskosten</b>							<b>-18.040</b>
16	<b>Überschuß</b>							<b>-14.356</b>

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	50.000	darauf Steuern	€	14.995
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./.	€ -14.356			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	35.644	./.	€	8.792
<b>Steuerersparnis für 2011</b>			<b>= €</b>	<b>6.202</b>	

Unter Anwendung des Einkommensteuergesetzes (EStG) insbesondere von §15b kann die Berechnung der Steuerersparnis durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen.

<sup>5</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.



## Das Vermietungsjahr 2011 <sup>6</sup>

Schlüchtern, den 27.07.2009

<b>I EINNAHMEN</b>	Jahressumme €
Miete (ab Apr.2011)	3.684
<b>II AUSGABEN</b>	
a Zinsen	6.662
a WEG- / SE-Verwaltung (ab Apr.2011)	321
n Instandhaltungsrücklage (ab Apr.2011)	154
SUMME AUSGABEN	7.137
SUMME AUSGABEN ABZUGSFÄHIG	6.983
<b>III STEUERLICHES ERGEBNIS</b>	
Ergebnis: Einnahmen - abzugsfähige Ausgaben [Pos.1 - anteilig Pos.2]	-3.299
AfA Altbau (2,00% von 18.620 €)	-372
AfA Modernisierungen (9,00% von 114.615 €)	-10.315
AfA Einbauküche (10,00% p.a. von 3.690 €)	-369
SUMME EINKÜNFTE V + V	-14.356
Einkommen vor Investition	50.000
Steuerlast vor Investition (nach Grundtabelle)	14.995
Einkommen mit Investition	35.644
Steuerlast mit Investition	8.792
<b>STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)</b>	<b>6.202</b>
<b>IV KAPITALEINSATZ</b>	
Mieteinnahmen (ab Apr.2011)	3.684
+ STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)	6.202
- Ausgaben	7.137
= <b>ERGEBNIS VOR TILGUNG</b>	<b>2.749</b>
- Tilgung	2.416
= <b>ERGEBNIS MIT TILGUNG</b>	<b>333</b>

a) abzugsfähige Ausgaben; n) nicht abzugsfähige Ausgaben

### Hinweis

Die Jahressumme 2011 beinhaltet lediglich 9 Vermietungsmonate, da Mietbeginn 01.04.2011

<sup>6</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.



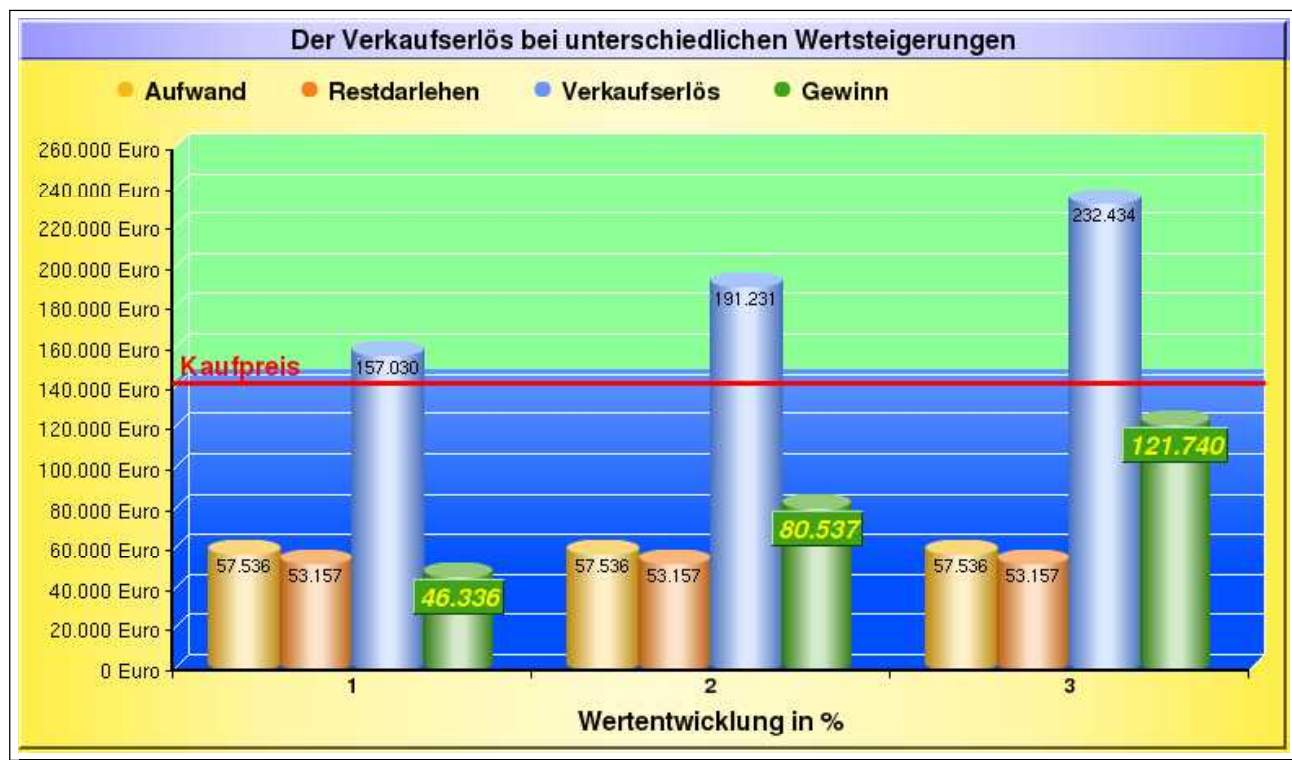
## Die Vermögensentwicklung <sup>7</sup>

Schlüchtern, den 27.07.2009

### Mögliches Gesamtergebnis im Jahr 2030

bei Wertsteigerung von 1%, 2% und 3% ab 2011 basierend auf 90 % des Kaufpreises( 142.992 €)

1. Mögliches Ergebnis bei 1% Wertsteigerung	
angenommener Verkaufserlös :	157.030 €
- Restdarlehen :	-53.157 €
= möglicher Vermögenswert :	103.872 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2009 - 2030) :	-57.536 €
= möglicher Gewinn :	46.336 €
2. Mögliches Ergebnis bei 2% Wertsteigerung	
angenommener Verkaufserlös :	191.231 €
- Restdarlehen :	-53.157 €
= möglicher Vermögenswert :	138.073 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2009 - 2030) :	-57.536 €
= möglicher Gewinn :	80.537 €
3. Mögliches Ergebnis bei 3% Wertsteigerung	
angenommener Verkaufserlös :	232.434 €
- Restdarlehen :	-53.157 €
= möglicher Vermögenswert :	179.276 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2009 - 2030) :	-57.536 €
= möglicher Gewinn :	121.740 €



<sup>7</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.