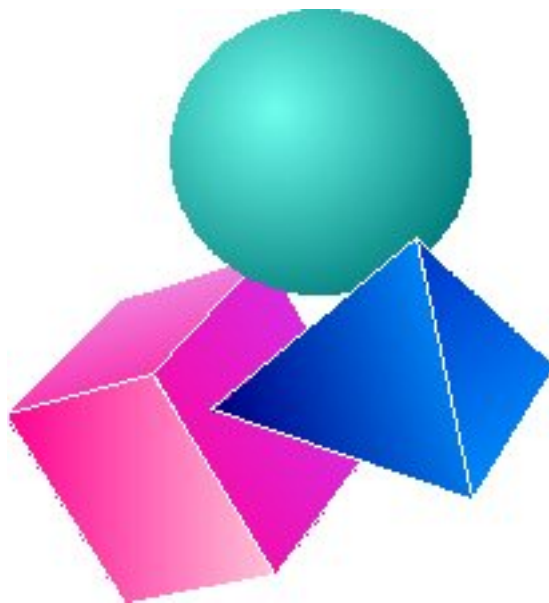


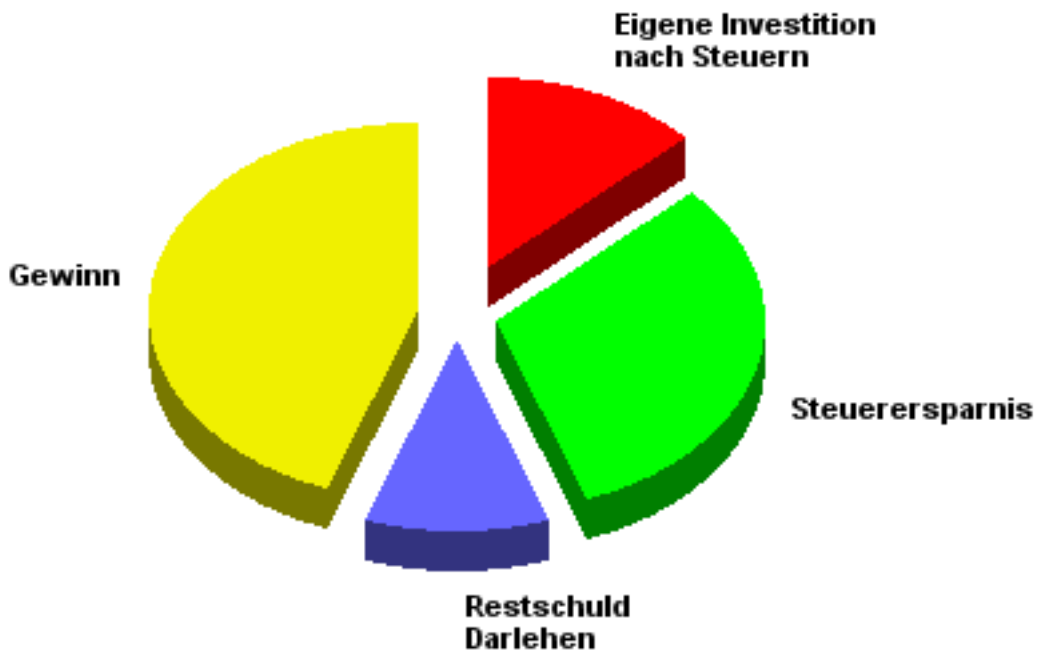
# Finanzierungsvorschlag für

Herrn  
Dr. Werner Brand  
Altes Schloß 1

76532 Baden Baden



überreicht von  
Hans-Georg Barth



## Erläuterungen zur Grafik

Die dargestellte Grafik basiert auf einer Hochrechnung für das Jahr 2023 auf Grundlage ausführlicher und sorgfältiger Recherchen. Das tatsächliche Ergebnis ist von der realen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig.

### Eigene Investition nach Steuern

Das in der Investitionsphase eingesetzte Eigenkapital beträgt EUR 31.305,--. Aus der Bewirtschaftung der Immobilie ergeben sich laufende Unterdeckungen nach Steuern von insgesamt EUR 47.937,--, die vom Erwerber getragen werden. Die Höhe der eigenen Investition nach Steuern beträgt EUR 79.242,--.

### Steuerersparnis

Durch den Erwerb der Immobilie reduziert sich die Steuerlast des Erwerbers in den Jahren 2004 bis 2023 um ca. EUR 190.000,--. Die ausgewiesene Steuerersparnis ist mit der eigenen Investition nach Steuern verrechnet.

### Restschuld Darlehen

Zum Ende des Jahres 2023 beträgt die Restschuld Darlehen EUR 67.196,--.

### Gewinn

Bei einer angenommenen Wertsteigerung von 1,00 % p.a. beträgt der Wert Immobilie zum Ende des Jahres 2023 ca. EUR 416.314,--. Die eigene Investition nach Steuern in Höhe von EUR 79.242,-- und die Restschuld Darlehen in Höhe von EUR 67.196,-- stehen dem gegenüber. Es errechnet sich ein Gewinn in Höhe von EUR 269.876,--.

# Grundlagen der Berechnung zum Finanzierungsvorschlag

## Persönliche Angaben

---

<b>Erwerber</b>	Herr Dr. Werner Brand Altes Schloß 1 76532 Baden Baden	<b>Geburtsdatum</b>	14.05.1961
		<b>Familienstand</b>	verheiratet

<b>Jahr</b>	<b>zu verst. Einkommen</b>	<b>Besteuerung</b>	<b>Kirchensteuer</b>
2004	85.000,-- EUR	Splittingtabelle	9 %
2005	86.275,-- EUR	Splittingtabelle	9 %
2006	87.569,-- EUR	Splittingtabelle	9 %
2007	88.883,-- EUR	Splittingtabelle	9 %

Ab 2004 wird von einer jährlichen Steigerung des Einkommens in Höhe von 1,50 % ausgegangen.

## Immobilien Daten

---

<b>Objekt</b>	Goethestr. ETW 015 Goethestraße 24 60313 Frankfurt
<b>5,0 Zimmer, Wohnfläche</b>	148,70 m <sup>2</sup>
<b>Kauf</b>	01.07.2004
<b>Beginn der Kaufpreis(raten)zahlung</b>	01.08.2004
<b>Fertigstellung</b>	31.12.2004
<b>Bezug / Vermietung</b>	01.03.2005

## Monatliche Mieteinnahmen

---

Die monatlichen Mieteinnahmen (8,00 EUR/m<sup>2</sup> zzgl. EUR 50,00 für 1 Garage) sind ab 01.03.2005 mit EUR 1.240,-- kalkuliert.

## Kosten / Wertsteigerung

---

Die angenommene Kostensteigerung der Bewirtschaftung der Immobilie beträgt ab dem Jahr 2007 jährlich 2,00 %.  
Die Wertsteigerung der Immobilie wird ab dem Jahr 2005 mit jährlich 1,00 % angenommen.

### Hinweis:

Die nachfolgende unverbindliche Beispielrechnung ist auf Ihre individuelle Situation und persönlichen Daten abgestimmt; es werden die zur Zeit gültigen Einkommensteuertabellen zugrundegelegt. Alle Zahlen sind kaufmännisch auf volle EUR gerundet.

## Finanzierungsvorschlag

<b>Erwerber:</b>	<b>Herr Dr. Werner Brand</b>
<b>Objekt:</b>	<b>Goethestr., ETW 015</b> inklusive ca. 40 m <sup>2</sup> Dachterasse
<b>Wohnfläche:</b>	<b>148,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Garagen / Stellplätze:</b>	<b>1 Garage</b>

## Depotwertentwicklung des Investmentfonds

Eventuelle Überschüsse aus dem Immobilienerwerb wurden in den Investmentfonds eingezahlt.  
Die durchschnittliche jährliche Wertentwicklung des Investmentfonds wurde mit 8,00 % angenommen.  
Ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,00 % wurde bei der Berechnung des Depotwertes verrechnet.

<b>Jahr</b>	<b>Einzahlungen</b>	<b>Auszahlungen</b>	<b>Depotwert</b>
2004	18.365,--		18.365,--
2005	5.906,--		25.740,--
2006	7.591,--		35.320,--
2007	7.664,--		45.739,--
2008	7.743,--		57.069,--
2009	7.822,--		69.383,--
2010	7.902,--		82.762,--
2011	7.982,--		97.291,--
2012	6.146,--		111.163,--
2013	6.211,--		126.209,--
2014	5.764,--		142.016,--
2015	1.060,--		154.427,--
2016			166.781,--
2017			180.124,--
2018			194.534,--
2019			210.097,--
2020			226.904,--
2021			245.057,--
2022			264.661,--
2023			285.834,--
	<b>90.156,--</b>		

Am Ende des Jahres 2023 wird der Depotwert des Investmentfonds in Höhe von EUR 285.834,-- zur Tilgung verwendet.

# Vermögenszuwachs Betrachtung

Ein 43jähriger, verheirateter Erwerber mit einem zu versteuernden Einkommen von EUR 85.000,-- p.a. erwirbt eine Wohnimmobilie für EUR 344.600,--.<sup>1</sup>

Wert der Immobilie im Jahr 2023, bei einer angenommenen Wertsteigerung von 1,00 % p.a.	416.314,--	EUR
./. Darlehensrestschuld EUR 285.834,-- wurden aus dem Investmentfondskonto entnommen und zur Tilgung verwendet.	67.196,--	EUR
./. Eigenkapitaleinsatz in der Investitionsphase	31.305,--	EUR
Steuerersparnis der Investitionsphase	18.365,--	EUR
./. Liquiditätsbedarf (vor Steuern) in der Vermietungsphase	237.937,--	EUR
Steuerersparnis von 2005 bis 2023 durch den Erwerb der Immobilie	171.635,--	EUR
Überschuss	<u>269.876,--</u>	<u>EUR</u>

## Barwertanalyse

Die Verzinsung des in der Investitions- und Vermietungsphase eingesetzten Barkapitals beträgt nach Steuern 11,7 %.

Die Berechnung erfolgte nach der Methode der Internen Kapitalverzinsung. Hierbei wurden die sich aus dem beigefügten Finanzierungsvorschlag ergebenden Jahreswerte sowohl vorschüssig wie nachschüssig verzinst und der Mittelwert gebildet.

Bei vor(nach)schüssiger Verzinsung ergibt sich ein Wert von 11,4 % (12,1 %).

<sup>1</sup>) Bitte beachten Sie den beigefügten Finanzierungsvorschlag vom 11.06.2004.

## Finanzierungsvorschlag

<b>Erwerber:</b>	<b>Herr Dr. Werner Brand</b>
<b>Objekt:</b>	<b>Goethestr., ETW 015</b> inklusive ca. 40 m <sup>2</sup> Dachterasse
<b>Wohnfläche:</b>	<b>148,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Garagen / Stellplätze:</b>	<b>1 Garage</b>

### Kosten- und Darlehensbedarfsrechnung

Kaufpreis	100.200,-- EUR
Gebäude 76.820,--, Grundstück 23.380,--	
Garage / Tiefgarage	10.600,-- EUR
Sanierungskosten	233.800,-- EUR
3,50 % Grunderwerbsteuer	12.061,-- EUR
ca. 1,50 % Notar- und Gerichtskosten	5.169,-- EUR
Bauzeitinsen	5.475,-- EUR
Küche	12.500,-- EUR

<b>Gesamtkosten</b>	<b>379.805,-- EUR</b>
./. Eigenkapital	<u>31.305,-- EUR</u>
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>348.500,-- EUR</b>
+ Disagio	<u>16.500,-- EUR</u>
<b>Darlehensbedarf</b>	<b><u><u>365.000,-- EUR</u></u></b>

<b>Kondition (*1)</b>	<b>Bruttodarlehen</b>	<b>Zinsen</b>	<b>Festschreibung</b>	<b>Auszahlung</b>	<b>Tilgung</b>	<b>anf. eff. Zins</b>
1) CVO Bank	330.000,-- EUR	4,75 %	10 Jahre	95 %	Investmentfonds	5,73 %
2) Kölner Hypo	35.000,-- EUR	5,25 %	10 Jahre	100 %	1,00 %	5,83 %

## Finanzierungsvorschlag

<b>Erwerber:</b>	<b>Herr Dr. Werner Brand</b>
<b>Objekt:</b>	<b>Goethestr., ETW 015</b> inklusive ca. 40 m <sup>2</sup> Dachterasse
<b>Wohnfläche:</b>	<b>148,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Garagen / Stellplätze:</b>	<b>1 Garage</b>

### Steuerrechnung für 2004

2,50 % lineare AfA, 5 Monate	944,--	EUR
AfA für Küche, 10,00 % auf EUR 12.500,--	1.250,--	EUR
9,00 % AfA für Baudenkmale, §7i EStG	21.990,--	EUR
Kapitalbeschaffungskosten (Grundschuldeintragungskosten)	1.706,--	EUR
Disagio	16.500,--	EUR
Bauzeitzinsen	5.475,--	EUR

**Verlust** **47.864,-- EUR**

**Verlust aus Vermietung und Verpachtung** **47.864,-- EUR**

Zu versteuerndes Einkommen	85.000,--	EUR
Steuerlast	24.106,--	EUR
Neu zu versteuerndes Einkommen	37.136,--	EUR
Steuerlast	5.741,--	EUR
<b>Voraussichtliche Steuererstattung</b>	<b>18.365,--</b>	<b>EUR</b>

### Aufwand in 2004

Einzahlung in Investmentfonds 18.365,-- EUR

**Bruttobelastung** **18.365,-- EUR**

./. Voraussichtliche Steuererstattung 18.365,-- EUR

**Aufwand 2004 für 5 Monate** **0,-- EUR**

**Aufwand 2004 pro Monat** **0,-- EUR**

## Finanzierungsvorschlag

**Erwerber:** Herr Dr. Werner Brand  
**Objekt:** Goethestr., ETW 015  
inklusive ca. 40 m<sup>2</sup> Dachterasse  
**Wohnfläche:** 148,70 m<sup>2</sup>  
**Garagen / Stellplätze:** 1 Garage

### Steuerrechnung für 2005

2,50 % lineare AfA, 12 Monate	2.265,--	EUR
AfA für Küche, 10,00 % auf EUR 12.500,--	1.250,--	EUR
9,00 % AfA für Baudenkmale, §7i EStG	21.990,--	EUR
Zinsen	17.504,--	EUR
Verwalter und sonstige laufende Gebühren	220,--	EUR

<b>Verlust</b>	<b>43.228,--</b>	<b>EUR</b>
./.. Mieteinnahmen, 10 Monate	12.396,--	EUR

<b>Verlust aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>30.832,--</b>	<b>EUR</b>
---	------------------	------------

Zu versteuerndes Einkommen	86.275,--	EUR
Steuerlast	23.790,--	EUR
Neu zu versteuerndes Einkommen	55.443,--	EUR
Steuerlast	11.662,--	EUR
<b>Voraussichtliche Steuererstattung (monatlich ca. EUR 1.011,--)</b>	<b>12.128,--</b>	<b>EUR</b>

### Aufwand in 2005

Zinsen	17.504,--	EUR
Tilgung	359,--	EUR
Verwalter und sonstige laufende Gebühren	220,--	EUR
Instandhaltungsrücklage (anfängl. 0,30 EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche)	535,--	EUR
Einzahlung in Investmentfonds	5.906,--	EUR

<b>Bruttobelastung</b>	<b>24.524,--</b>	<b>EUR</b>
./.. Mieteinnahmen, 10 Monate	12.396,--	EUR
./.. Voraussichtliche Steuererstattung	12.128,--	EUR

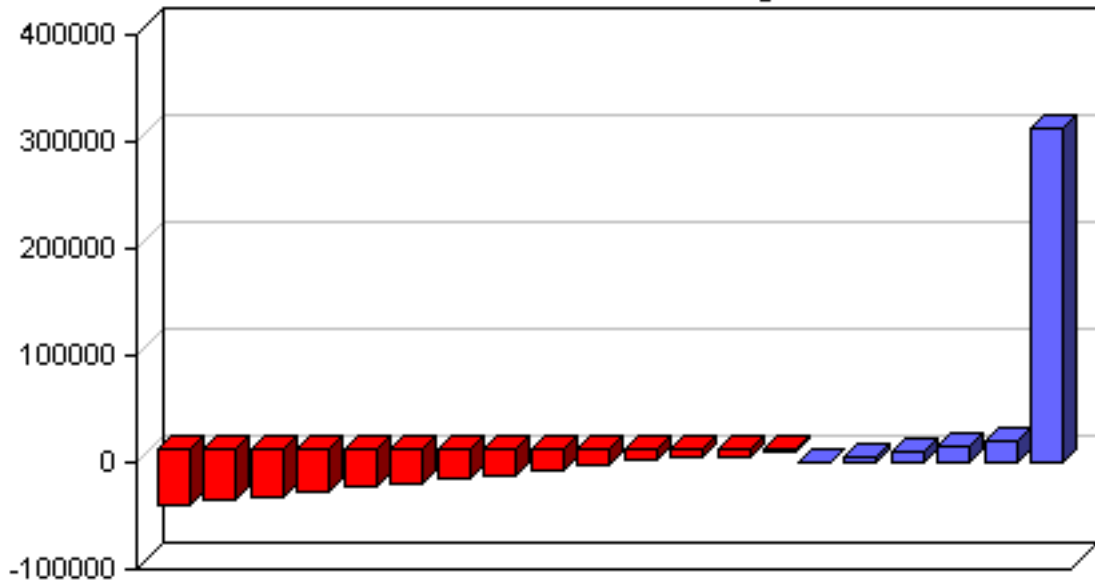
<b>Aufwand 2005 p.a.</b>	<b>0,--</b>	<b>EUR</b>
<b>Aufwand 2005 pro Monat</b>	<b>0,--</b>	<b>EUR</b>

<b>Darin enthaltener Tilgungsanteil pro Monat</b>	<b>30,--</b>	<b>EUR</b>
---	--------------	------------

## Kosten / Einnahmen

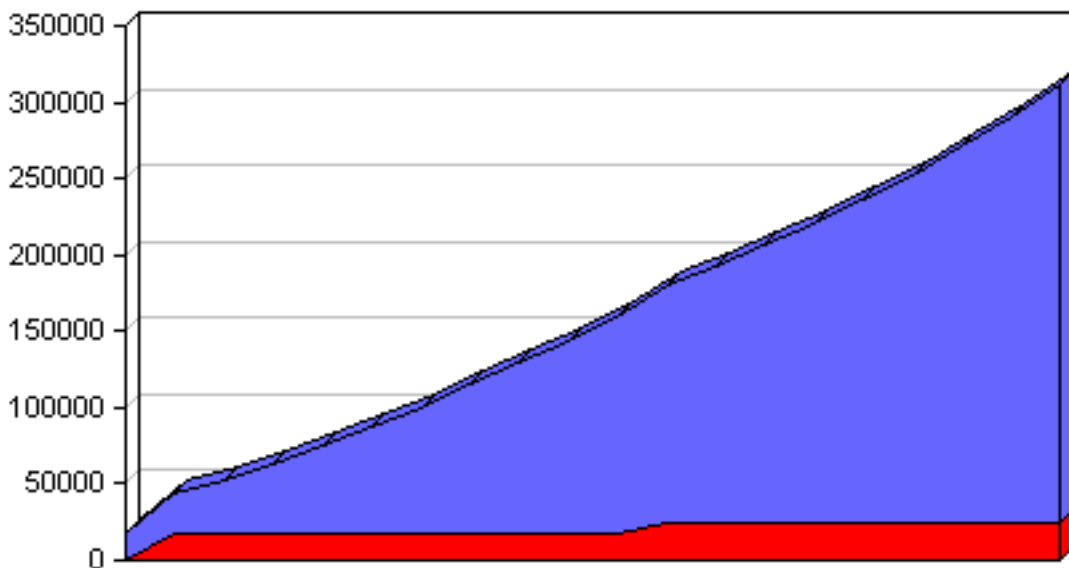
Jahr	Zinsen	Tilgung	Instandhaltung	Verwaltung	Depot- einzahlungen	Mieteinnahmen	Steuerersparnis	Aufwand p.a.	Aufwand p.m.
2004					18.365,--		18.365,--		
2005	17.504,--	359,--	535,--	220,--	5.906,--	12.396,--	12.128,--		
2006	17.485,--	378,--	535,--	220,--	7.591,--	14.875,--	11.334,--		
2007	17.464,--	398,--	546,--	224,--	7.664,--	14.875,--	11.422,--		
2008	17.443,--	420,--	557,--	229,--	7.743,--	14.875,--	11.516,--		
2009	17.420,--	442,--	568,--	233,--	7.822,--	14.875,--	11.611,--		
2010	17.397,--	466,--	579,--	238,--	7.902,--	14.875,--	11.707,--		
2011	17.372,--	491,--	591,--	243,--	7.982,--	14.875,--	11.803,--		
2012	17.345,--	517,--	603,--	248,--	6.146,--	14.875,--	9.984,--		
2013	17.317,--	545,--	615,--	253,--	6.211,--	14.875,--	10.066,--		
2014	17.288,--	575,--	627,--	258,--	5.764,--	14.875,--	9.636,--		
2015	25.209,--	610,--	640,--	263,--	1.060,--	14.875,--	12.907,--		
2016	25.165,--	654,--	653,--	268,--		14.875,--	5.862,--	6.003,--	500,--
2017	25.118,--	702,--	666,--	274,--		14.875,--	5.892,--	5.992,--	499,--
2018	25.067,--	752,--	679,--	279,--		14.875,--	5.926,--	5.976,--	498,--
2019	25.013,--	807,--	692,--	285,--		14.875,--	5.952,--	5.970,--	497,--
2020	24.954,--	865,--	706,--	290,--		14.875,--	5.970,--	5.971,--	498,--
2021	24.892,--	928,--	720,--	296,--		14.875,--	5.977,--	5.984,--	499,--
2022	24.825,--	995,--	735,--	302,--		14.875,--	5.977,--	6.004,--	500,--
2023	24.753,--	286.901,--	750,--	308,--		14.875,--	5.965,--	6.037,--	503,--
	<b>399.032,--</b>	<b>297.804,--</b>	<b>11.998,--</b>	<b>4.931,--</b>	<b>90.156,--</b>	<b>280.150,--</b>	<b>190.000,--</b>	<b>47.937,--</b>	

## Gewinnentwicklung



Das Schaubild zeigt im jeweiligen Jahr den beim Verkauf der Immobilien zu erwartenden Gewinn. Hierbei wird dem angenommenen Verkehrswert die Summe aus eingesetztem Eigenkapital, kumuliertem Aufwand und verbliebener Restschuld gegenübergestellt.

## Zinsen & Tilgung



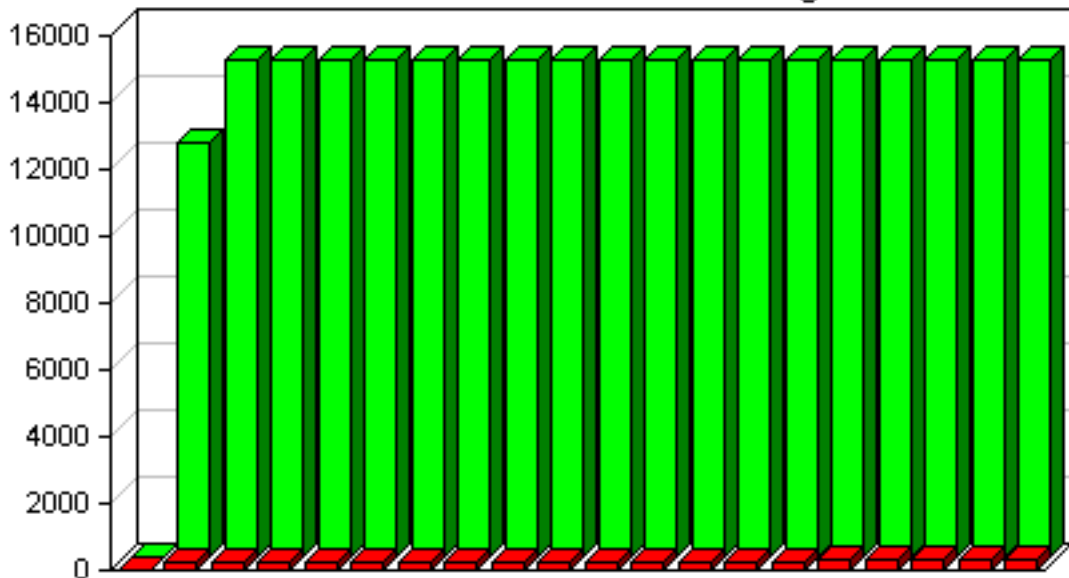
Die Grafik zeigt den Verlauf der zu zahlenden Zinsen und der eingesetzten Tilgungsrate. Bei einem annuitätisch getilgten Darlehen bildet die Summe aus Zinsen und Tilgung die "Annuität". Wird ein Darlehen endfällig getilgt (z.B. Tilgung per Kapitallebensversicherung), werden die Zinsen über die gesamte Laufzeit in voller Höhe gezahlt und können bei Vermietung steuerlich als Aufwand geltend gemacht werden.

## Steuerlicher Vergleich



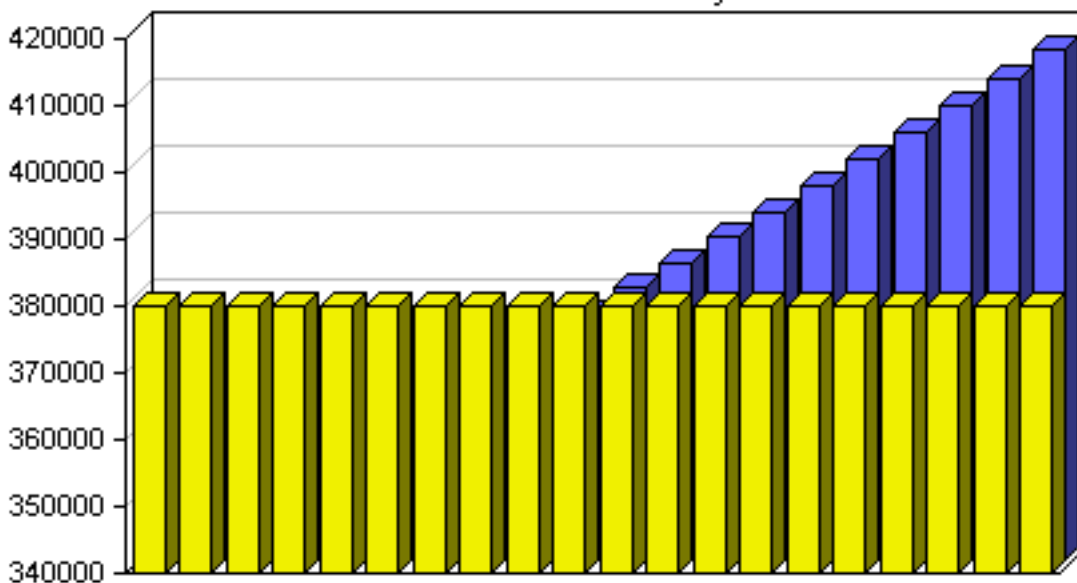
Der hintere Teil der Grafik zeigt die steuerliche Belastung ohne Erwerb der Immobilien. Im vorderen Teil der Grafik ist die durch die Steuervorteile der Immobilien reduzierte Steuerlast dargestellt. Vergleicht man nun die beiden Grafiken, kann man die sich für den Käufer ergebende Steuerersparnis ablesen.

## Miet- & Kostenentwicklung



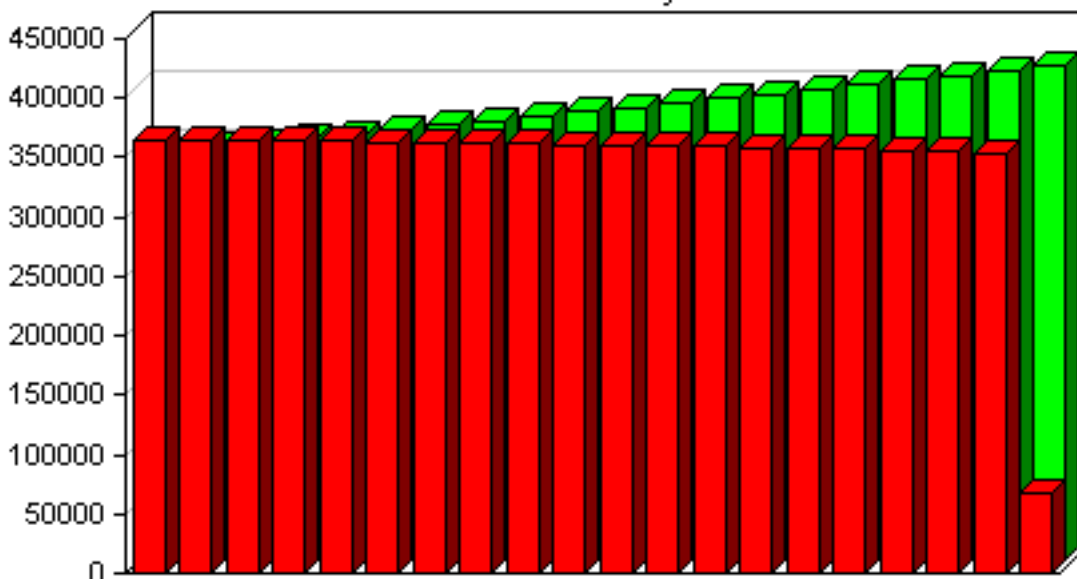
Das Diagramm verdeutlicht den Vorteil kontinuierlich steigender Mieteinnahmen im Vergleich zu den ebenfalls steigenden Kosten für Instandhaltung und Verwaltung. Da die Mieteinnahmen die Kosten übersteigen, wird die Kluft zwischen Miete und Kosten mit der Zeit größer.

### Gesamtaufwand / Objektwert



Das Schaubild zeigt die Entwicklung des Verkehrswerts der Immobilie im Vergleich zum Gesamtaufwand bei Kauf. Der Gesamtaufwand liegt anfangs um die mit dem Erwerb der Immobilien anfallenden Nebenkosten (zum Beispiel 3,5 % Grunderwerbsteuer, Disagio, etc.) höher. Durch Wertsteigerungen / Werterhalt liegt der Objektwert nach wenigen Jahren über dem ursprünglichen Gesamtaufwand.

### Restschuld / Objektwert



Die Gegenüberstellung von Restschuld und Verkehrswert ermöglicht eine Bewertung der Liquidität bei Verkauf.

# So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Name und Vorname / Gemeinschaft / Körperschaft

Dr. Werner Brand

Steuernummer

## Anlage V

Lfd. Nr.  
d. Anlage

**2004**

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftsteuererklärung

zur Feststellungserklärung

## Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

(Bei Ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten.)

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück		Angeschafft am	Fertig gestellt am	Bitte nur volle Euro-Beträge eintragen EUR
1	Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer) <b>60313 Frankfurt, Goethestraße 24</b>		<b>01.08.2004</b>	<b>31.12.2004</b>	
2	Eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum	m <sup>2</sup>	als Ferienwohnung genutzter Wohnraum	m <sup>2</sup>	
12	<b>Summe der Einnahmen</b>				<b>0</b>
13	<b>Summe der Werbungskosten</b> (Übertrag aus Zeile 57)				<b>-- 47.864</b>
14	<b>Überschuss</b> (zu übertragen nach Zeile 16 oder Zeile 17 der zusammenfassenden AnlageV)				<b>= -47.864</b>
15	In dies Spalte bitte nur volle Euro-Beträge eingeben		Stpfl. / Ehemann Gesellschaft EUR	Ehefrau EUR	<b>99 25</b>
16	<b>Zurechnung des Betrages aus Zeile 14</b>		<b>20</b>	<b>21</b>	

Zu versteuerndes Einkommen	€	85.000	€	24.106
Steuerlast				
<u>./. Verlust aus Vermietung und Verpachtung</u>	€	<u>47.864</u>		
Neu zu versteuerndes Einkommen	€	37.136	€	5.741
<u>./. neue Steuerlast</u>				
<b>Steuerersparnis für 2004</b>	<b>€</b>		<b>€</b>	<b><u>18.365</u></b>

## **Finanzierungsvorschlag**

---

<b>Erwerber:</b>	<b>Herr Dr. Werner Brand</b>
<b>Objekt:</b>	<b>Goethestr., ETW 015</b> inklusive ca. 40 m <sup>2</sup> Dachterasse
<b>Wohnfläche:</b>	<b>148,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Garagen / Stellplätze:</b>	<b>1 Garage</b>

\*1: Die zugrundegelegten Darlehenskonditionen sind freibleibend.

\*2: Der angegebene Grundstücksanteil basiert auf Erfahrungswerten. Für eine Anerkennung durch die Finanzverwaltung / Gerichtsbarkeit wird keine Haftung übernommen.

Diese Finanzierungsberechnungen sind nicht verbindlich. Sie sind als Vorschlag zu qualifizieren, wurden gleichwohl mit größter Sorgfalt erstellt. Die Berechnungen / steuerlichen Berechnungen basieren auf Ihren Angaben mit den zur Zeit gültigen Steuergesetzen; eine eventuelle Änderung, in der Zukunft, ist in der Finanzierungsberechnung nicht berücksichtigt. Eine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Berechnungen wird ausgeschlossen.

Der Zinssatz nach Festschreibung in Höhe von 7,00 % ist ein angenommener Zinssatz und dient lediglich zur Fortführung der Berechnung. Sie ist dennoch ohne Gewähr.

Ihr Finanzierungsberater Hans-Georg Barth

11.06.2004