




# **DIE IMMOBILIE ALS SACHWERTANLAGE**



- ▶ **Das letzte wahre Steuersparmodell**
  - ▶ **Eine sichere und renditestarke Kapitalanlage**

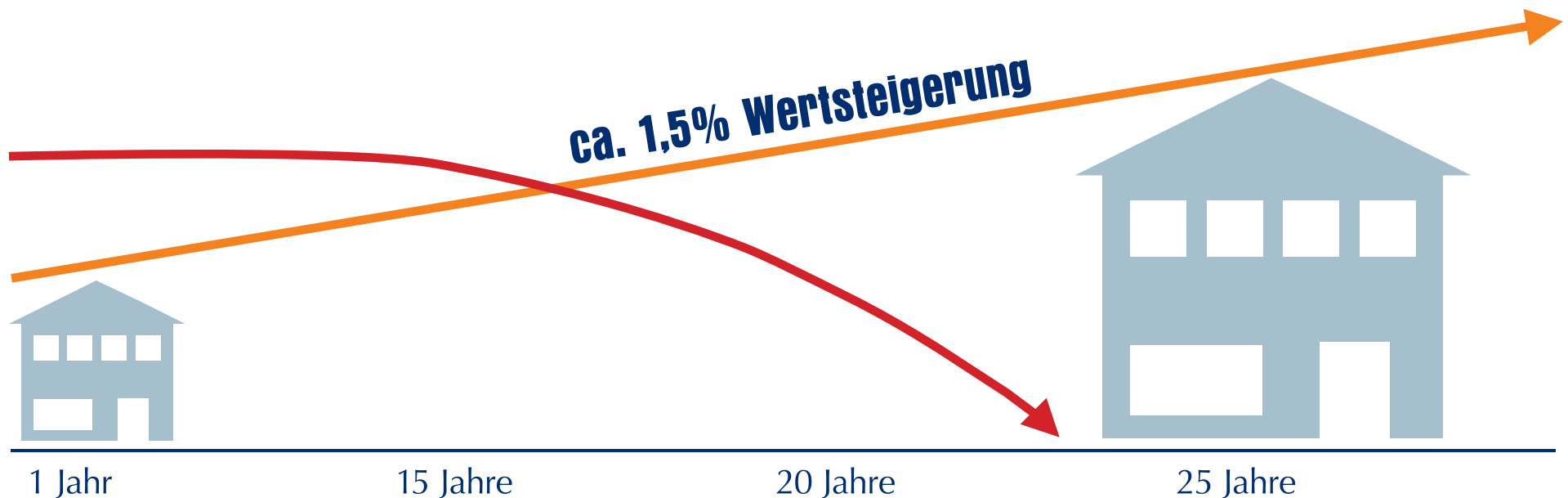
**Wieso finden Sie bei jedem  
vermögenden Menschen  
Immobilieninvestments?**

**Wieso ist das Thema heute  
spannender denn je?**

- 
- ▶ **Stimmen sie zu, dass man wahrscheinlich grundsätzlich zu wenig fürs Alter vorsorgt?**
  - ▶ **Hätten Sie gerne 300 bis 400 Euro mehr Netto zur Vermögensbildung zur Verfügung?**
    - ▶ **Möchten Sie Steuern sparen?**
  - ▶ **Möchten Sie Steuern in Vermögen wandeln?**

# ABSPAREN STATT ANSPAREN

- Die Vorteile:**
- ▶ sofortiger Ertrag/Nutzen
  - ▶ Steuervorteile
  - ▶ Wertzuwachs
  - ▶ Rückzahlung durch Mieter + Steuervorteil + Eigenanteil





# Steuerliche Betrachtung

(V + V = Vermietung + Verpachtung)



Einnahmen +	Ausgaben -	liquiditätswirksam
Miete:		ja
	Zinsen:	ja
	Tilgung:	ja
	Verwaltungskosten:	ja
	AFA:	nein



# STEUERVORTEILE

- ▶ Zinsen sind Werbungskosten und steuermindernd
- ▶ AFA: Abschreibung für Abnutzung – trotz Wertsteigerung  
**Das ist einmalig und gibt es so nur in Deutschland**

<b>Kaufpreis Immobilie heute:</b>		<b>150.000 EUR</b>
15.000 EUR Grundstück:	0%	
10.000 EUR Außenanlage, Möbel:	6,67% auf 15 Jahre =	667 EUR
125.000 EUR Bausubstanz:	2% AFA p.a. =	<u>2.500 EUR</u>
AFA gesamt p.a.	=	3.167 EUR
x Steuersatz (z. B. 32%)	≈	1.000 EUR
<b>Steuerersparnis p.a. ohne Liquiditätsaufwand</b>		





## Buchwert nach 25 Jahren

Gebäudesubstanz: = 62.500 EUR

Grundstück: = 15.000 EUR

Anlage, Möbel: = 0 EUR

Buchwert: = 77.500 EUR

tatsächlicher Wert: = 150.000 EUR

+ Wertsteigerungspotenzial

25 Jahre x AFA ergibt Steuervorteil in Höhe von  $\approx$  25.000 EUR

ohne Liquiditätsaufwand



# AFA

**Städtesanierung, Modernisierung §7h EstG**

**oder Denkmal § 7i EstG**

**oder Eigennutz §10f EstG**

**Kaufpreis: 150.000 EUR**

**Sanierungsaufwand: 80% = 120.000 EUR**

**Grundstück = 15.000 EUR**

**Altbausubstanz = 15.000 EUR**

**AFA: Sanierung 8 Jahre je 9% = 10.800 EUR**

**AFA: Sanierung 4 Jahre je 7% = 8.400 EUR**

**bei Steuerprogression, Grenzsteuersatz 40%**

**Steuervorteil = 48.000 EUR**

**entspricht in 12 Jahren ø 4.000 EUR p.a**



**Altbau AFA 2% (bzw. 2,5%)**

**15.000 EUR x 2,5% AFA = 375 EUR p.a.**

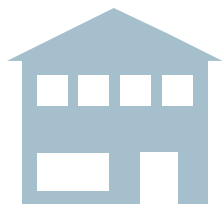
**entspricht 150 EUR Vorteil bei 40% Steuersatz**

**Gesamtsteuervorteil in 12 Jahren ≈ 50.000 EUR**

**entspricht 12 Jahre lang ø 4.150 EUR**

**48.000 EUR + 1.800 EUR ≈ 50.000 EUR ohne Liquiditätsaufwand**

# TATSÄCHLICHER WERT IN 25 JAHREN



heute 150.000 EUR

2% = 246.000 EUR

1,5% = 217.641 EUR

1% = 192.364 EUR

0% = 150.000 EUR



**Der Verkaufserlös ist nach 10 Jahren im Privatbesitz steuerfrei!!**

# UND DIE RENDITE?

- ▶ **Bezieht sich auf das eingezahlte Kapital**
- ▶ **Anlage 10.000 bis 25.000 EUR + lfd. Tilgungsleistung (50 bis 250 EUR/Monat)**

**Gerechnet mit 15.000 EUR + 250 EUR/Monat**

**15 Jahre:      Eigenkapitaleinsatz 60.000 EUR      Rendite > 8%**

**Gerechnet mit 15.000 EUR + 150 EUR/Monat**

**20 Jahre:      Eigenkapitaleinsatz 51.000 EUR      Rendite > 8%**

**Gerechnet mit 15.000 EUR + 100 EUR/Monat**

**25 Jahre:      Eigenkapitaleinsatz 45.000 EUR      Rendite > 8%**

**bei unterstellter Wertsteigerung von 1%  
entspricht 192.364,00 EUR Immobilienwert**