

## Prora auf Rügen

### Strandlage und Denkmal-AfA.



Ihr eigenes Domizil an der Ostsee, mit hoher steuerlicher Förderung: das weltbekannte Baudenkmal "Prora" auf Rügen wird zur Wohlfühloase.

Auf dem ca. 215.000 qm großen Grundstücksareal befindet sich ein in den Jahren 1937 bis 1939 errichtetes und heute unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Es ist vorgesehen, das Gebäude komplett hochwertig zu sanieren.



Die völlig neu geschaffenen Einheiten werden als marktgerechte 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen bzw. als voll ausgestattete Apartments eines Hotels zur Eigennutzung bzw. als Kapitalanlage angeboten. Das gesamte Gebäude verfügt nach Sanierung über 264 Wohnungen und Apartments mit modernem Wohnkomfort und Wohnflächen zwischen ca. 25 und 165 qm.

Meerseitig sind fast alle Wohnungen mit einem Balkon bzw. einer Terrasse ausgestattet. Auf der Landseite erhalten die Wohnungen und Apartments französische Fenster.



Die genaue Abstimmung der Ausstattung bleibt dabei den individuellen Wünschen des Eigentümers vorbehalten.

Die steuerlichen Vorteile des Denkmalschutz-Objektes eröffnen Kapitalanlegern und Selbstnutzern reizvolle Perspektiven. Nach § 7h/i EStG können die begünstigten Sanierungskosten für die betroffenen Wohnungen von Kapitalanlegern in 12 Jahren zu 100% vom Anleger abgeschrieben werden.

Wohnen in Prora  
Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG  
Lassenstr. 11-15  
14193 Berlin

Unverbindliche Musterberechnung. Maßgebend sind allein die vom Initiator herausgegebenen Angebotsprospekte. Alle Bilder unverbindliche Visualisierung.

#### Ihre Vorteile:

- 1 **Wohnungsgrößen** zwischen ca. 25 und 165 qm.
- 1 **Kaufpreise** schon ab 84.000 Euro.
- 1 Einmalige **Strandlage**
- 1 Moderne **Designerausstattung** der Wohnungen und Gemeinschaftsflächen.
- 1 **Steuervorteile** durch Denkmalabschreibung für Selbstnutzer und Kapitalanleger.

#### Inhaltsverzeichnis

Immobilien-Anlage	1
Übersicht Objektdaten	2
Übersicht Fin.daten	3
Erwerbsjahr	4
Investitionsphase	5
Vermietungsphase	6
Gesamtübersicht	7
Anlage-V- Erwerbsjahr	8
Erläuterungen	9
Kundenerklärung	10

Berechnung:482/ vom 16.3.2016

Erwerber: Musterberechnung

Objekt: /  
1/

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		1	Altbausubstanz	€	91.294
Wohnungs-Größe	qm	109,80	+ Grundst.kosten	€	36.517
Miete/qm	€	15,00	+ AfA §7h/7i EStG	€	237.363
Miete Wohnung mtl.	€	1.647	+ Ausstattung	€	36.451
Miete Garage mtl.	€	50	+ Garage	€	15.000
Verwaltungskostenp.a.	€	600	<b>= Kaufpreis Objekt</b>	<b>€</b>	<b>416.625</b>
Instandhaltungs-Rücklagep.a.	€	527	+ Werbungskosten	€	0
Sonderkosten ca. p.a.	€	1.000	+ Nebenkosten	€	27.080
<hr/>			<b>= Gesamtaufwand</b>	<b>€</b>	<b>443.705</b>
Kauf/Anschaffung		4/2016			
Miete ab		3/2017			
Kosten Objekt ab		3/2017			
Fertigstellung		3/2017			

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	5,00 %	€ 20.831
Notar/Grundbuch	1,50 %	€ 6.249
Maklergebühr	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkosten gesamt</b>		<b>€ 27.080</b>

## 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
<b>Werbungskosten gesamt</b>		<b>€ 0</b>

## Hinweise/Notizen

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016	
Erwerber:	Musterberechnung
Objekt:	/
	1/

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	443.705
./. Eigenkapital	€	80.000
./. sonstiges	€	0
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>363.705</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab Tilg./Ansp ab
1.		€ 363.705	100,0 %	€ 363.705	3/2017 3/2017
2.		€ 0	100,0 %	€ 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.		Annuitätend.	2,00/2,02 %	10 Jahre	2,00 %	3,00 %	€ 0
2.		-----	0,00/0,00 %	0 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	€ 120.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	8 %

## AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 97.227	2%
AfA §7h/7i EStG	€ 252.790	§7h/i EStG
Garage	€ 15.975	2,0%
Ausstattung	€ 38.821	10,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

## Hinweise/Notizen

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016

Erwerber: Musterberechnung

Objekt: /  
1/

# Immobilien-Anlage

# Erwerbsjahr

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	120.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	37.859

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 0 Monate	€	0
--------------------------------------	---	---

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	0
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	0
+ Verwaltungskosten	€	0
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	0
+ Sonderkosten ca.	€	0
= Summe Ausgaben für 2016	€	0
davon abzugsfähig: 0 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	0
Unterdeckung abzugsfähig	€	0
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 1.458 + Garage: 0	€	1.458
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 0	€	0
+ Disagio für 2016	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2016	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2016 ("Verlust aus Vermietung und Verpachtung")	€	1.458

## 5. Steuerersparnis und Ergebnis für 2016

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	118.542
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	37.162
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>697</b>
./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	0
./. Eigenkapital	€	-80.000
= <b>Ergebnis nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>-79.303</b>

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016
Erwerber: Musterberechnung
Objekt: / 1/

# Immobilien-Anlage

# Investitionsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	120.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	37.859

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 10 Monate	€	16.970
---------------------------------------	---	--------

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek	€	5.993
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	9.161
+ Verwaltungskosten	€	500
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	439
+ Sonderkosten ca.	€	833
= Summe Ausgaben für 2017	€	16.926
davon abzugsfähig: 6.493 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./.. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	44
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € 4)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	-10.477
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 1.945 + Garage: 266	€	2.211
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 22.751 + Ausstattung: 3.882	€	26.633
+ Disagio für 2017	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2017	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2017	€	18.367

## 5. Steuerersparnis für 2017

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	101.633
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	29.172
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>8.687</b>

## Ergebnis

./.. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	44
= <b>Überschuß nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>8.731</b>
<b>Überschuß nach Steuer (Monat)</b>	€	<b>728</b>
(für 12 Monate)		

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016
Erwerber: Musterberechnung
Objekt: / 1/

# Immobilien-Anlage

# Vermietungsphase

1. Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	120.000
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	37.859

## 2. Einnahmen

Jahresmiete (Einnahmen) für 12 Monate	€	20.364
---------------------------------------	---	--------

## 3. Ausgaben

Zinsen Hypothek für 12 Monate	€	6.989
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	€	11.197
+ Verwaltungskosten	€	600
+ Instandhaltungs-Rücklage	€	527
+ Sonderkosten ca.	€	1.000
= Summe Ausgaben für 2018	€	20.313
davon abzugsfähig: 7.589 €		

## 4. Unterdeckung = Einnahmen ./. Ausgaben

Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	51
(Unterdeckung vor Steuer (Monat): € 4)		
Unterdeckung abzugsfähig	€	-12.775
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz: 1.945 + Garage: 320	€	2.265
+ Abschreibung (AfA) AfA §7h/7i EStG: 22.751 + Ausstattung: 3.882	€	26.633
+ Disagio für 2018	€	0
+ sonst. Werbungskosten für 2018	€	0
= gesamt abzugsfähig für 2018	€	16.123

## 5. Steuerersparnis für 2018

verbleibt zu versteuerndes Einkommen	€	103.877
darauf zu zahlende Steuer (KiSt 8 %)	€	30.216
= <b>Steuerersparnis</b>	€	<b>7.643</b>

## Ergebnis

./. Unterdeckung vor Steuer (Jahr)	€	51
= <b>Überschuß nach Steuer (Jahr)</b>	€	<b>7.694</b>
<b>Überschuß nach Steuer (Monat)</b>	€	<b>641</b>

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016

Erwerber: Musterberechnung

Objekt: /  
1/

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

Jahr	NormAfA	erh. AfA	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**
2016	1.458	0	0	0	0	0	0	697	-79.303	363.705	416.625
2017	2.211	26.633	16.970	5.993	9.161	1.772	44	8.687	8.731	354.544	422.874
2018	2.265	26.633	20.364	6.989	11.197	2.127	51	7.643	7.694	343.347	429.217
2019	2.265	26.633	20.364	6.763	11.423	2.127	51	7.538	7.589	331.924	435.655
2020	2.265	26.633	20.364	6.532	11.653	2.127	52	7.430	7.482	320.271	442.190
2021	2.265	26.633	20.364	6.297	11.888	2.127	52	7.319	7.371	308.383	448.823
2022	2.265	26.633	20.364	6.057	12.128	2.127	52	7.207	7.259	296.255	455.555
2023	2.265	26.633	20.364	5.812	12.373	2.127	52	7.092	7.144	283.882	462.388
2024	2.265	26.633	20.364	5.562	12.623	2.127	52	6.973	7.025	271.259	469.324
2025	2.265	21.577	20.364	5.308	12.878	2.127	51	4.464	4.515	258.381	476.364
2026	2.265	21.577	20.364	5.048	13.138	2.127	51	4.339	4.390	245.243	483.509
2027	2.265	17.695	20.364	4.782	13.403	2.127	52	2.371	2.423	231.840	490.762
2028	2.265	17.695	20.364	4.512	13.673	2.127	52	2.242	2.294	218.167	498.123
2029	2.265	0	20.364	4.236	13.949	2.127	52	-6.322	-6.270	204.218	505.595
2030	2.265	0	20.364	3.954	14.231	2.127	52	-6.456	-6.404	189.987	513.179
2031	2.265	0	20.364	3.667	14.518	2.127	52	-6.592	-6.540	175.469	520.877
2032	2.265	0	20.364	3.374	14.811	2.127	52	-6.733	-6.681	160.658	528.690
2033	2.265	0	20.364	3.075	15.110	2.127	52	-6.876	-6.824	145.548	536.620
2034	2.265	0	20.364	2.770	15.415	2.127	52	-7.019	-6.967	130.133	544.669
2035	2.265	0	20.364	2.459	15.726	2.127	52	-7.169	-7.117	114.407	552.839
2036	2.265	0	20.364	2.142	16.044	2.127	51	-7.318	-7.267	98.363	561.132
2037	2.265	0	20.364	1.818	16.368	2.127	51	-7.473	-7.422	81.995	569.549
2038	2.265	0	20.364	1.487	16.698	2.127	52	-7.632	-7.580	65.297	578.092
2039	2.265	0	20.364	1.150	17.035	2.127	52	-7.793	-7.741	48.262	586.763
2040	2.265	0	20.364	807	17.379	2.127	51	-7.956	-7.905	30.883	595.564
2041	2.265	0	20.364	456	17.730	2.127	51	-8.122	-8.071	13.153	604.497
2042	2.265	0	20.364	107	13.153	2.127	4.977	-8.290	-3.313	0	613.564

**-27.749**      **-101.488**

\* Eigenkapital von € 80.000 für 2016 berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 1,5% p.a. ab 2017/Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016

Erwerber: Musterberechnung

Objekt: /  
1/

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 7 von 10

# So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Name und Vorname/Gemeinschaft/Körperschaft

Musterberechnung

Steuernummer

## Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftsteuererklärung

zur Feststellungserklärung

2017

### Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück					Angeschafft am	Fertiggestellt am	Bitte nur volle €-Beträge eintragen
	Lage des Grundstückes / der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer)							€
1	/							
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse		16.470
		€	€	€	€	€		
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
4	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer							500

14	Summe der Einnahmen	16.970
15	Summe der Werbungskosten	- 35.337
16	Überschuß	- 18.367

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie "Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	€	120.000	darauf Steuern	€	37.859
	./. €	-18.367			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	101.633	./. €		29.172
<b>Steuerersparnis für 2017</b>				<b>= €</b>	<b>8.687</b>

Berechnungsbeispiel (Muster): im Einzelfall kann die Berechnung unter Anwendung des EStG (insbesondere §2 EStG und §15b EStG) durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen.

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016
Erwerber: Musterberechnung
Objekt: / 1/



# Immobilien-Anlage

## 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 Kapitalanlagen, Finanzierungs- und Tilgungsbausteine sind unverbindlich. Die für die Berechnung gemachten Angaben können für die Zukunft nicht garantiert werden. Die angenommenen Renditen sind Nettorenditen. Beachten Sie ggfs. die für Ihre persönliche Situation maßgebenden Steuerregelungen, insbesondere zur Kapitalertrags- und Einkommenssteuer.

### 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 kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprospekt maßgebend.

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016

Erwerber: Musterberechnung

Objekt: /  
1/

## 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

Berechnung: 482/ vom 16.3.2016

Erwerber: Musterberechnung

Objekt: /  
1/