

# Erläuterungen zur Angebotsberechnung bei Immobilien

## Agentur Höfer Immobilienmakler

### Angebotsersteller und Anschrift:

Agentur Höfer  
Maxburgring 3, 76756 Bellheim  
Telefon: (07272) 7745-29

### Vertreten durch:

Herr Axel Höfer (Agenturleiter, Immobilienmakler,  
Versicherungsfachwirt IHK)

### Allgemeines:

Mit Immobilien konnte man sich in der Vergangenheit weitgehend gegen Kaufkraftverlust und Inflation schützen. Eine langfristige positive Entwicklung der Immobilienpreise unterliegt jedoch hohen Schwankungen. Die beim Kauf anfallenden Nebenkosten, Vertriebs- und Finanzierungskosten führen bei frühzeitigem Verkauf zu nachteiligen Ergebnissen. Alle projektspezifischen Angaben liefert der Verkäufer der Immobilie. Für die Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten die Angaben aus den Kaufvertragsunterlagen.

### 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, und §34 EStG.

Diese Berechnung stellt keine steuerliche Beratung dar, da dieses nur den Steuerberatenden Berufen vorbehalten ist. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften.

### Inflation, Wertsteigerung, Mietsteigerung:

Die Angaben zur Inflation und einer daraus in die Zukunft hochgerechneten Miet- und Wertsteigerung basieren auf Ihren Angaben und sind unverbindliche Annahmen. Die für die Berechnung gemachten Angaben können für die Zukunft

nicht garantiert werden. Die angenommenen Ergebnisse unterliegen der künftigen Steuergesetzgebung. Beachten Sie die für Ihre persönliche Situation maßgebenden Steuerregelungen, insbesondere Einkommenssteuer.

### Konditionen der Finanzierung:

Die Angaben zur Finanzierung stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme von Ihrem Kreditinstitut 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. Die tatsächlichen aus der Finanzierung entstehenden Werbungskosten müssen Sie durch Ihrem steuerlichen Berater berechnen lassen.

### 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 Änderung 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 immer die Angaben im gültigen zugehörigen Kaufvertrag und der Teilungserklärung maßgebend.