

## Kaufrate ab 3,- EUR je m<sup>2</sup> möglich !

### So funktioniert's:

1. Die begünstigte **Immobilie liegt in einem Sanierungsgebiet** gemäß BauB §§ 141 und 172,
2. Somit sind die **Sanierungskosten zu 90% oder 100% steuerlich abzugsfähig**, gemäß §§
- 2.1. **10f EStG bei Eigennutzern**  
**o Abschreibung (AFA) der Sanierungskosten zu 90% in 10 Jahren möglich,**  
d.h. vom 1. Jahr bis zum 10. Jahr mit jährlich 10 % vom 90 %
- 2.2. **7 h EStG bei Vermietung und 100% AFA auf 12 Jahre verteilt !**
3. Außerdem können die so entstehenden Lohn- und Einkommenssteuererstattungen bereits monatlich, über einen sogenannten Verlustvortrag, geltend gemacht werden und kommen dann auch monatlich zur Auszahlung!  
Dadurch werden die monatlichen Bankkosten sofort reduziert und Sie zahlen nun ggf. nur noch 3,- €/ m<sup>2</sup> Kaufrate (oder geringer).

### Beispiel: **Wohnung in Erfurt**

**126 m<sup>2</sup> / 4-5 Zimmer**

(Werte in EURO u. jährlich, falls nicht bezeichnet)

Kaufpreis	189.192,00		
enthaltene Sanierungskosten	175.149,00		
<b>das Familieneinkommen</b> (verheiratet, 2 Kinder, Splittingtabelle 2003 )	<b>50.000,00</b>	Lohn./EkSt.>	<b>9.012,00</b>
abzüglich Abschreibung - 10 Jahre	- 17.514,90	(Durchschnitt)	
restliches zu versteuerndes Einkommen	33.885,00	Lohn./EkSt.>	<b>4.298,00</b>
ergibt eingesparte Einkommens-/Lohnsteuer			<b>4.714,00</b>
Hieraus ergibt sich ein steuerlicher Erstattungsbetrag, der ggf. monatlich erstattet wird			<b>392,83</b>
<b>Ergebnis:</b>			
Bankrate - monatlich (siehe Beispiel)		-	<b>776,07</b>
Bankrate - monatlich - nach Steuerabzug		-	383,23
<b>entspricht EUR je m<sup>2</sup></b>		-	<b>3,09</b>
			ggf. zuzüglich Sondersparrate für eine schnelle Tilgung!

### Voraussetzungen, damit das vorgenannte Modell funktioniert !

- A Kaufpreis bei unseren Objekten NUR zwischen** EUR / m<sup>2</sup> 1400- 1650  
(Dieser Preis liegt ca. 30 bis 15% unter Marktniveau, durch Direktverkauf vom Produzenten = Baufirma)
- B** Der Verkaufspreis ist so ausgewogen, daß er somit unter Beachtung der üblichen Finanzierungsvorgaben (Kaufpreis + Erwerbsnebenkosten abzgl. Eigenkapital 20%) am Ende mit ca. 6,- EUR/ m<sup>2</sup> (vor Steuer und gleichhoch der potentiellen Miete) finanziert werden kann.
- C** Auf Grund des Direktverkaufes fallen Bauträgergewinne und sonstige, banktechnische Kosten weg, so daß der Kunde vom Produzenten auch eine Sanierungsleistung von ca. 1.200 EUR / m<sup>2</sup> erhält.