



## Anlage - Smaragde

hochwertige Qualitäten zu äußerst günstigen Preisen - direkt aus meiner Heimat Kolumbien.

Fidelis Schindler  
Tel. (07 11) 42 96 19

### FERIENHÄUSER

#### Wangerooge/Spiekerooog

ab 250 000,- DM mit MwSt-Option  
**FERIENWOHNUNGEN** auf allen ostfriesischen Inseln und dem Festland, SPAR super markt + Non-Food-Pavillon ca. 2000 m<sup>2</sup> - Erstbezug/Neubau -

**WOHN- und GESCHÄFTSHÄUSER  
TEKKEN** - Immobilien, 2980 Norden  
Hollweg 19, Tel. (0 49 31) 64 81

## Hypotheken - Darlehen

### für Gewerbe- u. Wohnungsobjekte

- Wir vermitteln Darlehen deutscher u. europäischer Banken
- Beleihung bis zu 100%
- Finanzierung auch in schwierigen Fällen möglich
- Ab 400 000,- DM
- Keine Rechtsberatung
- Euro-Darlehen ohne dingliche Sicherheit bis 600 000,- DM

**Dr. H. Schmidt-Bovendeert**

Finanzdienstleistungen  
Nassauische Straße 12

5439 Bad Marienberg

Tel. (0 26 61) 13 36, Fax (0 26 61) 68 96

## Kapitalanlagen

bis **16% Ertrag**

- Mindesteinlage DM 40 000,-  
sowie seriöse

## Umfinanzierungen

für Privatobjekte

in Verbindung mit einer  
Schweizer Großbank vermittelt

## AUKA AG SUISSE

Hauptstraße 23

CH-8280 Kreuzlingen

Telefon 0041 72/72 35 80

tägl. 10-12.30 u. 14.30-18 Uhr

### Top-Kapitalanlagen

**1 Wohnblock in 6718 Grünstadt**  
Neubau, Fertigstell. Mai 1990, AfA 7%, Mietgarantie, Kaufpreis 1 205 800,- DM zuzügl. 3,42% Maklergebühr

### 7 Wohnblöcke

**in 5110 Aisdorf/NRW**  
Baujahr 1971, AfA 2%, Mietgarantie, Kaufpreis Wohnblock A 1 082 276,- DM; Kaufpreis Wohnblock C 1 175 497,- DM; Preise inkl. Maklergebühr, Notar, Grundbuch und Grunderwerbssteuer

### 1 Gewerbetrafft

**in 6840 Lampertheim**  
1 a Lage, Fußgängerzone, Neubau, AfA 5%, langfristig indexierter Mietvertrag, Kaufpreis 2 800 000,- DM zuzügl. MwSt. zuzügl. 3,42% Maklergebühr

**Immobilien, Kapitalanlagen,  
Schönthaler, Tulpenweg 11  
6718 Grünstadt  
Tel. (0 63 59) 8 55 38**

# Berlin-Darlehen: Steuer-Bonus

Zum Jahresende werben sie wieder: Die Initiatoren und Vertreter von angeblich lukrativen Steuerspar-Konstruktionen, die - weil's dann besonders schnell verkäuflich wird - angeblich schon „nahezu komplett ausverkauft“ seien. Tatsächlich gibt es zwar noch eine Reihe von Steuerspar-Möglichkeiten, doch hat Vater Staat inzwischen die Hürden deutlich höher geschraubt. Aus dem Abschreibungs-Objekt wird dann nicht selten ein Abschreibungsfall, statt Steuerersparnis erwartet den Anleger ein Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals. Eine grundsätzliche und nach wie vor interessante Form der Steuerersparnis stellen jedoch Berlin-Darlehen nach den Paragraphen 16 und 17 Berlin-Förderungsgesetz (BerlinFG) dar, bei denen der Anleger kaum um sein Vermögen bangen muß.

## Keine Bedenken hinsichtlich der Bonität

Die Konstruktion ist dabei denkbar einfach: Wahlweise durch Vermittlung der eigenen Hausbank, des Versicherungsvertreters oder durch direkte Kontaktaufnahme mit einer der zum Verfahren zugelassenen Bank „zeichnet“ der Anleger ein Darlehen, das er dem Berliner Institut gewährt. Finanziert werden damit vornehmlich Industrieanlagen und der Wohnungsbau, Vertragspartner - und damit haftendes Institut - ist für den Anleger jedoch stets das Kreditinstitut. Hinsichtlich der Bonität bestehen dabei - im Gegensatz zu manchen anderen als Steuerspar-Modelle propagierten Anlageformen - keinerlei Bedenken: Hinter den Kreditinstituten stehen potente Partner, bei der Pfandbrief-Bank beispielsweise das Land Berlin. Nicht umsonst ist diese Form der Berlin-Darlehen auch als mündelsicher erklärt worden, das heißt es dürfen auch

Mündelgelder darin angelegt werden.

Die Laufzeit der Darlehen ist unterschiedlich: Sie beträgt bei Darlehen nach Paragraph 16 BerlinFG wahlweise 8, 10 oder 12 Jahre, wobei die achtjährige Tranche aufgrund der dann höchsten Rendite am interessantesten erscheint. Bei Darlehen nach Paragraph 17 BerlinFG erfolgt die Tilgung einheitlich innerhalb von 25 Jahren. Die Darlehen werden mit einem - im Vergleich zu anderen Kapitalmarktanlagen - relativ niedrigen Zinssatz von zur Zeit 4,75 Prozent bis 5,25 Prozent verzinst, lediglich die Weberbank bietet ihren bisherigen Kunden - und nur diesen steht heuer ein Zeichnungsbetrag zur Verfügung - etwas günstigere Konditionen und bei den 17er Darlehen auch eine schnellere Tilgung.

Der Clou ist jedoch die Steuerersparnis: Sie beträgt bei den Darlehen nach § 16 einheitlich 12 Prozent der Darlehenssumme, bei den Darlehen nach § 17 immerhin 20 Prozent. Im Gegensatz zu anderen Steuerspar-Konstruktionen handelt es sich dabei jedoch um eine echte Steuerersparnis, um die die Einkommensteuerschuld ermäßigt wird. Und damit rentieren Berlin-Darlehen immerhin mit 7,11 Prozent (§ 16) bzw. 7,36 Prozent (§ 17). Schon bei einem Spitzensteuersatz von 40 Prozent müßte eine vergleichbare Anlage eine Brutto-Rendite von knapp 8,5 Prozent abwerfen, um mit den Berlin-Darlehen konkurrieren zu können. Eine Einschränkung gibt es allerdings: Die Steuerersparnis darf maximal 50 Prozent der Steuerschuld betragen, sodaß Berlin-Darlehen nach § 16 nur bis zum 4,16fachen und Darlehen nach § 17 nur bis zum 2,5fachen der vorausichtlichen Steuerschuld interessant sind.

Immer beliebter wird es mittlerweile, über Berlin-Darlehen eine zusätzliche

Altersvorsorge aufzubauen. Möglichkeiten dazu gibt es mehrere: Wer beispielsweise regelmäßig die gleiche Summe in 16er-Darlehen mit acht Jahren Laufzeit investiert, kann sich auf diese Weise ein quasi selbstfinanzierendes Sparprogramm aufbauen. Bereits nach fünf Jahren reichen Zins- und Tilgungszahlung aus den bisher gezeichneten Darlehen aus, um neue - steuersparende - Berlin-Darlehen zu finanzieren. Wird weiterhin angespart, wächst kontinuierlich ein stattliches Vermögen an. Einziges (eher wahrscheinliches) Risiko dabei: Falls sich die politischen Verhältnisse in Berlin derart ändern würden, daß die Kapitalrückzahlung gefährdet würde...

## Langfristanlage mittels Kreditfinanzierung

Da - im Gegensatz zu den Kurzläufer-Darlehen - die Langfrist-Anlagen nach § 17 BerlinFG auch mit Krediten refinanziert werden können, ergeben sich auch daraus interessante Kombinationen, wiederum mit Steuerspar-Effekt: Gern gewählt wird etwa die Refinanzierung mit einem Lebensversicherungs-Kredit, die laufenden Rückzahlungen aus dem Berlin-Darlehen decken - zumindest teilweise - die Beiträge zur Lebensversicherung ab. Zudem können oftmals die Versicherungsbeiträge im Rahmen der Höchstbeträge steuerlich geltend gemacht werden, der Ertrag aus der Lebensversicherung bleibt - zumindest nach heutigem Recht - steuerfrei. Allerdings sollte man genau nachrechnen: Da die Risikoabsicherung mit zunehmendem Alter immer teurer wird, entstehen nicht selten Finanzierungslücken in der Konstruktion, die durch anderweitige Einzahlungen abgedeckt werden müssen. Auch sollte man eine möglichst renditestarke Versicherungsgesellschaft wählen, die den erhofften Erfolg auch tatsächlich erbringen kann. pj