



T. W. Immobilien

KAPITALANLAGE IMMO

DIE STEUER- TRANSFORMATION

Die Lösung für Angestellte im Spitzensteuersatz,
die Vermögen mit Immobilien aufbauen wollen –
ohne Zeitaufwand.

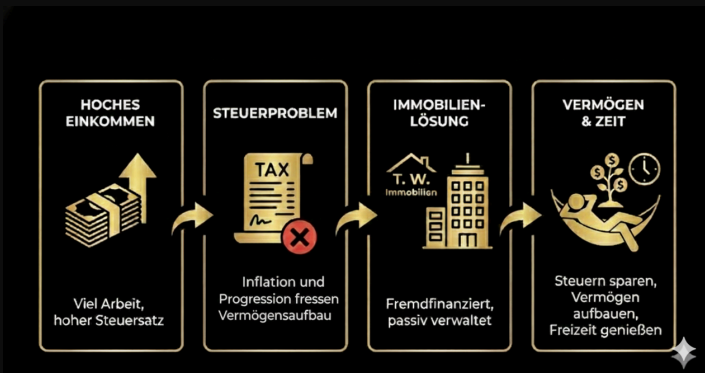


Die Realität des Erfolgs

Sie gehören zu den Leistungsträgern dieses Landes. Ihr Einkommen ist hoch, Ihre Verantwortung ebenso. Doch Erfolg hat einen Preis: Zeit. Während Sie im Tagesgeschäft gebunden sind, arbeitet Ihr Geld oft nicht so hart wie Sie selbst. Die Inflation nagt an der Kaufkraft und der Spitzensteuersatz greift tief in Ihre Erträge.

Dieses E-Book ist keine theoretische Abhandlung. Es ist eine Abkürzung.

Wir zeigen Ihnen, wie Sie das System, das Ihnen so viel Steuern abverlangt, legal nutzen, um privates Vermögen aufzubauen, ohne dass Sie dafür Ihre kostbare Freizeit opfern müssen.



Das Prinzip ist simpel: Wir ersetzen Steuerzahlungen durch Vermögensaufbau. Sie nutzen die Bonität Ihres hohen Einkommens, damit die Bank Ihnen ein Millionen-Asset finanziert.

Der Mieter und das Finanzamt helfen Ihnen dabei, dieses Asset abzubezahlen. Ihr Zeitaufwand? Minimal.

Viel Geld, keine Zeit: Die Falle der Gutverdiener

Es klingt paradox: Diejenigen, die am meisten verdienen, haben oft am wenigsten Zeit, sich um ihre Finanzen zu kümmern.

Der Fokus liegt zu 100 % auf Karriere oder Business. Das Ergebnis ist oft ein gut gefülltes Girokonto, das durch die Inflation jährlich an Wert verliert, und eine Steuerlast, die schmerzt.

Wer nur für Geld arbeitet (aktives Einkommen), stößt irgendwann an eine Grenze seiner Zeit. Wer sein Geld für sich arbeiten lässt (passives Einkommen durch Sachwerte), sprengt diese Grenze.

Kapitalanlageimmobilien sind der bewährteste Weg, um aus dem „Hamsterrad des Erfolgs“ auszubrechen und echte, bleibende Werte zu schaffen.



Warum Eigenkapital allein kein Vermögen schafft

Der größte Fehler, den viele Gutverdiener machen, ist der Glaube, sie müssten eine Immobilie „bar bezahlen“. Das Gegenteil ist der Fall. Im Bereich der Kapitalanlage ist Schuldenmachen, sofern es sich um »gute Schulden« handelt, der Schlüssel zum Vermögensaufbau.“

Das Zauberwort heißt **Leverage-Effekt** (Hebelwirkung). Wenn Sie eine Immobilie für 300.000 € kaufen, müssen Sie diesen Betrag nicht selbst besitzen. Es reicht oft, wenn Sie die Kaufnebenkosten (ca. 10-12 %) und vielleicht 10 % Eigenkapital einbringen. Den großen Rest, oft 80 % bis 100 % des Kaufpreises, gibt Ihnen die Bank.

Der Clou: Die Wertsteigerung der Immobilie und die Mieteinnahmen beziehen sich aber auf den vollen Wert von 300.000 €. Sie hebeln Ihr eingesetztes Eigenkapital massiv und erreichen Eigenkapitalrenditen im zweistelligen Bereich, die mit kaum einer anderen Anlageform sicher erreichbar sind.



Machen Sie das Finanzamt zu Ihrem Partner

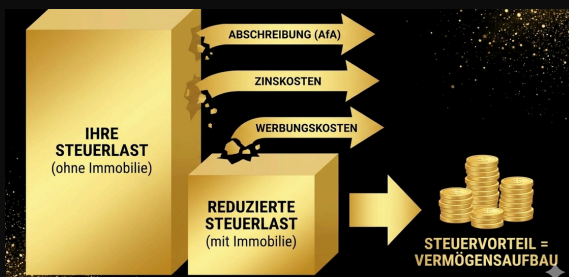
Als Spitzenverdiener zahlen Sie vermutlich 42 % Einkommensteuer, vielleicht sogar den Reichensteuersatz von 45 %. Das tut weh, wenn Sie auf Ihr Gehalt schauen. Aber es ist ein riesiger Vorteil, wenn Sie investieren. Denn der Staat fördert den Wohnungsbau massiv.

Bei einer Kapitalanlageimmobilie können Sie zahlreiche Kosten von Ihrem zu versteuernden Einkommen abziehen. Das mindert Ihre Steuerlast sofort.

Ihre wichtigsten Steuer-Joker:

1. **Die Abschreibung (AfA):** Sie können jedes Jahr einen Prozentsatz des Gebäudewertes steuerlich geltend machen, obwohl das Gebäude real an Wert gewinnt. Ein rein buchhalterischer Verlust, der Ihnen bares Geld bringt.
2. **Zinskosten:** Die Zinsen für Ihr Bankdarlehen sind zu 100 % Werbungskosten.
3. **Verwaltung & Instandhaltung:** Die Kosten für den Verwalter oder Reparaturen sind absetzbar.

Die Formel: Je höher Ihr persönlicher Steuersatz, desto größer ist das Geschenk des Finanzamts an Sie.



Investor sein, nicht Hausmeister

Die größte Hürde für viele Ihrer Kollegen ist nicht das Geld, sondern die Angst vor dem Aufwand. Die Vorstellung, sich nach einem 12-Stunden-Tag noch mit tropfenden Wasserhähnen oder Mieteranrufen herumschlagen zu müssen, ist abschreckend. Zurecht.

Deshalb ist unser Ansatz bei **T. W. Immobilien** anders. Wir richten uns an Investoren, die eine **passive** Anlage suchen. Wir trennen strikt zwischen dem Besitz der Immobilie (das sind Sie) und dem Betrieb der Immobilie (das sind Profis).

Unser Konzept beinhaltet auf Wunsch eine professionelle Sondereigentumsverwaltung (SEV). Diese kümmert sich um alles: Neuvermietung, Bonitätsprüfung der Mieter, Nebenkostenabrechnungen, Kommunikation und Reparaturen.

Sie erhalten lediglich einmal im Monat die Miete und einmal im Jahr eine übersichtliche Abrechnung für Ihren Steuerberater.



Lassen Sie sich nicht von Schlagzeilen verunsichern

In den Medien wird oft Panik verbreitet. Für einen strategischen Investor zählen jedoch Fakten, nicht Stimmungen. Prüfen wir die drei gängigsten Mythen:

MYTHOS 1 ✗ Zinsen zu hoch?	FAKT ✓ Zinsen sind steuerlich absetzbar. Effektiver Zins ist entscheidend.
MYTHOS 2 ✗ Immobilienblase?	FAKT ✓ Wohnraummangel in Top-Lagen treibt Preise langfristig.
MYTHOS 3 ✗ Klumpenrisiko?	FAKT ✓ Sachwerte sind inflationsgeschützt und weniger volatil als Aktien.

Gerade die aktuelle Zinssituation bietet Chancen. Da Zinsen steuerlich absetzbar sind, ist der *effektive* Zins nach Steuern für Sie als Gutverdiener deutlich niedriger als der Nominalzins auf dem Papier.

Zudem führen höhere Zinsen oft zu weniger Neubau, was das Angebot verknappt und die Mieten in guten Lagen weiter steigen lässt.

So einfach kommen Sie zu Ihrer ersten Anlageimmobilie

Wir wissen, dass Ihre Zeit begrenzt ist. Deshalb haben wir einen Prozess entwickelt, der Ihnen maximale Transparenz bei minimalem Eigenaufwand bietet.

Von der ersten Idee bis zum Notartermin und darüber hinaus nehmen wir Sie an die Hand.

Ihr gesamter Zeitinvest für den Erwerb einer Immobilie liegt oft bei nur wenigen Stunden, verteilt auf wenige Wochen. Den Rest erledigt unser Experten-Netzwerk für Sie.



Ihr Partner für diskreten Vermögensaufbau

T. W. Immobilien ist kein klassischer Makler für Eigennutzer. Wir sind spezialisiert auf die Bedürfnisse von Kapitalanlegern mit hohem Anspruch. Wir verstehen Ihre steuerliche Situation und Ihre Ziele.

Was uns auszeichnet:

- **Zugang zu Off-Market-Objekten:** Die besten Immobilien landen oft gar nicht auf den öffentlichen Portalen. Wir haben das Netzwerk zu Bauträgern und Verkäufern.
- **Geprüfte Qualität:** Wir bieten nur Objekte in Lagen mit nachhaltiger Zukunftsperspektive und solider Bausubstanz an.
- **Maßgeschneiderte Finanzierung:** Unser Netzwerk aus Finanzierungsspezialisten kennt die Modelle, die Banken bei Ihrer Bonität lieben.

Wir verkaufen Ihnen keine Immobilie. Wir verkaufen Ihnen ein funktionierendes Geschäftsmodell zur Vermögensbildung.



Handeln statt Hoffen: Ihre finanzielle Zukunft wartet

Sie haben nun gesehen, dass es einen Weg gibt, die hohe Steuerlast zu Ihrem Vorteil zu nutzen und inflationsgeschütztes Vermögen aufzubauen, ohne dafür Ihre Freizeit zu opfern.

Das Wissen haben Sie jetzt. Doch Wissen allein schafft kein Vermögen. Nur die Umsetzung tut es. Der größte Fehler beim Investieren ist nicht die falsche Entscheidung, sondern die Nicht-Entscheidung. Jedes Jahr, das Sie warten, schenken Sie dem Finanzamt Geld, das eigentlich Ihnen und Ihrer Altersvorsorge gehören sollte.

Lassen Sie uns in einem kurzen, unverbindlichen Gespräch prüfen, ob dieses Modell für Ihre spezifische Situation geeignet ist. Investieren Sie 60 Minuten Ihrer Zeit – es könnte die beste Investition Ihres Lebens sein.

**IHR NÄCHSTER SCHRITT: Lassen Sie Ihr Geld
nicht länger beim Finanzamt liegen.**

**HIER KLICKEN: Termin für Ihre
Potenzialanalyse buchen**

T. W. Immobilien | Tel: 0176 76659003 | www.twimmobilien-kapitalanlagen.de



T. W. Immobilien

