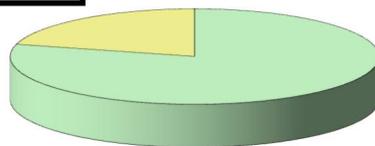


Musterberechnung für eine Immobilieninvestition

Max Mustermann

Veranlagungsart:	Allein (Ledig)	Grundtabelle
zu versteuernd. Einkommen vor Erwerb:		60.000 €
Steuerlast vor Erwerb:		14.680 €
Solidaritätszuschlag:	0,0%	- €
Kirchensteuer:	8,0%	1.174 €
Steuerlast Gesamt vor Erwerb:		15.854 €

15.854 €



60.000 €

Objektdaten

Objektadresse **Brüderstr. 4, 4a, Neustädische Heidestr. 54**

Etage / Lage:	1. OG links / 2 Zimmer	Wohnungsnummer:	12
		Wohn- Nutzfläche:	49,3 m ²
Miete (pro/m²):	7,50 €	Beginn der Mietpool-Zahlung ca.:	01. April 2024
HV + SEV + n. Umlagef. Kosten p.m.:	→ 85,45 €		
Instandhaltungsrücklage pro/m² ca.:	→ 0,30 €		
Miete Garage/Stellplatz:	- €		
Investitionsbeginn:	01. März 2024		
Monate bis Fertigstellung lt. Prospekt:	0 Monate		
Grundstücksanteil ca.:	25%	Hinweis: Wird vom zuständigen FA festgestellt und kann sich ändern.	



Erhaltungsaufwand ca.: 4.413,34 €

Abschreibungsart:

Lineare AfA § 7 Abs. 4 EStG (2,5%) + Denkmal-AfA §§ 7i, h EStG:	Bemessungsgrundlage Altbau ca.: 119.164 €
neus Recht Denkmal AfA 8 Jahre 9% und in d. folgenden 4 Jahren 7%	Bemessungsgrundlage Denkmal: - €

Kaufpreiszusammenstellung

Gesamtkaufpreis - Wohnung/Garage o. TG/Stellplatz:	153.000 €	
in KP enthalten - Erhaltungsaufwand ca.:	4.413 €	
	- €	
Grunderwerbssteuer: 6,50%	9.945 €	}
Notar / Grundbucheintragung: 2,50%	3.825 €	
Sonstige Nebenkosten:	- €	
zu finanzierender Gesamtaufwand:	166.770 €	13.770 € <small>gesamte Anschaffungsnebenkosten</small>
abzüglich eingesetztes Eigenkapital:	→ 21.420 €	= Finanzierungsbedarf: 145.350 €

Finanzierungsdaten

annuitätisches Darlehen

	1. Darlehen				1. Darlehen		
Auszahlung:	100,00%			Finanzbedarf:	145.350 €	-	-
Wertermittlungsgebühr:	0,00%			Wertermittlungsgebühr:	-	-	-
Bank / Bearbeitungsgebühr:	0,00%			Nettohypothek:	145.350 €	-	-
Nominalzins: *	3,90%			Bearbeitungsgebühr / Bank:	-	-	-
Effektivzins: **	3,97%			Damnum:	-	-	-
anfängliche Tilgung:	1,50%			Bruttohypothek:	145.350 €	-	-
Zinsfestschreibung:	10 Jahre			Bauzeitzinsen (finanziert):	-	-	-
				Gesamt:	145.350 €		

Baudarlehen:

Nominalzins:	Effektivzins:	Monate:	-
			-
Monatlich Zins - u. Tilgung:			-
Eigenkapitaldarlehen über HB:			-
Nominalzins:	Effektivzins:	Monate:	-
			-
Monatlich Zins - u. Tilgung:			-

Liquidität	
Zins - u. Tilgung mtl.:	654,08 €
abzüglich Miete mtl.:	369,75 €
mtl. (vor Steuer):	284,33 €

** anfänglicher effektiver Jahreszins nach PAngV

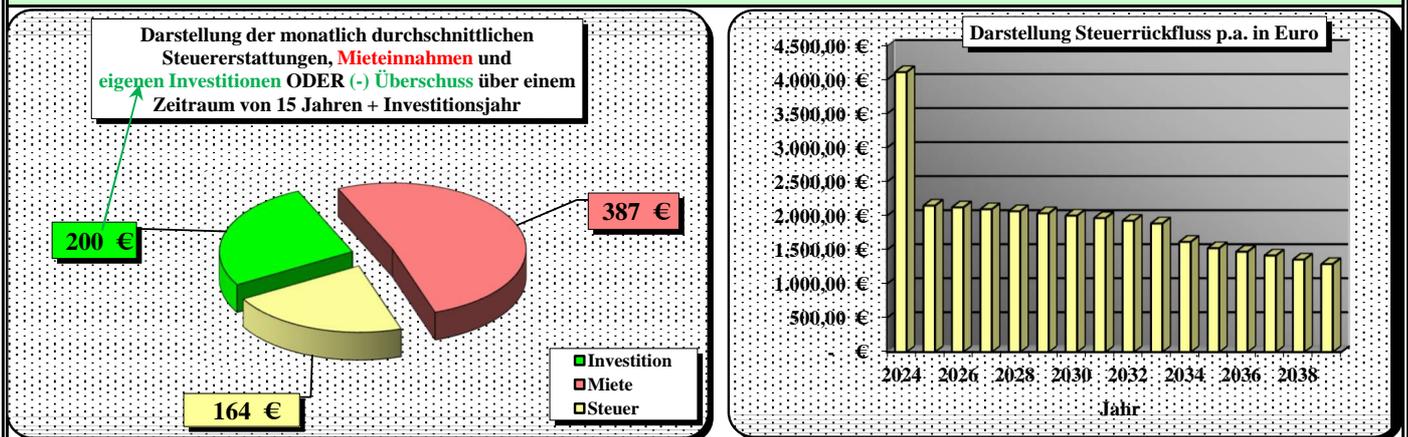
*Finanzierungsbedingungen: (freibleibend, bis zur Bankzusage/Kreditgenehmigung)

Auswertung

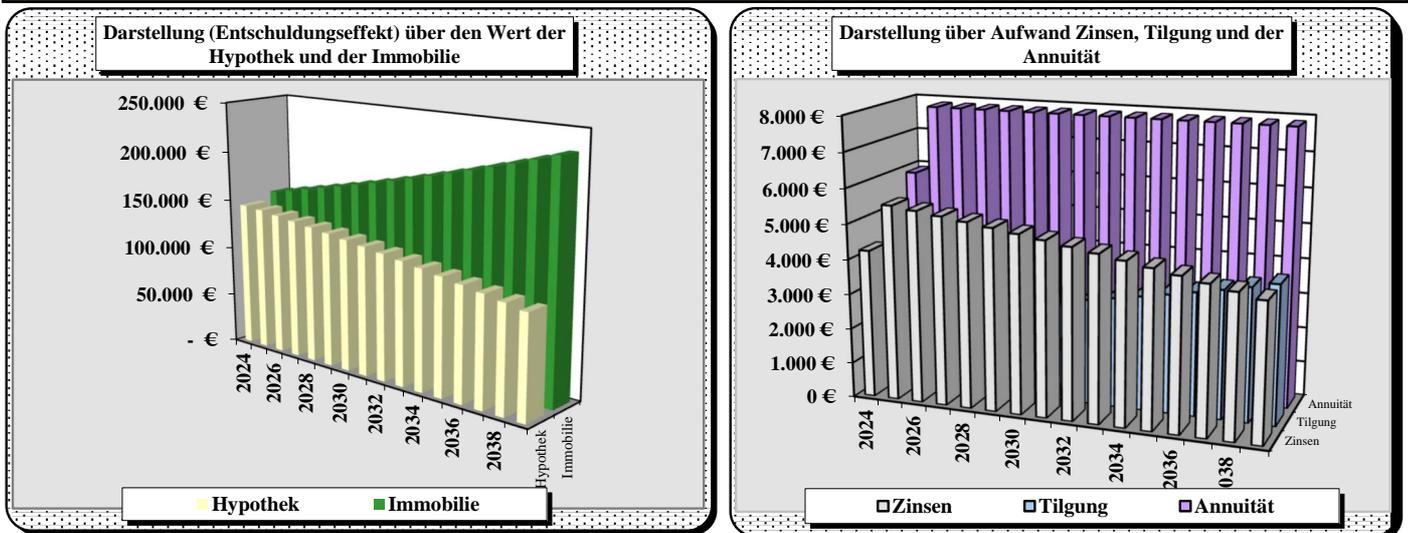
Jahr der Anschaffung:

Steuerliche Betrachtung pa.: 2024	Einnahmen / Ausgaben: 2024
zu verst. EK vor Investition: 60.000 €	Ausgaben jährlich:
Mieteinnahmen: 3.328 €	Hypothekentilgung: 1.657 €
Damnum: - €	Hypothekenzinsen: 4.230 €
Hypothekenzinsen: 4.230 €	- €
Lineare AfA § 7 Abs. 4 EStG: 2.483 €	Hausverwaltung/n. umlagef. NK: 769 €
Erhöhte AfA §§ 7i, h (Denkmal u. Sanierung): - €	Instandhaltungsrücklage: 133 €
Erhaltungsaufwand gemäß EStG ca.: 4.413 €	- €
Werbungskosten: 2.299 €	Ausgaben gesamt: 6.789 €
neg. Einkünfte aus V+V: 10.097 €	Einnahmen jährlich:
zu verst. EK nach Investition: 49.903 €	Mieteinnahmen: 3.328 €
Steuerlast nach Investition: 10.871 €	Steuerersparnis: 4.114 €
Einkommensteuerersparnis: 3.809 €	- €
Ersparnis Soli.-zuschlag: - €	Einnahmen gesamt: 7.441 €
Kirchensteuerersparnis: 305 €	Überschuss/Aufwand jährl.: 653 €
Steuerersparnis ges: 4.114 €	
abzüglich (Keine Vorschläge):	
Restwert aus Einnahme-Überschuss-Rechnung: 653 €	

Grafik - Steuerliche Betrachtung:



Die mögliche Summe der Steuererstattungen nach 15 Jahren ist ca.: 31089 €



Möglichkeiten der Wertentwicklung nach den ersten 10 Jahre:

(unverbindliches Beispiel, da Erfahrungen aus der Vergangenheit zugrunde gelegt werden)

**Die durchschnittliche monatliche Investition bei Verkauf
nach 130 Monaten ist ca. -192 €**

angenommene durchschnittliche Wertsteigerung p.a.:	2,75%	3,00%	3,25%
2024 Kaufpreis:	153.000 €	153.000 €	153.000 €
angen. Wert Whg. 2034 bei Verkauf ca.:	200.683 €	205.619 €	210.665 €
abzgl. Restdarlehen u. Wert ca.:	119.536 €	119.536 €	119.536 €
Guthaben BSV, LV oder Sparplan:	- €	- €	- €
Vermögensüberschuss ca.: *	81.146 €	86.083 €	91.128 €
kum. lauft. Investition / Überschuss ca.:	- 25.075 €	- 25.075 €	- 25.075 €
investiertes Eigenkapital ca.:	- 21.420 €	- 21.420 €	- 21.420 €
	- 46.495 €	- 46.495 €	- 46.495 €
in % vom investierten Aufwand inkl. EK ca.:	74,53%	85,14%	95,99%
Kapitalrendite in % p.a. ca.:	5,73%	6,35%	6,96%

Um das Ergebnis zu erreichen müssten Sie 10 Jahre monatlich 523 € sparen, bei einer Nachsteuer-Verzinsung von 5%.



Möglichkeiten der Wertentwicklung nach den ersten 15 Jahre:

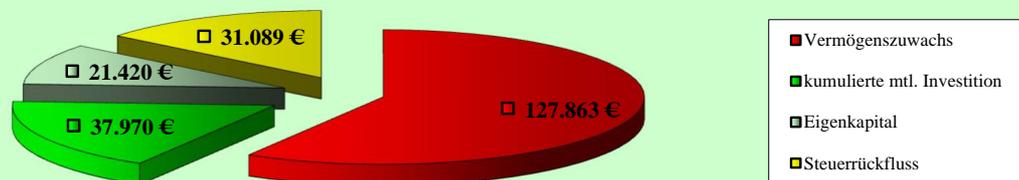
(unverbindliches Beispiel, da Erfahrungen aus der Vergangenheit zugrunde gelegt werden)

**Die durchschnittliche monatliche Investition bei Verkauf
nach 190 Monaten ist ca. -200 €**

angenommene durchschnittliche Wertsteigerung p.a.:	2,75%	3,00%	3,25%
2024 Kaufpreis:	153.000 €	153.000 €	153.000 €
angen. Wert Whg. 2039 bei Verkauf ca.:	229.836 €	238.369 €	247.197 €
abzgl. Restdarlehen u. Wert ca.:	101.973 €	101.973 €	101.973 €
Guthaben BSV, LV oder Sparplan:	- €	- €	- €
Vermögensüberschuss ca.: *	127.863 €	136.396 €	145.223 €
kum. lauft. Investition / Überschuss ca.:	- 37.970 €	- 37.970 €	- 37.970 €
investiertes Eigenkapital ca.:	- 21.420 €	- 21.420 €	- 21.420 €
	- 59.390 €	- 59.390 €	- 59.390 €
in % vom investierten Aufwand inkl. EK ca.:	115,29%	129,66%	144,52%
Kapitalrendite in % p.a. ca.:	7,97%	8,67%	9,35%

Um das Ergebnis zu erreichen müssten Sie 15 Jahre monatlich 478 € sparen, bei einer Nachsteuer-Verzinsung von 5%.

* Aufwand (-) oder Überschuss (+)



Hinweis - Haftungsvorbehalt:

Die Berechnung zeigt den modellhaften Investitionsverlauf anhand der eingegebenen Daten. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen. Die Berechnung ist umfassend und detailliert. Sie geht jedoch von bestimmten Annahmen aus, die vom Programm nur begrenzt überprüfbar sind. Insbesondere die Gültigkeit der zugrunde gelegten Konditionen kann zum Berechnungszeitpunkt nicht überprüft werden. Alle Zahlen und Rechenergebnisse wurden sehr sorgfältig ermittelt und basieren grundsätzlich auf den Exposéangaben, den aktuellen Steuergesetzen und Zinskonditionen der Bank sowie Ihren persönlichen Auskünften bzgl. der Einkommens- und Vermögensverhältnissen zum Zeitpunkt der Berechnung. Eine Gewähr für dieses Berechnungsbeispiel kann wegen möglicher Rechenfehler, Änderungen der Steuergesetze, Zinskonditionen und Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht übernommen werden. Der Exposéhersteller weist darauf hin, dass es sich hierbei um ein unverbindliches Rechenbeispiel handelt. DIESE BEISPIELBERECHNUNG STELLT WEDER EINE STEUER- NOCH EINE RECHTSBERATUNG DAR!!!

Steuerliche Betrachtung p.a.:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
zu verst. EK vor Investition:	60.000 €	60.600 €	61.200 €	61.800 €	62.400 €	63.000 €	63.600 €	64.200 €	64.800 €	65.400 €	66.000 €	66.600 €	67.200 €	67.800 €	68.400 €	69.000 €
Miteinnahmen:	3.328 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.955 €	5.058 €	5.058 €	5.058 €	5.058 €	5.058 €
Dammun:	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Hypothekenzinsen:	4.230 €	5.563 €	5.473 €	5.378 €	5.280 €	5.178 €	5.072 €	4.962 €	4.847 €	4.728 €	4.604 €	4.476 €	4.342 €	4.202 €	4.058 €	3.907 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Lineare AfA § 7 Abs. 4 EStG	2.483 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €	2.979 €
Erhöhte AfA §§ 7i, h (Denkmal u. Sanierung)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Erhaltungsaufwand gemäß EStG ca.:	4.413 €															
Werbungskosten:	2.299 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €
neg. Einkünfte aus V+V:	10.097 €	5.131 €	5.040 €	4.946 €	4.848 €	4.746 €	4.640 €	4.530 €	4.415 €	4.296 €	3.654 €	3.422 €	3.288 €	3.149 €	3.004 €	2.853 €
zu verst. EK nach Investition:	49.903 €	55.469 €	56.160 €	56.854 €	57.552 €	58.254 €	58.960 €	59.670 €	60.385 €	61.104 €	62.346 €	63.178 €	63.912 €	64.651 €	65.396 €	66.147 €
Steuerlast nach Investition:	10.871 €	12.925 €	13.188 €	13.454 €	13.723 €	13.995 €	14.271 €	14.550 €	14.833 €	15.119 €	15.618 €	15.955 €	16.255 €	16.559 €	16.867 €	17.180 €
Einkommensteuersparnis:	3.809 €	1.993 €	1.969 €	1.944 €	1.917 €	1.888 €	1.857 €	1.823 €	1.787 €	1.750 €	1.500 €	1.414 €	1.366 €	1.314 €	1.258 €	1.197 €
Ersparnis Soli.-zuschlag:	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kirchensteuersparnis:	305 €	159 €	158 €	156 €	153 €	151 €	149 €	146 €	143 €	140 €	120 €	113 €	109 €	105 €	101 €	96 €
Steuerersparnis ges:	4.114 €	2.152 €	2.127 €	2.100 €	2.070 €	2.039 €	2.006 €	1.969 €	1.930 €	1.890 €	1.620 €	1.527 €	1.475 €	1.419 €	1.359 €	1.293 €
Hypothekentilgung:	1.657 €	2.285 €	2.376 €	2.471 €	2.569 €	2.671 €	2.777 €	2.887 €	3.001 €	3.121 €	3.245 €	3.373 €	3.507 €	3.647 €	3.791 €	3.942 €
Hypothekenzinsen:	4.230 €	5.563 €	5.473 €	5.378 €	5.280 €	5.178 €	5.072 €	4.962 €	4.847 €	4.728 €	4.604 €	4.476 €	4.342 €	4.202 €	4.058 €	3.907 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Hausverwaltung/n. umlagef. NK:	769 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €	1.025 €
Instandhaltungsrücklage:	133 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €	177 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ausgaben gesamt:	6.789 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €	9.052 €
Miteinnahmen:	3.328 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.437 €	4.955 €	5.058 €	5.058 €	5.058 €	5.058 €	5.058 €
Steuerersparnis:	4.114 €	2.152 €	2.127 €	2.100 €	2.070 €	2.039 €	2.006 €	1.969 €	1.930 €	1.890 €	1.620 €	1.527 €	1.475 €	1.419 €	1.359 €	1.293 €
Einnahmen gesamt:	7.441 €	6.589 €	6.564 €	6.537 €	6.507 €	6.476 €	6.443 €	6.406 €	6.367 €	6.327 €	6.575 €	6.585 €	6.533 €	6.477 €	6.417 €	6.351 €
Überschuss/Aufwand jährl.:	653 € -	2.462 € -	2.488 € -	2.515 € -	2.544 € -	2.576 € -	2.609 € -	2.646 € -	2.685 € -	2.725 € -	2.477 € -	2.466 € -	2.518 € -	2.574 € -	2.635 € -	2.701 €
Überschuss/Aufwand mtl.:	65 € -	205 € -	207 € -	210 € -	212 € -	215 € -	217 € -	220 € -	224 € -	227 € -	206 € -	206 € -	210 € -	215 € -	220 € -	225 €
Kumulierter jährl. Aufw.:	653 € -	1.810 € -	4.298 € -	6.813 € -	9.358 € -	11.933 € -	14.543 € -	17.189 € -	19.873 € -	22.598 € -	25.075 € -	27.542 € -	30.060 € -	32.635 € -	35.270 € -	37.970 €