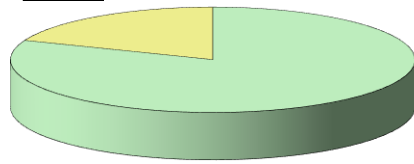


# Musterberechnung für eine Immobilieninvestition

Max Mustermann

Veranlagungsart:	Allein (Ledig)	Grundtabelle
zu versteuernd. Einkommen vor Erwerb:	<b>40.000 €</b>	
Steuerlast vor Erwerb:	<b>8.918 €</b>	
Solidaritätszuschlag:	5,5%	490 €
Kirchensteuer:	0,0%	- €
<b>Steuerlast Gesamt vor Erwerb:</b>	<b>9.408 €</b>	

9.408 €



40.000 €

## Objektdaten

**Objektadresse** An den Achterhöfen 12 in 12349 Berlin

<b>Etage / Lage:</b>	EG links / 2,5 Zimmer	<b>Wohnungsnummer:</b>	1
		<b>Wohn- Nutzfläche:</b>	63,07 m <sup>2</sup>
<b>Miete (pro/m<sup>2</sup>):</b>	9,99 €	Beginn der Mietpool-Zahlung ca.: <b>01. August 2019</b>	
<b>HV + Sondereigentum Verw. mtl.:</b>	→ 76,80 €		
<b>Instandhaltungsrücklage pro/m<sup>2</sup> ca.:</b>	→ 0,83 €		
<b>Miete Garage/Stellplatz:</b>	- €		
<b>Investitionsbeginn:</b>	01. Juli 2019		
Monate bis Fertigstellung lt. Prospekt:	0 Monate		
<b>Grundstücksanteil ca.:</b>	25%		
Erhaltungsaufwand:	- €		



### Abschreibungsart:

Lineare AfA 2.0% § 7 Abs. 4 EStG (Neubau) Bemessungsgrundlage Neubau: 166.894 €

## Kaufpreiszusammenstellung

Gesamtkaufpreis - Wohnung/Tiefgarage/Stellplatz:	<b>207.000 €</b>	
in KP enthalten - Erhaltungsaufwand:	- €	
	- €	
Grunderwerbssteuer:	6,00%	12.420 €
Notar / Grundbucheintragung:	2,50%	5.175 €
Sonstige Nebenkosten:		- €
<b>zu finanzierender Gesamtaufwand:</b>	<b>224.595 €</b>	
<b>abzüglich eingesetztes Eigenkapital:</b>	→	<b>17.595 €</b>
	=	<b>Finanzierungsbedarf: 207.000 €</b>

17.595 € gesamte Anschaffungsnebenkosten

## Finanzierungsdaten

*annuitätisches Darlehen*

	1. Darlehen				1. Darlehen			
<b>Auszahlung:</b>	100,00%				<b>Finanzbedarf:</b>	207.000 €	- €	- €
Wertermittlungsgebühr:	0,00%				Wertermittlungsgebühr:	- €		
Bank / Bearbeitungsgebühr:	0,00%				<b>Nettohypothek:</b>	207.000 €		
<b>Nominalzins: *</b>	2,00%				Bearbeitungsgebühr / Bank:	- €		
<b>Effektivzins: **</b>	2,02%				Damnum:	- €		
<b>anfängliche Tilgung:</b>	2,00%				<b>Bruttopypothek:</b>	207.000 €	- €	- €
<b>Zinsfestschreibung:</b>	10 Jahre				Bauzeitzinsen (finanziert):	- €		
					<b>Gesamt:</b>	207.000 €		
<b>Baudarlehen:</b>								
Nominalzins:		Effektivzins:		Monate:				
<b>Monatlich Zins - u. Tilgung:</b>								
<b>Eigenkapitaldarlehen über HB:</b>								
Nominalzins:		Effektivzins:		Monate:				
<b>Monatlich Zins - u. Tilgung:</b>								

Liquidität	
Zins - u. Tilgung mtl.:	690,00 €
abzüglich Miete mtl.:	630,07 €
mtl. (vor Steuer):	59,93 €

\*\* anfänglicher effektiver Jahreszins nach PAngV

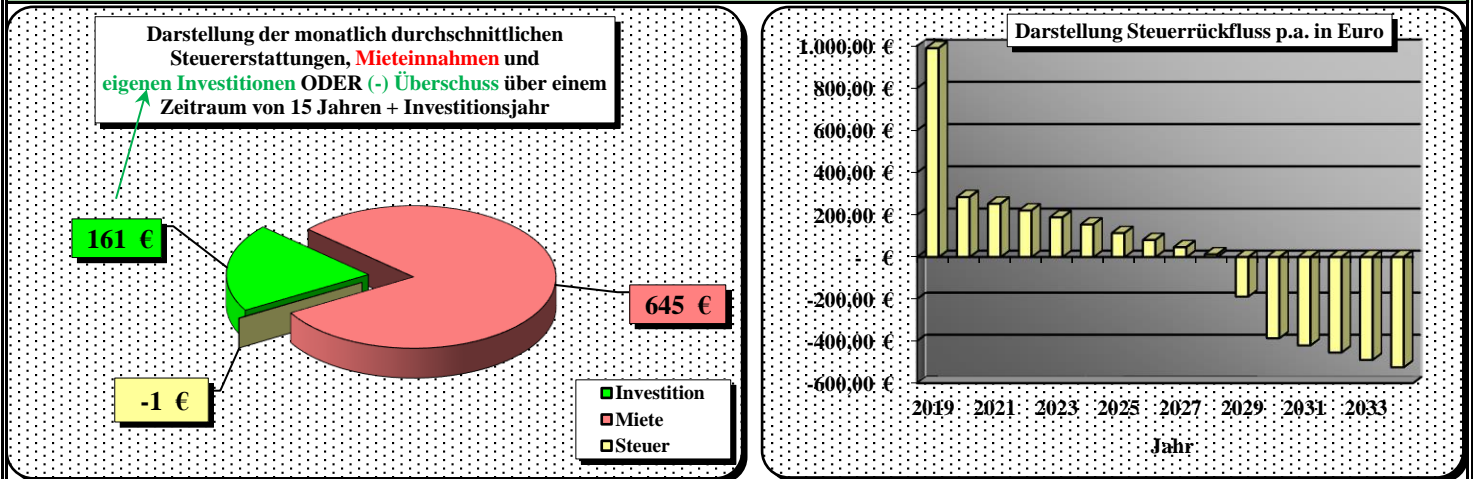
\*Finanzierungsbedingungen: (freibleibend, bis zur Bankzusage/Kreditgenehmigung)

## Auswertung

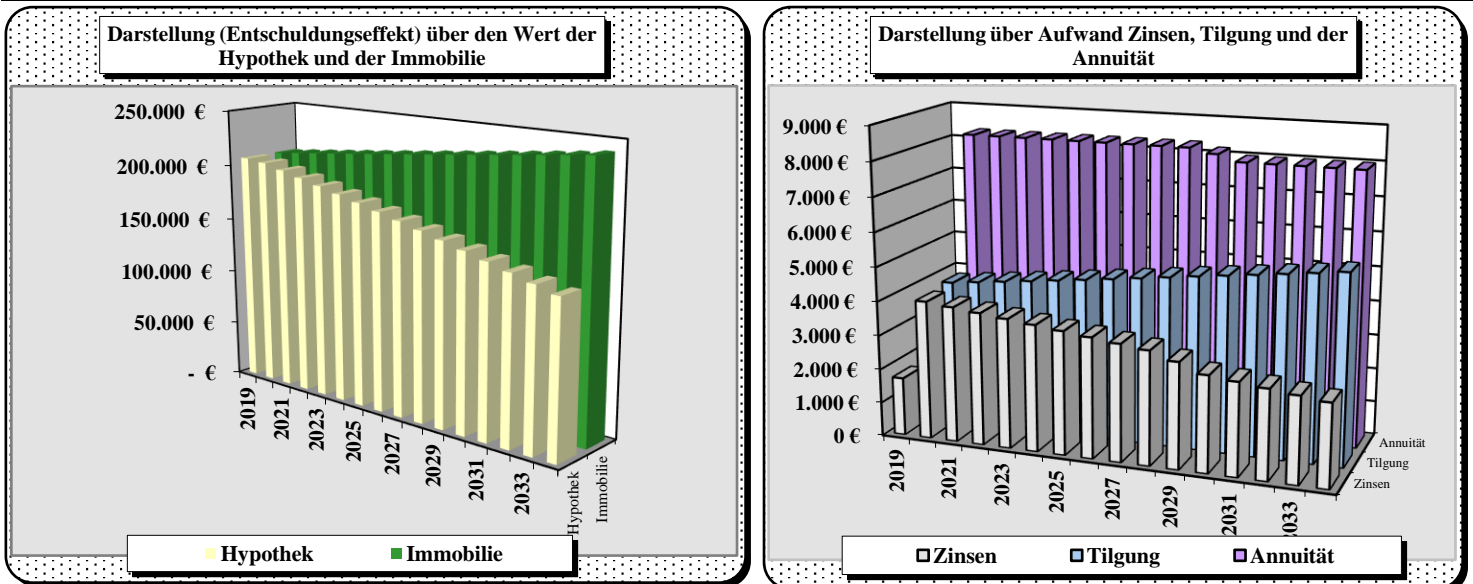
**Jahr der Anschaffung:**

Steuerliche Betrachtung pa.:	2019	Einnahmen / Ausgaben:	2019
zu verst. EK vor Investition:	40.000 €	<b>Ausgaben jährlich:</b>	
Mieteinnahmen:	3.150 €	Hypothekentilgung:	1.731 €
Damnum:	- €	Hypothekenzinsen:	1.719 €
Hypothekenzinsen:	1.719 €		- €
	- €	Hausverwaltung/n. umlagef. NK:	384 €
Lineare AfA § 7 Abs. 4 EStG	1.669 €	Instandhaltungsrücklage:	262 €
	- €		- €
	- €	<b>Ausgaben gesamt:</b>	<b>4.096 €</b>
Werbungskosten:	2.454 €		
<b>neg. Einkünfte aus V+V:</b>	<b>2.692 €</b>	<b>Einnahmen jährlich:</b>	
zu verst. EK nach Investition:	37.308 €	Mieteinnahmen:	3.150 €
Steuerlast nach Investition:	7.732 €	Steuerersparnis:	990 €
			- €
<b>Einkommensteuerersparnis:</b>	<b>938 €</b>	<b>Einnahmen gesamt:</b>	<b>4.140 €</b>
<b>Ersparnis Soli.-zuschlag:</b>	<b>52 €</b>		
<b>Kirchensteuerersparnis:</b>	<b>- €</b>	<b>Überschuss/Aufwand jährl.:</b>	<b>44 €</b>
<b>Steuerersparnis ges:</b>	<b>990 €</b>		
		<b>abzüglich (Keine Vorschläge):</b>	
		<b>Restwert aus Einnahme-Überschuss-Rechnung:</b>	<b>44 €</b>

### Grafik - Steuerliche Betrachtung:



**Die mögliche Summe der Steuererstattungen nach 15 Jahren ist ca.: -113 €**



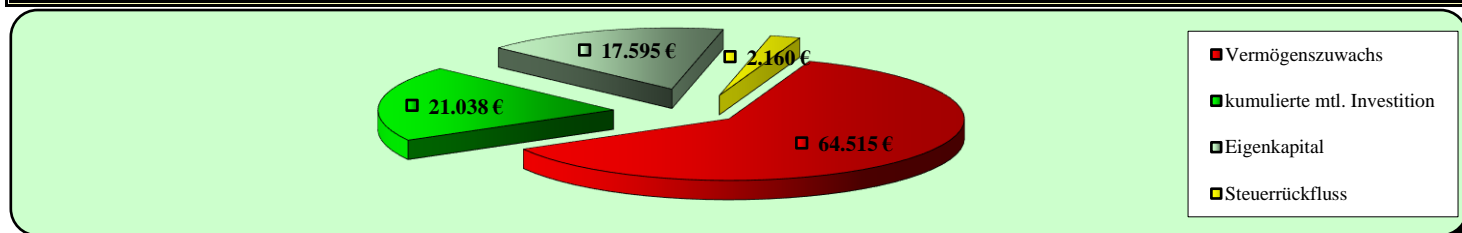
**Möglichkeiten der Wertentwicklung nach den ersten 10 Jahre:**

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

**Die durchschnittliche monatliche Investition bei Verkauf  
nach 126 Monaten ist ca. -167 €**

angenommene durchschnittliche Wertsteigerung p.a.:	1,00%	2,00%	3,00%
2019 Kaufpreis:	207.000 €	207.000 €	207.000 €
angen. Wert Whg. 2029 bei Verkauf ca.:	228.657 €	252.332 €	278.191 €
abzgl. Restdarlehen u. Wert ca.:	164.141 €	164.141 €	164.141 €
Guthaben BSV, LV oder Sparplan:	- €	- €	- €
<b>Vermögensüberschuss ca.:</b> *	<b>64.515 €</b>	<b>88.190 €</b>	<b>114.049 €</b>
kum. lauft. Investition / Überschuss ca.:	- 21.038 €	- 21.038 €	- 21.038 €
investiertes Eigenkapital ca.:	- 17.595 €	- 17.595 €	- 17.595 €
	- 38.633 €	- 38.633 €	- 38.633 €
<b>in % vom investierten Aufwand inkl. EK ca.:</b>	<b>67,00%</b>	<b>128,28%</b>	<b>195,22%</b>
<b>Kapitalrendite in % p.a. ca.:</b>	<b>5,26%</b>	<b>8,60%</b>	<b>11,43%</b>

Um das Ergebnis zu erreichen müßten Sie 10 Jahre monatlich 415 € sparen, bei einer Nachsteuer-Verzinsung von 5%.



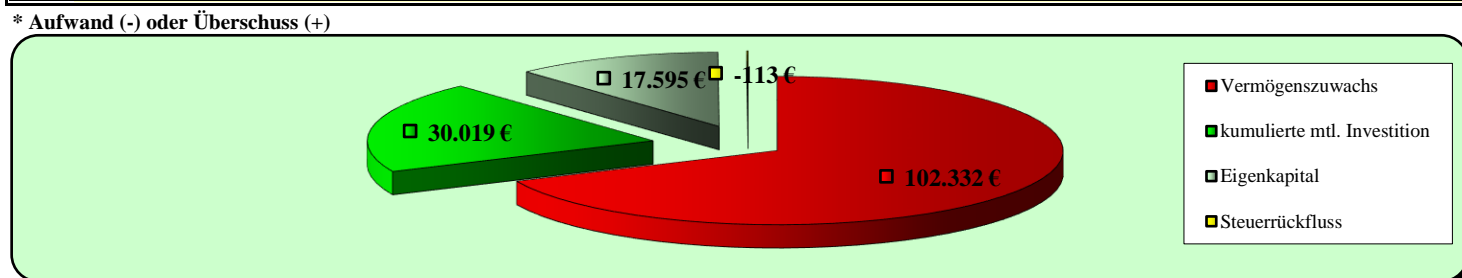
**Möglichkeiten der Wertentwicklung nach den ersten 15 Jahre:**

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

**Die durchschnittliche monatliche Investition bei Verkauf  
nach 186 Monaten ist ca. -161 €**

angenommene durchschnittliche Wertsteigerung p.a.:	1,00%	2,00%	3,00%
2019 Kaufpreis:	207.000 €	207.000 €	207.000 €
angen. Wert Whg. 2034 bei Verkauf ca.:	240.321 €	278.595 €	322.499 €
abzgl. Restdarlehen u. Wert ca.:	137.989 €	137.989 €	137.989 €
Guthaben BSV, LV oder Sparplan:	- €	- €	- €
<b>Vermögensüberschuss ca.:</b> *	<b>102.332 €</b>	<b>140.606 €</b>	<b>184.511 €</b>
kum. lauft. Investition / Überschuss ca.:	- 30.019 €	- 30.019 €	- 30.019 €
investiertes Eigenkapital ca.:	- 17.595 €	- 17.595 €	- 17.595 €
	- 47.614 €	- 47.614 €	- 47.614 €
<b>in % vom investierten Aufwand inkl. EK ca.:</b>	<b>114,92%</b>	<b>195,31%</b>	<b>287,52%</b>
<b>Kapitalrendite in % p.a. ca.:</b>	<b>7,95%</b>	<b>11,44%</b>	<b>14,51%</b>

Um das Ergebnis zu erreichen müßten Sie 15 Jahre monatlich 383 € sparen, bei einer Nachsteuer-Verzinsung von 5%.



**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.:**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>zu verst. EK vor Investition:</b>	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €
Mieteinnahmen:	3.150 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.863 €	8.166 €	8.166 €	8.166 €	8.166 €	8.166 €
Dammun:	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Hypothekenzinsen:	1.719 €	4.067 €	3.982 €	3.895 €	3.807 €	3.716 €	3.624 €	3.530 €	3.434 €	3.337 €	3.103 €	2.822 €	2.728 €	2.633 €	2.537 €	2.438 €
Lineare AfA § 7 Abs. 4 EStG	1.669 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €	3.338 €
Werbungskosten:	2.454 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €
<b>neg. Einkünfte aus V+V:</b>	2.692 €	766 €	680 €	594 €	505 €	415 €	323 €	229 €	133 €	35 €	501 €	1.085 €	1.178 €	1.273 €	1.369 €	1.468 €
zu verst. EK nach Investition:	37.308 €	39.234 €	39.320 €	39.406 €	39.495 €	39.585 €	39.677 €	39.771 €	39.867 €	39.965 €	40.501 €	41.085 €	41.178 €	41.273 €	41.369 €	41.468 €
Steuerlast nach Investition:	7.732 €	8.400 €	8.430 €	8.460 €	8.491 €	8.523 €	8.556 €	8.589 €	8.623 €	8.657 €	8.848 €	9.056 €	9.090 €	9.124 €	9.159 €	9.194 €
Einkommensteuersparnis:	938 €	270 €	240 €	210 €	179 €	147 €	114 €	81 €	47 €	13 €	178 €	386 €	420 €	454 €	489 €	524 €
Ersparnis Soli-zuschlag:	52 €	15 €	13 €	12 €	10 €	8 €	- €	- €	- €	- €	10 €	- €	- €	- €	- €	- €
Kirchensteuersparnis:	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Steuerersparnis ges:</b>	990 €	285 €	253 €	222 €	189 €	155 €	114 €	81 €	47 €	13 €	188 €	386 €	420 €	454 €	489 €	524 €
Hypothekentilgung:	1.731 €	4.213 €	4.298 €	4.385 €	4.473 €	4.564 €	4.656 €	4.750 €	4.846 €	4.943 €	5.043 €	5.136 €	5.229 €	5.324 €	5.421 €	5.519 €
Hypothekenzinsen:	1.719 €	4.067 €	3.982 €	3.895 €	3.807 €	3.716 €	3.624 €	3.530 €	3.434 €	3.337 €	3.103 €	2.822 €	2.728 €	2.633 €	2.537 €	2.438 €
Hausverwaltung/n. umlagef. NK:	384 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €	922 €
Instandhaltungsrücklage:	262 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €	628 €
<b>Ausgaben gesamt:</b>	4.096 €	9.830 €	9.830 €	9.830 €	9.830 €	9.830 €	9.830 €	9.830 €	9.830 €	9.830 €	9.695 €	9.507 €	9.507 €	9.507 €	9.507 €	9.507 €
Mieteinnahmen:	3.150 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.561 €	7.863 €	8.166 €	8.166 €	8.166 €	8.166 €	8.166 €
Steuerersparnis:	990 €	285 €	253 €	222 €	189 €	155 €	114 €	81 €	47 €	13 €	188 €	386 €	420 €	454 €	489 €	524 €
<b>Einnahmen gesamt:</b>	4.140 €	7.846 €	7.814 €	7.782 €	7.750 €	7.716 €	7.675 €	7.642 €	7.608 €	7.574 €	7.675 €	7.780 €	7.746 €	7.712 €	7.677 €	7.642 €
<b>Überschuss/Aufwand jährl.:</b>	44 €	- 1.984 €	- 2.016 €	- 2.047 €	- 2.080 €	- 2.114 €	- 2.155 €	- 2.188 €	- 2.222 €	- 2.256 €	- 2.020 €	- 1.728 €	- 1.762 €	- 1.796 €	- 1.831 €	- 1.866 €
<b>Überschuss/Aufwand mtl.:</b>	7 €	- 165 €	- 168 €	- 171 €	- 173 €	- 176 €	- 180 €	- 182 €	- 185 €	- 188 €	- 168 €	- 144 €	- 147 €	- 150 €	- 153 €	- 155 €
<b>Kumulierter jährl. Aufw.:</b>	44 €	- 1.940 €	- 3.956 €	- 6.003 €	- 8.083 €	- 10.197 €	- 12.352 €	- 14.540 €	- 16.762 €	- 19.018 €	- 21.038 €	- 22.765 €	- 24.527 €	- 26.322 €	- 28.153 €	- 30.019 €