



IMMOBILIENBERECHNUNG

Einheit _____ Muster Einheit
Musterstraße 1
01234 Musterhausen

Erwerber _____ Herr
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterhausen

GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Allgemein

Kauf als _____ Kapitalanlage

Betrachtungszeitraum _____ 15 Jahre

Kauftermin _____ 01 / 2017

Einheitendetails

Einheit _____ Muster Einheit

Straße, Nr. _____ Musterstraße 1

PLZ, Ort _____ 01234 Musterhausen

Fertigstellung _____ 12 / 2018

Nutzung ab _____ 01 / 2018

Kaufpreise und Kaufpreisaufteilung

Muster Einheit

Grundstückskosten _____ (20,00%) 37.000,00€

Altbau- / Bestandskosten _____ (80,00%) 148.000,00€

Summe _____ **185.000,00€**

Gesamtkosten _____ **185.000,00€**

Erwerbsnebenkosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Grunderwerbssteuer	AfA		Muster Einheit	6.475,00€
Notar	AfA		Muster Einheit	3.700,00€
Summe				10.175,00€

Finanzierungsbedarf

Gesamtaufwand _____ 195.175,00€

Eigenkapital _____ 10.175,00€

Finanzierungsbedarf _____ 185.000,00€

Disagio / CAP-Prämie _____ 0,00€

Bruttodarlehen _____ 185.000,00€

Fälligkeit Eigenkapital _____ 04 / 2017

Mieteinnahmen und laufende Nebenkosten

Muster Einheit

Grundfläche _____ 80,00m²

Kaltmiete / m² _____ 7,52€

monatlich

anfängliche Kaltmiete _____ 602,00€

WEG Kosten _____ 37,74€

SEV Kosten _____ 32,92€

Instandhaltungsrücklage _____ 40,14€

jährlich

anfängliche Kaltmiete _____ 7.224,00€

WEG Kosten _____ 452,88€

SEV Kosten _____ 395,04€

Instandhaltungsrücklage _____ 481,68€

Annuitätendarlehen Musterbank

Darlehensbetrag	185.000,00€
Auszahlungssumme	185.000,00€
Disagio / CAP-Prämie	0,00€
Vollständige Auszahlung zum	01 / 2018
Anfänglicher Tilgungssatz	2,00% für Restdauer

Sollzins	1,60%
Zinsbindungsdauer	15,00
Sollzins nach Zinsbindung	0,00
Zins effektiv	1,61 %

Steuerbetrachtung vor Erwerb

Erwerber	Herr Max Mustermann
Veranlagungsjahr	2017
Veranlagung nach	Grundtabelle
anf. zu versteuerndes Einkommen	60.000,00€
Investitionsanteil	100,00%

Einkommenssteuer	16.724,00€
Solidaritätszuschlag	5,50%
Kirchensteuer	0,00%
Gesamtsteuerschuld	17.643,82€

ABSCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Abschreibung der Altbaukosten

Altbausubstanz in Euro	148.000,00€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	156.140,00€
Abschreibungsbeginn	2018
Abschreibung in % für Einheit Muster Einheit	2,50%
Abschreibung pro Monat	325,29€
Abschreibung im Veranlagungsjahr	3.903,50€
Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr	3.903,50€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	62.456,00€
Gesamtsumme der Abschreibung	156.140,00€

STEUERERSPARNIS

VORAUSSICHTLICHE EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Tabellarische Aufstellung der Steuerersparnis im kompletten Betrachtungszeitraum

Jahr	Miet- einnahmen(+)	Werbungs- kosten(-)	AfA gesamt* (-)	Neben- kosten** (-)	Zinsen (-)	Einkünfte aus V+V***
2017	0,00€	0,00€	3.903,50€	0,00€	0,00€	-3.903,50€
2018	7.224,00€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.932,75€	-941,85€
2019	7.224,00€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.872,67€	-881,77€
2020	7.332,36€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.811,63€	-712,37€
2021	7.442,35€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.749,60€	-540,36€
2022	7.553,98€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.686,57€	-365,69€
2023	7.667,29€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.622,53€	-188,34€
2024	7.782,30€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.557,46€	-8,26€
2025	7.899,03€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.491,33€	174,60€
2026	8.017,52€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.424,14€	360,27€
2027	8.137,78€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.355,87€	548,81€
2028	8.259,85€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.286,50€	740,25€
2029	8.383,75€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.216,01€	934,64€
2030	8.509,50€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.144,38€	1.132,02€
2031	8.637,15€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	2.071,60€	1.332,44€
2032	8.766,70€	0,00€	3.903,50€	1.329,60€	1.997,65€	1.535,96€
Summe:	118.837,56€	0,00€	62.456,00€	19.944,00€	37.220,70€	-783,14€

* In den ausgewiesenen Werten sind sämtliche Abschreibungsbestandteile enthalten.

** Bei den ausgewiesenen Nebenkosten handelt es sich um die steuerlich abzugsfähigen Nebenkosten.

*** Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

VORAUSSICHTLICHE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Herr Max Mustermann (Investitionsanteil 100,00%)

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuer- ersparnis
2017	60.000,00€	-3.903,50€	56.096,50€	17.643,82€	15.913,62€	1.730,20€
2018	60.000,00€	-941,85€	59.058,15€	17.643,82€	17.226,04€	417,78€
2019	60.000,00€	-881,77€	59.118,23€	17.643,82€	17.253,47€	390,35€
2020	60.000,00€	-712,37€	59.287,63€	17.643,82€	17.328,38€	315,44€
2021	60.000,00€	-540,36€	59.459,64€	17.643,82€	17.404,34€	239,49€
2022	60.000,00€	-365,69€	59.634,31€	17.643,82€	17.481,35€	162,47€
2023	60.000,00€	-188,34€	59.811,66€	17.643,82€	17.560,48€	83,35€
2024	60.000,00€	-8,26€	59.991,74€	17.643,82€	17.639,60€	4,22€
2025	60.000,00€	174,60€	60.174,60€	17.643,82€	17.720,84€	-77,01€
2026	60.000,00€	360,27€	60.360,27€	17.643,82€	17.803,12€	-159,31€
2027	60.000,00€	548,81€	60.548,81€	17.643,82€	17.886,47€	-242,65€
2028	60.000,00€	740,25€	60.740,25€	17.643,82€	17.971,92€	-328,10€
2029	60.000,00€	934,64€	60.934,64€	17.643,82€	18.057,38€	-413,56€
2030	60.000,00€	1.132,02€	61.132,02€	17.643,82€	18.146,00€	-502,18€
2031	60.000,00€	1.332,44€	61.332,44€	17.643,82€	18.234,62€	-590,80€
2032	60.000,00€	1.535,96€	61.535,96€	17.643,82€	18.324,30€	-680,47€
Summe	960.000,00€	-783,14€	959.216,86€	282.301,12€	281.951,92€	349,20€

VORAUSSICHTLICHE RENDITE

Bruttomietrendite

Mietrendite _____ 3,90%

Die Bruttomietrendite ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete (ohne laufende Nebenkosten) zum Kaufpreis. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

Nettomietrendite

Mietrendite _____ 3,19%

Die Nettomietrendite ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete und der laufenden Nebenkosten zum Kaufpreis. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

Vermögensentwicklung

Betrachtungszeitraum _____ 15Jahre
Angenommener Verkaufspreis _____ 214.779,26€
Offenes Darlehen _____ 122.321,30€
Möglicher Verkaufserlös _____ 92.457,95€
Anfängliche Investitionen _____ 10.175,00€
Durchschnittliche Liquidität p.a. _____ -41,04€

Eigenkapitalrendite

Eigenkapitalrendite _____ 14,99%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum angenommenen Verkaufserlös verkauft würde. Dieser entspricht dem Anschaffungswert (Kaufpreis ohne Nebenkosten) unter Berücksichtigung der eingegebenen Preissteigerung. Die Eigenkapitalrendite wird nach der Methode des internen Zinsfußes berechnet. Als anfängliche Investition berücksichtigt werden das Eigenkapital, ggf. der verbleibende Finanzierungsbedarf sowie einmalige Einzahlungen in Finanzierungen wie Fondsanlagen oder Bausparverträge. Für die Dauer des Betrachtungszeitraums wird die Liquidität nach Tilgung berücksichtigt. Zum Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Erlös durch den Verkauf zum aktuellen Wert unter Abzug des noch offenen Darlehens angenommen.

Eigenkapitalrendite ohne

Preissteigerung

Eigenkapitalrendite _____ 12,15%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum ursprünglichen Kaufpreis verkauft würde.

FINANZIERUNGSENTWICKLUNG

Annuitätendarlehen: Musterbank

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2018	1,60 %	2.932,75 €	3.727,21 €	2,01 %	6.659,96 €	181.272,79 €
2019	1,60 %	2.872,67 €	3.787,29 €	2,09 %	6.659,96 €	177.485,50 €
2020	1,60 %	2.811,63 €	3.848,33 €	2,17 %	6.659,96 €	173.637,17 €
2021	1,60 %	2.749,60 €	3.910,36 €	2,25 %	6.659,96 €	169.726,81 €
2022	1,60 %	2.686,57 €	3.973,39 €	2,34 %	6.659,96 €	165.753,42 €
2023	1,60 %	2.622,53 €	4.037,43 €	2,44 %	6.659,96 €	161.715,99 €
2024	1,60 %	2.557,46 €	4.102,50 €	2,54 %	6.659,96 €	157.613,49 €
2025	1,60 %	2.491,33 €	4.168,63 €	2,64 %	6.659,96 €	153.444,87 €
2026	1,60 %	2.424,14 €	4.235,82 €	2,76 %	6.659,96 €	149.209,05 €
2027	1,60 %	2.355,87 €	4.304,09 €	2,88 %	6.659,96 €	144.904,96 €
2028	1,60 %	2.286,50 €	4.373,46 €	3,02 %	6.659,96 €	140.531,50 €
2029	1,60 %	2.216,01 €	4.443,95 €	3,16 %	6.659,96 €	136.087,55 €
2030	1,60 %	2.144,38 €	4.515,58 €	3,32 %	6.659,96 €	131.571,98 €
2031	1,60 %	2.071,60 €	4.588,36 €	3,49 %	6.659,96 €	126.983,62 €
2032	1,60 %	1.997,65 €	4.662,31 €	3,67 %	6.659,96 €	122.321,30 €
Summe:	-	37.220,70 €	62.678,70 €	-	99.899,40 €	-

* Vertraglicher Zinssatz p.a.

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

VERMIETUNGSPHASE: 1. VOLLSTÄNDIGES JAHR (2018)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	60.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		17.643,82€

Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	7.224,00€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Abschreibung (Neubau)		0,00€
Abschreibung (Altbau)		3.903,50€
Abschreibung (Sanierung)		0,00€
Abschreibung (Möbel/Küche)		0,00€
Abschreibung (Außenanlage)		0,00€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		1.329,60€
Zinsen (abzugsfähig)		2.932,75€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-941,85€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	59.058,15€	
Steuerbelastung nach Kauf		17.226,04€
Steuerersparnis	417,78€	

Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

Steuerersparnis	417,78€	
Miete	7.224,00€	
Nebenkosten gesamt	1.329,60€	
Zinsen	2.932,75€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	3.379,43€	
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	281,62€	
Tilgung pro Monat		310,60€
Liquidität nach Tilgung pro Monat"		-28,98€

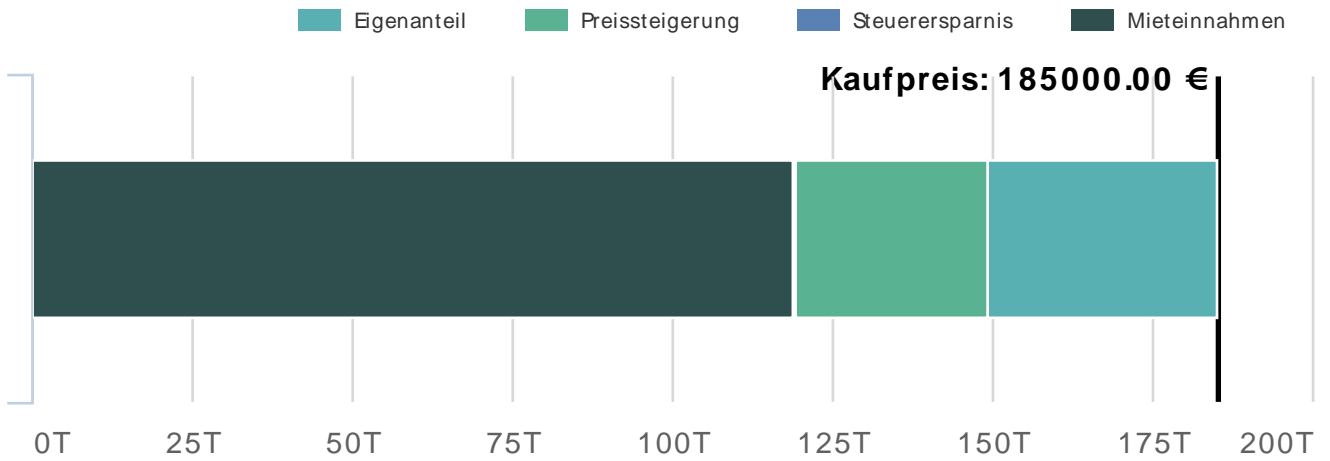
GESAMTÜBERSICHT

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 1,00 % Steigerung p.a.
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2017	0,00	1.730,20	0,00	0,00	1.730,20	144,18	0,00	0,00	1.730,20	144,18	-10.175,00	0,00	185.000,00
2018	7.224,00	417,78	1.329,60	2.932,75	3.379,43	281,62	3.727,21	310,60	-347,78	-28,98	0,00	181.272,79	186.850,00
2019	7.224,00	390,35	1.329,60	2.872,67	3.412,08	284,34	3.787,29	315,61	-375,21	-31,27	0,00	177.485,50	188.718,50
2020	7.332,36	315,44	1.329,60	2.811,63	3.506,58	292,21	3.848,33	320,69	-341,76	-28,48	0,00	173.637,17	190.605,68
2021	7.442,35	239,49	1.329,60	2.749,60	3.602,63	300,22	3.910,36	325,86	-307,73	-25,64	0,00	169.726,81	192.511,74
2022	7.553,98	162,47	1.329,60	2.686,57	3.700,28	308,36	3.973,39	331,12	-273,11	-22,76	0,00	165.753,42	194.436,86
2023	7.667,29	83,35	1.329,60	2.622,53	3.798,50	316,54	4.037,43	336,45	-238,92	-19,91	0,00	161.715,99	196.381,23
2024	7.782,30	4,22	1.329,60	2.557,46	3.899,46	324,96	4.102,50	341,88	-203,04	-16,92	0,00	157.613,49	198.345,04
2025	7.899,03	-77,01	1.329,60	2.491,33	4.001,08	333,42	4.168,63	347,39	-167,54	-13,96	0,00	153.444,87	200.328,49
2026	8.017,52	-159,31	1.329,60	2.424,14	4.104,47	342,04	4.235,82	352,98	-131,35	-10,95	0,00	149.209,05	202.331,78
2027	8.137,78	-242,65	1.329,60	2.355,87	4.209,66	350,80	4.304,09	358,67	-94,43	-7,87	0,00	144.904,96	204.355,09
2028	8.259,85	-328,10	1.329,60	2.286,50	4.315,64	359,64	4.373,46	364,46	-57,82	-4,82	0,00	140.531,50	206.398,64
2029	8.383,75	-413,56	1.329,60	2.216,01	4.424,58	368,71	4.443,95	370,33	-19,37	-1,61	0,00	136.087,55	208.462,63
2030	8.509,50	-502,18	1.329,60	2.144,38	4.533,34	377,78	4.515,58	376,30	17,76	1,48	0,00	131.571,98	210.547,26
2031	8.637,15	-590,80	1.329,60	2.071,60	4.645,14	387,10	4.588,36	382,36	56,79	4,73	0,00	126.983,62	212.652,73
2032	8.766,70	-680,47	1.329,60	1.997,65	4.758,98	396,58	4.662,31	388,53	96,67	8,06	0,00	122.321,30	214.779,26
	118.837,56	349,20	19.944,00	37.220,70	62.022,06	62.022,06	62.678,70	62.678,70	-656,64	-656,64	-10.175,00	-	-
#	7.427,35	21,83	1.246,50	2.326,29	3.876,38	323,03	3.917,42	326,45	-41,04	-3,42	-	-	-

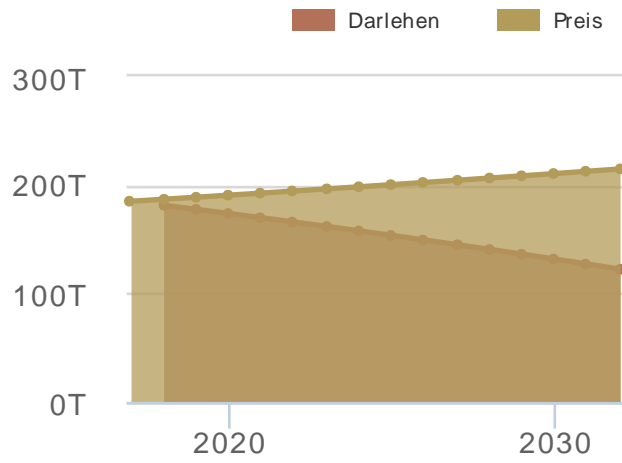
Alle Angaben in €

DIAGRAMME

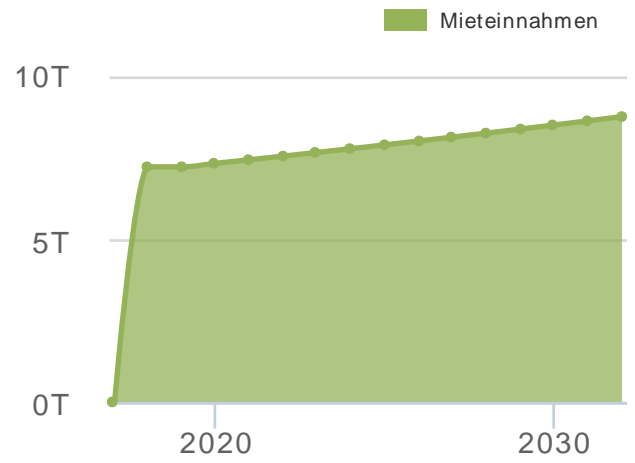
Aufteilung



Wertevergleich



Mieteinnahmen



GRUNDRISS MUSTER EINHEIT



HINWEISE ZUR ANGEBOTSERRECHNUNG

Allgemeines

Kaum eine Anlageform vereint derzeit so viele Vorteile wie die Investition in Immobilien. Allgemein bieten Immobilien als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Bei frühzeitigem Verkauf können die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

Wirtschaft-/Steuerliches Ergebnis

Die Beispielberechnung stellt eine Prognose dar, die mit mehreren Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Sowohl die Praxis der Finanzverwaltung, als auch die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich in der Zukunft ändern. Die wirtschaftliche Situation des Erwerbers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Bei der Berechnung der Einkommenssteuer für Veranlagungsjahre ab 2007 wird der Zuschlag zur Einkommenssteuer für nicht-gewerbliche Einkünfte für Einkünfte ab 250.000 Euro (500.000 Euro bei Verheirateten) berücksichtigt. Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des § 15b EstG fällt. In Einzelfällen kann bei der Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EstG eine geringere festzusetzende Einkommenssteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und –Kombination Gültigkeit hat. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der aktuell gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosengrundlage genutzt. Die Berücksichtigung von Änderungen an der Steuertabelle kann mit einem zeitlichen Verzug verbunden sein.

Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Finanzierung sind beispielhaft zu verstehen und stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen kann das ausgewiesene Ergebnis sich ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bitte beachten Sie, dass die Software für Kredit- sowie Kapitalanlagen nachschüssig rechnet. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Disagio/CAP-Prämie in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterrechnung abweichen.

HINWEISE ZUR ANGEBOTSERRECHNUNG

Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprojekt maßgebend.

Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf der Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich. Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist. Darüber hinaus wird eine Wertermittlung der Immobilie vom Vermittler nicht vorgenommen und ist nicht geschuldet. Sollten bei der Berechnung Immobilienwerte angegeben werden, so sind diese beispielhaft zu verstehen. Sie sind unverbindlich und dienen lediglich der Illustration möglicher Wertentwicklungen. Der tatsächliche Wert der Immobilie kann hiervon nach oben oder unten – ggf. auch erheblich – abweichen.