

Berechnung einer Immobilieninvestition

Berechnungsbeispiel für:

überreicht von:

berechnet am:

MUSTERBERECHNUNG
ZVE 120.000/Splittingtabelle
3 % Tilgung

ÖKO-ARCHITEKTENHAUS
Uwe Melzer
Kandelweg 8



78628 Rottweil

Telefon: 0741-9422663

Fax: 0741-57067

E-mail: info@oeko-architektenhaus.de

Wohnungsdaten / Steuerliche Daten

Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig - 03 - vermietet

Notarieller Kaufpreis	258.312 €	Investitionsbeginn	01.01.2010
davon nachtr. Herst.kosten	227.315 €	Kauftermin	01.12.2009
Fläche	112,80 qm	Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010
		Modernisierungsende	31.12.2010
Anfängl. Kaltmiete Einheit pro Monat	790 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	67 €
Zu verst. Einkommen in 2010		Veranlagung nach	Splittingtabelle
Kirchensteuer	8 %		

Ermittlung der Gesamtkosten / Finanzierung

Notarieller Kaufpreis	258.312 €
+ Nebenkosten	20.901 €
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	279.213 €
- Eigenkapital	27.405 €
Bruttodarlehen	251.808 €

Liquiditätsbetrachtung in der Erwerbsphase 2010

Eigenkapital	27.405 €
+ laufende Ausgaben (z.B. Zins, Nebenkosten, etc.)	7.156 €
- Steuererstattung aus 36.624 € Werbungskosten/Abschreibung	16.809 €
Eigenkapitaleinsatz nach Steuern	17.752 €

Voraussichtliche monatliche Liquidität in den ersten 5 Jahren der Vollvermietung (in €)

	2011	2012	2013	2014	2015
Überschuß nach Steuern	8	104	91	77	63

Wohnungsdaten

Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig - 03 - vermietet

Notarieller Kaufpreis	258.312 €	Investitionsbeginn	01.01.2010
davon nachtr. Herst.kosten	227.315 €	Kauftermin	01.12.2009
Fläche	112,80 qm	Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010
		Modernisierungsende	31.12.2010
Anfängl. Kaltmiete Einheit pro Monat	790 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	67 €

Steuerliche Daten

MUSTERBERECHNUNG ZVE 120.000/Splittingtabelle

Zu verst. Einkommen in 2010	120.000 €	Veranlagung nach	Splittingtabelle
Kirchensteuer	8 %		

Geplante Finanzierung

Barkapital (9,82 % vom Kaufpreis inkl. Nebenkosten)							27.405 €
Darlehen	Zins % p.a.	Auszahl. %	Festzeit JJ/MM	Tilgung % p.a.	Eff.zins *) % p.a.	Belastung p.m.	Darlehen brutto
Annuitätendarl.	4,200	100,000	10/0	3,000	4,28	1.511 €	251.808 €
Gesamtmittel							279.213 €

*) Anfänglicher Effektivzins (PAngV) auf Festzeit und Vollauszahlung zum Darlehensbeginn. (Für Annuitätendarlehen wird außerdem ein anfänglicher Tilgungssatz von 1% p.a. unterstellt.)

1. - 5. Jahr: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)		2010	2011	2012	2013	2014
Investitionsbeginn	01.01.2010					
Kauftermin	01.12.2009					
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010					
Modernisierungsende	31.12.2010					
Zu verst. Einkommen vor Investition		120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
- Finanzierungsvermittlung		5.166				
- Maklercourtage		2.819				
- nicht umlagefähige Nebenkosten			257	257	257	257
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung		7.106				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung		29	10.430	10.100	9.756	9.397
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 10.849 € *)		23	271	271	271	271
- AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 238.680 € *)		21.481	21.481	21.481	21.481	21.481
+ Mieteinnahmen Wohnung			7.106	9.475	9.475	9.475
Zu verst. Einkommen nach Investition		83.376	94.667	97.366	97.710	98.069
Est vor Investition gemäß Splittingtabelle		34.056	34.056	34.056	34.056	34.056
Est nach Investition gemäß Splittingtabelle		19.246	23.556	24.630	24.768	24.912
Kürzung Est		14.810	10.500	9.426	9.288	9.144
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %		815	578	518	511	503
Kürzung Kirchensteuer 8,00 %		1.184	840	754	743	731
Steuererstattung gesamt		16.809	11.918	10.698	10.542	10.378

*) Erläuterung der AfA-Basis im Plan "Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung"

Eine Rückwirkung einer Änderung der Kirchensteuerschuld auf die Einkommensteuer wird nicht berücksichtigt.

6. - 10. Jahr: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)

	2015	2016	2017	2018	2019
Investitionsbeginn	01.01.2010				
Kauftermin	01.12.2009				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010				
Modernisierungsende	31.12.2010				
Zu verst. Einkommen vor Investition	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
- nicht umlagefähige Nebenkosten	257	257	257	257	257
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung	9.024	8.633	8.227	7.802	7.360
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 10.849 € *)	271	271	271	271	271
- AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 238.680 € *)	21.481	21.481	21.481	16.708	16.708
+ Mieteinnahmen Wohnung	9.475	10.186	10.423	10.423	10.423
Zu verst. Einkommen nach Investition	98.442	99.544	100.187	105.385	105.827
ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle	34.056	34.056	34.056	34.056	34.056
ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle	25.062	25.508	25.768	27.916	28.102
Kürzung ESt	8.994	8.548	8.288	6.140	5.954
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %	495	470	456	338	327
Kürzung Kirchensteuer 8,00 %	719	683	663	491	476
Steuererstattung gesamt	10.208	9.701	9.407	6.969	6.757

*) Erläuterung der AfA-Basis im Plan "Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung"

Eine Rückwirkung einer Änderung der Kirchensteuerschuld auf die Einkommensteuer wird nicht berücksichtigt.

1. - 5. Jahr: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in € p.a.)

	2010	2011	2012	2013	2014
Investitionsbeginn	01.01.2010				
Kauftermin	01.12.2009				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010				
Modernisierungsende	31.12.2010				
- Barkapital (1. Zahlung zum 01.01.2010)	27.405				
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung	7.106				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	29	10.430	10.100	9.756	9.397
- Tilgung	21	7.702	8.032	8.376	8.735
- nicht umlagefähige Nebenkosten		257	257	257	257
- Instandhaltungsrücklage		541	541	541	541
+ Kaltmiete Wohnung		7.106	9.475	9.475	9.475
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-34.561	-11.824	-9.455	-9.455	-9.455
+ Steuererstattung	16.809	11.918	10.698	10.542	10.378
Zuzahlung nach Steuern	17.752				
Überschuß nach Steuern		93	1.243	1.087	923
Überschuß monatlich		8	104	91	77

6. - 10. Jahr: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in € p.a.)

	2015	2016	2017	2018	2019
Investitionsbeginn	01.01.2010				
Kauftermin	01.12.2009				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010				
Modernisierungsende	31.12.2010				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	9.024	8.633	8.227	7.802	7.360
- Tilgung	9.108	9.499	9.905	10.330	10.772
- nicht umlagefähige Nebenkosten	257	257	257	257	257
- Instandhaltungsrücklage	541	541	541	541	541
+ Kaltmiete Wohnung	9.475	10.186	10.423	10.423	10.423
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-9.455	-8.745	-8.508	-8.508	-8.508
+ Steuererstattung	10.208	9.701	9.407	6.969	6.757
Zuzahlung nach Steuern				1.539	1.750
Überschuß nach Steuern	752	956	899		
Zuzahlung monatlich				128	146
Überschuß monatlich	63	80	75		

 Berechnungsgrundlagen - Objekt
 Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Objekt allgemeine Angaben

Objekt:	Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig	Investitionsbeginn:	01.01.2010
Einheit:	03	Kauftermin:	01.12.2009
Vorhaben:	Altbausanierung	Übergang Nutzen/Lasten:	31.12.2010
Nutzung:	vermietet	Modernisierungsende:	31.12.2010
		Betrachtungsende:	31.12.2021
Notarieller Kaufpreis:	258.312 €	Gesamtkosten:	279.212,71 €
Fläche:	112,80 qm		
Typ Einheit:	3-Zimmer-Wohnung	Typ Garage:	
Reservierungsstatus:			

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Kostenaufteilung

Kaufpreis

Kaufpreis Altbausubstanz	4,00 %	10.332,48 €
+ Grundstückskosten:	8,00 %	20.664,96 €
+ nachtr. Herst.kosten	88,00 %	227.314,56 €

= Notarieller Kaufpreis:	100,00 %	258.312,00 €
+ Summe Zusatzkosten:		20.900,71 €

= Gesamtkosten:		279.212,71 €
-----------------	--	--------------

Zeitliche Aufteilung der Bemessungsgrundlage für Abschreibung und Förderung

	Jahr		Altbausanierung
	2009	0,00 %	0,00 €
	2010	100,00 %	238.680,29 €

Bemessungsgrundlage:	238.680,29 €	davon aufgeteilt:	100,00 %	238.680,29 €
----------------------	--------------	-------------------	----------	--------------

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Abschreibungen

Altbau

Bemessungsgrundlage:	10.849,10 €
Abschreibung:	§7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%)

Altbausanierung

Bemessungsgrundlage:	238.680,29 €
Abschreibung:	§7h,i EStG

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Zusatzkosten

Teilweise AfA - fähige Kosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Grunderwerbssteuer	3,50 %	9.041 €
Notarkosten für Erwerb	1,50 %	3.875 €

Sofort abzugsfähige Werbungskosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Finanzierungsvermittlung	2,00 %	5.166 €
Maklercourtage	1,09 %	2.819 €

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Kaltmiete / Miete Garage

Kaltmiete Einheit

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.04.2011	789,60 €	7,00 €	%	€		60
01.04.2016	868,56 €	7,70 €	%	€		60
01.04.2021	955,42 €	8,47 €	%	€		60

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Nebenkosten / Instandhaltungsrücklage

Nicht umlagefähige Nebenkosten

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.01.2011	21,42 €	0,19 €	%	€		

Instandhaltungsrücklage

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.01.2011	45,12 €	0,40 €	%	€		

Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung (in €)
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

	gesamt	Grundstücks- anteil	Altbau	nachträgl. Herst.kosten
Notarieller Kaufpreis	258.312	20.665	10.332	227.315
+ Grunderwerbssteuer	9.041	723	362	7.956
+ Notarkosten für Erwerb	3.875	310	155	3.410
Anschaffungskosten (inkl. Grundstück)	271.228			
Grundstücksanteil		21.698		
Bemessungsgrundlage Abschreibung Altbau			10.849	
Bemessungsgrundlage Abschreibung nachtr. Herst.kosten				238.680

Haftungsvorbehalt**Allgemeine Bemerkung**

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 zugrundegelegten 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 Banken, sowie Ihren persönlichen Auskünften bzgl. der Einkommens- und Vermögensverhältnisse 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 BEISPIELRECHNUNG STELLT WEDER EINE STEUER- NOCH EINE RECHTSBERATUNG DAR !!

**ÖKO-ARCHITEKTENHAUS**

Uwe Melzer
Kandelweg 8, D-78628 Rottweil
Telefon: 0176-82119985, Fax: 0741/57067
E-Mail: info@oeko-architektenhaus.de
Internet: www.oeko-architektenhaus.de