

Berechnung einer Immobilieninvestition

Berechnungsbeispiel für:

überreicht von:

MUSTERBERECHNUNG

ZVE € 70.000, KiSt, Objekt Erich-Zeigner-Allee 16

WE 05, ZMV, 3 % Tilgung

ÖKO-ARCHITEKTENHAUS

Individuelle Architektenhäuser in hoher Qualität zum fairen Preis.

Kandelweg 8
D-78628 Rottweil
Tel.: 0741-9422663

Mail: info@oeko-architektenhaus.de
Internet: www.oeko-architektenhaus.de

Wohnungsdaten / Steuerliche Daten

Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig - 05 - vermietet

Notarieller Kaufpreis	283.611 €	Investitionsbeginn	01.10.2011
davon nachtr. Herst.kosten	249.578 €	Kauftermin	01.09.2011
Fläche	113,90 qm	Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2012
		Modernisierungsende	31.12.2012
Anfängl. Kaltmiete Einheit pro Monat	683 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	78 €
<hr/>			
Zu verst. Einkommen in 2011	70.000 €	Veranlagung nach	Grundtabelle
Kirchensteuer	8 %		

Ermittlung der Gesamtkosten / Finanzierung

Notarieller Kaufpreis	283.611 €
+ Nebenkosten	14.181 €
<hr/>	
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	297.792 €
- Eigenkapital	0 €
+ Disagio	15.673 €
<hr/>	
Bruttodarlehen	313.465 €

Liquiditätsbetrachtung in der Erwerbsphase 2011 - 2012

Eigenkapital	0 €
+ laufende Ausgaben (z.B. Zins, Nebenkosten, etc.)	14.550 €
- Steuererstattung aus 50.000 € Werbungskosten/Abschreibung	23.153 €
<hr/>	
Gesamtüberschuß nach Steuern	8.603 €

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der letzten Seite !!

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 70.000, KiSt, Objekt Erich-Zeigner-Allee 16

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Zuzahlung nach Steuern	369	113	127	141	156

Geplante Kosten

Kaufpreis (inkl. Grundstückskosten)	283.611 €
Notarieller Kaufpreis	283.611 €
+ Grunderwerbssteuer (3,50 %)	9.926 €
+ Notarkosten für Erwerb (1,50 %)	14.181 €
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	297.792 €
+ Disagio	15.673 €
Gesamtkosten	313.465 €
davon Grundstückskosten	22.689 €
davon Kaufpreis Altbausubstanz	11.344 €
davon nachtr. Herst.kosten	249.578 €

Geplante Finanzierung

Barkapital (0,00 % vom Kaufpreis inkl. Nebenkosten)							0 €
Darlehen	Zins % p.a.	Auszahl. %	Festzeit JJ/MM	Tilgung % p.a.	Eff.zins *) % p.a.	Belastung p.m.	Darlehen brutto
Annuitätendarl.	3,800	95,000	10/0	3,000	4,54	1.776 €	313.465 €
Gesamtmittel							313.465 €

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

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 70.000, KiSt, Objekt Erich-Zeigner-Allee 16

1. - 5. Jahr: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)

	2011	2012	2013	2014	2015
Investitionsbeginn	01.10.2011				
Kauftermin	01.09.2011				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2012				
Modernisierungsende	31.12.2012				
Zu verst. Einkommen vor Investition	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
- Disagio/Darlehensgebühr	15.673				
- nicht umlagefähige Nebenkosten		257	257	257	257
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung	998	5.508			
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung		3.954	11.621	11.246	10.857
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 11.912 € *)		25	298	298	298
- AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 262.057 € *)		23.585	23.585	23.585	23.585
+ Mieteinnahmen Wohnung			2.734	8.201	8.201
Zu verst. Einkommen nach Investition	53.329	36.671	36.973	42.815	43.204
ESt vor Investition gemäß Grundtabelle	21.228	21.228	21.228	21.228	21.228
ESt nach Investition gemäß Grundtabelle	14.226	7.830	7.935	10.041	10.187
Kürzung ESt	7.002	13.398	13.293	11.187	11.041
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %	385	737	731	615	607
Kürzung Kirchensteuer 8,00 %	560	1.071	1.063	894	883
Steuererstattung gesamt	7.947	15.206	15.087	12.696	12.531

*) 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.)

	2016	2017	2018	2019	2020
Investitionsbeginn	01.10.2011				
Kauftermin	01.09.2011				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2012				
Modernisierungsende	31.12.2012				
Zu verst. Einkommen vor Investition	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
- nicht umlagefähige Nebenkosten	257	257	257	257	257
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	10.452	10.033	9.596	9.144	8.731
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 11.912 € *)	298	298	298	298	298
- AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 262.057 € *)	23.585	23.585	23.585	23.585	18.344
+ Mieteinnahmen Wohnung	8.201	8.201	8.474	9.021	9.021
Zu verst. Einkommen nach Investition	43.609	44.028	44.738	45.737	51.391
ESt vor Investition gemäß Grundtabelle	21.228	21.228	21.228	21.228	21.228
ESt nach Investition gemäß Grundtabelle	10.340	10.498	10.769	11.153	13.416
Kürzung ESt	10.888	10.730	10.459	10.075	7.812
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %	599	590	575	554	430
Kürzung Kirchensteuer 8,00 %	871	858	836	806	624
Steuererstattung gesamt	12.358	12.178	11.870	11.435	8.866

*) 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.)

	2011	2012	2013	2014	2015
Investitionsbeginn	01.10.2011				
Kauftermin	01.09.2011				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2012				
Modernisierungsende	31.12.2012				
- Barkapital (1. Zahlung zum 01.10.2011)					
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung	998	5.508			
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung		3.954	11.621	11.246	10.857
- Tilgung		3.150	9.691	10.066	10.455
- nicht umlagefähige Nebenkosten		257	257	257	257
- Instandhaltungsrücklage		683	683	683	683
+ Kaltmiete Wohnung			2.734	8.201	8.201
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-998	-13.553	-19.519	-14.052	-14.052
+ Steuererstattung	7.947	15.206	15.087	12.696	12.531
Zuzahlung nach Steuern			4.432	1.355	1.520
Überschuß nach Steuern	6.950	1.653			
Zuzahlung monatlich			369	113	127

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 70.000, KiSt, Objekt Erich-Zeigner-Allee 16

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Investitionsbeginn	01.10.2011				
Kauftermin	01.09.2011				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2012				
Modernisierungsende	31.12.2012				
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung	10.452	10.033	9.596	9.144	8.731
- Tilgung	10.860	11.279	11.716	12.168	9.449
- nicht umlagefähige Nebenkosten	257	257	257	257	257
- Instandhaltungsrücklage	683	683	683	683	683
+ Kaltmiete Wohnung	8.201	8.201	8.474	9.021	9.021
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-14.052	-14.052	-13.778	-13.232	-10.100
+ Steuererstattung	12.358	12.178	11.870	11.435	8.866
Zuzahlung nach Steuern	1.694	1.873	1.908	1.796	1.234
Zuzahlung monatlich	141	156	159	150	103

Liquiditätsplan (in €)

Jahr	Gesamt- einnahmen jährlich	Gesamt- ausgaben jährlich	Saldo Einnahmen/ Ausgaben jährlich	Gesamte steuerl. Auswirkung jährlich	Liquidität nach Steuern jährlich	Liquidität nach Steuern monatlich	Gesamt- rest- schuld zum Jahresende
2011	0	-998	-998	7.947	6.950	579	134.790
2012	0	-13.553	-13.553	15.206	1.653	138	310.315
2013	2.734	-22.252	-19.519	15.087	-4.432	-369	300.624
2014	8.201	-22.252	-14.052	12.696	-1.355	-113	290.558
2015	8.201	-22.252	-14.052	12.531	-1.520	-127	280.103
2016	8.201	-22.252	-14.052	12.358	-1.694	-141	269.243
2017	8.201	-22.252	-14.052	12.178	-1.873	-156	257.964
2018	8.474	-22.252	-13.778	11.870	-1.908	-159	246.248
2019	9.021	-22.252	-13.232	11.435	-1.796	-150	234.080
2020	9.021	-19.120	-10.100	8.866	-1.234	-103	224.631
2021	9.021	-19.120	-10.100	8.693	-1.406	-117	214.816
2022	9.021	-19.120	-10.100	8.515	-1.585	-132	204.622
2023	9.322	-19.120	-9.799	8.185	-1.614	-135	194.033
Summe:	89.416	-246.799	-157.383	145.567	-11.816		

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der letzten Seite !!

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 70.000, KiSt, Objekt Erich-Zeigner-Allee 16

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

Objekt allgemeine Angaben

Objekt:	Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig	Investitionsbeginn:	01.10.2011
Einheit:	05	Kauftermin:	01.09.2011
Vorhaben:	Altbausanierung	Übergang Nutzen/Lasten:	31.12.2012
Nutzung:	vermietet	Modernisierungsende:	31.12.2012
		Betrachtungsende:	31.12.2023
Notarieller Kaufpreis:	283.611 €	Gesamtkosten:	297.791,55 €
Fläche:	113,90 qm		
Typ Einheit:	3-Zimmer-Wohnung	Typ Garage:	
Reservierungsstatus:			

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

Kostenaufteilung

Kaufpreis

Kaufpreis Altbausubstanz	4,00 %	11.344,44 €
+ Grundstückskosten:	8,00 %	22.688,88 €
+ nachtr. Herst.kosten	88,00 %	249.577,68 €
<hr/>		
= Notarieller Kaufpreis:	100,00 %	283.611,00 €
+ Summe Zusatzkosten:		14.180,55 €
<hr/>		
= Gesamtkosten:		297.791,55 €

Zeitliche Aufteilung der Bemessungsgrundlage für Abschreibung und Förderung

	Jahr		Altbausanierung
	2011	0,00 %	0,00 €
	2012	100,00 %	262.056,56 €
<hr/>			
Bemessungsgrundlage:	262.056,56 €	davon aufgeteilt:	100,00 %
			262.056,56 €

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

Abschreibungen

Altbau

Bemessungsgrundlage:	11.911,66 €
Abschreibung:	§7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%)

Altbausanierung

Bemessungsgrundlage:	262.056,56 €
Abschreibung:	§7h,i EStG

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der letzten Seite !!

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 70.000, KiSt, Objekt Erich-Zeigner-Allee 16

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

Zusatzkosten

Teilweise AfA - fähige Kosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Grunderwerbssteuer	3,50 %	9.926 €
Notarkosten für Erwerb	1,50 %	4.254 €

**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
01.09.2013	683,40 €	6,00 €	%	€		60
01.09.2018	751,74 €	6,60 €	%	€		60
01.09.2023	826,91 €	7,26 €	%	€	12	60

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der letzten Seite !!

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 70.000, KiSt, Objekt Erich-Zeigner-Allee 16

**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
01.01.2012	21,42 €	0,19 €	%	€		

Instandhaltungsrücklage

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.01.2012	56,95 €	0,50 €	%	€		

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

	gesamt	Grundstücks- anteil	Altbau	nachträgl. Herst.kosten
Notarieller Kaufpreis	283.611	22.689	11.344	249.578
+ Grunderwerbssteuer	9.926	794	397	8.735
+ Notarkosten für Erwerb	4.254	340	170	3.744
Anschaffungskosten (inkl. Grundstück)	297.792			
Grundstücksanteil		23.823		
Bemessungsgrundlage Abschreibung Altbau			11.912	
Bemessungsgrundlage Abschreibung nachtr. Herst.kosten				262.057

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der letzten Seite !!

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 Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert gemäß dem Wunsche des Interessenten auf dem Abschluss eines Zwischenmietvertrages.

Ab dem 01.09.2013 beginnt die Mietzahlung nach Abschluss des Zwischenmietvertrages + Bezugsfertigkeit inkl. Restmängelbeseitigung (in der Berechnung gemäß Prospektangaben berücksichtigt).

DIESE BEISPIELRECHNUNG STELLT WEDER EINE STEUER- NOCH EINE RECHTSBERATUNG DAR !!

ÖKO-ARCHITEKTENHAUS

Individuelle Architektenhäuser in
hoher Qualität zum fairen Preis.

Kandelweg 8
D-78628 Rottweil
Tel.: 0741-9422663

Mail: info@oeko-architektenhaus.de
Internet: www.oeko-architektenhaus.de