

Berechnung einer Immobilieninvestition

Berechnungsbeispiel für:

MUSTERBERECHNUNG
ZVE 95.000/ 3 % Tilgung
Splittingtabelle/ KiSt 8 %

überreicht von:

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 - 04 - vermietet

Notarieller Kaufpreis	361.591 €	Investitionsbeginn	01.04.2010
davon nachtr. Herst.kosten	318.200 €	Kauftermin	01.02.2010
Fläche	157,90 qm	Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010
		Modernisierungsende	31.12.2010
Anfängl. Kaltmiete Einheit pro Monat	947 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	85 €
Zu verst. Einkommen in 2010	95.000 €	Veranlagung nach	Splittingtabelle
Kirchensteuer	8 %		

Ermittlung der Gesamtkosten / Finanzierung

Notarieller Kaufpreis	361.591 €
+ Nebenkosten	20.334 €
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	381.925 €
- Eigenkapital	38.193 €
Bruttodarlehen	343.733 €

Liquiditätsbetrachtung in der Erwerbsphase 2010

Eigenkapital	38.193 €
+ laufende Ausgaben (z.B. Zins, Nebenkosten, etc.)	6.557 €
- Steuererstattung aus 38.885 € Werbungskosten/Abschreibung	15.488 €
Eigenkapitaleinsatz nach Steuern	29.262 €

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE 95.000/ 3 % Tilgung

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

	2011	2012	2013	2014	2015
Zuzahlung nach Steuern	218	79	94	108	124

Wohnungsdaten

Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig - 04 - vermietet

Notarieller Kaufpreis	361.591 €	Investitionsbeginn	01.04.2010
davon nachtr. Herst.kosten	318.200 €	Kauftermin	01.02.2010
Fläche	157,90 qm	Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010
		Modernisierungsende	31.12.2010
Anfängl. Kaltmiete Einheit pro Monat	947 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	85 €

Geplante Finanzierung

Barkapital (10,00 % vom Kaufpreis inkl. Nebenkosten)							38.193 €
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	2.062 €	343.733 €
Gesamtmittel							381.926 €

*) 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	01.04.2010				
Kauftermin	01.02.2010				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010				
Modernisierungsende	31.12.2010				
Zu verst. Einkommen vor Investition	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000
- Maklercourtage (Vermietung)	2.255				
- nicht umlagefähige Nebenkosten		257	257	257	257
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung	6.488				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	40	14.230	13.780	13.310	12.821
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 15.187 € *)	32	380	380	380	380
- AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 334.110 € *)	30.070	30.070	30.070	30.070	30.070
+ Mieteinnahmen Wohnung		8.527	11.369	11.369	11.369
Zu verst. Einkommen nach Investition	56.115	58.590	61.882	62.352	62.841
ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle	23.688	23.688	23.688	23.688	23.688
ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle	10.042	10.808	11.846	11.998	12.154
Kürzung ESt	13.646	12.880	11.842	11.690	11.534
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %	751	708	651	643	634
Kürzung Kirchensteuer 8,00 %	1.091	1.030	947	935	922
Steuererstattung gesamt	15.488	14.618	13.440	13.268	13.090

*) 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	01.04.2010				
Kauftermin	01.02.2010				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010				
Modernisierungsende	31.12.2010				
Zu verst. Einkommen vor Investition	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000
- nicht umlagefähige Nebenkosten	257	257	257	257	257
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung	12.310	11.778	11.223	10.684	10.224
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 15.187 € *)	380	380	380	380	380
- AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 334.110 € *)	30.070	30.070	30.070	23.388	23.388
+ Mieteinnahmen Wohnung	11.369	12.221	12.506	12.506	12.506
Zu verst. Einkommen nach Investition	63.352	64.736	65.576	72.797	73.257
ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle	23.688	23.688	23.688	23.688	23.688
ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle	12.320	12.770	13.044	15.472	15.632
Kürzung ESt	11.368	10.918	10.644	8.216	8.056
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %	625	600	585	452	443
Kürzung Kirchensteuer 8,00 %	909	873	851	657	644
Steuererstattung gesamt	12.902	12.391	12.080	9.325	9.143

*) 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	01.04.2010				
Kauftermin	01.02.2010				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010				
Modernisierungsende	31.12.2010				
- Barkapital (1. Zahlung zum 01.04.2010)	38.193				
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung	6.488				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	40	14.230	13.780	13.310	12.821
- Tilgung	29	10.514	10.964	11.434	11.923
- nicht umlagefähige Nebenkosten		257	257	257	257
- Instandhaltungsrücklage		758	758	758	758
+ Kaltmiete Wohnung		8.527	11.369	11.369	11.369
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-44.750	-17.232	-14.390	-14.390	-14.390
+ Steuererstattung	15.488	14.618	13.440	13.268	13.090
Zuzahlung nach Steuern	29.262	2.614	950	1.122	1.300
Zuzahlung monatlich		218	79	94	108

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Investitionsbeginn	01.04.2010				
Kauftermin	01.02.2010				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010				
Modernisierungsende	31.12.2010				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	12.310	11.778	11.223	10.684	10.224
- Tilgung	12.434	12.966	13.521	11.486	11.088
- nicht umlagefähige Nebenkosten	257	257	257	257	257
- Instandhaltungsrücklage	758	758	758	758	758
+ Kaltmiete Wohnung	11.369	12.221	12.506	12.506	12.506
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-14.390	-13.538	-13.253	-10.679	-9.821
+ Steuererstattung	12.902	12.391	12.080	9.325	9.143
Zuzahlung nach Steuern	1.488	1.146	1.173	1.354	678
Zuzahlung monatlich	124	96	98	113	57

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
2010	0	-44.750	-44.750	15.488	-29.262	-2.439	343.704
2011	8.527	-25.759	-17.232	14.618	-2.614	-218	333.190
2012	11.369	-25.759	-14.390	13.440	-950	-79	322.226
2013	11.369	-25.759	-14.390	13.268	-1.122	-94	310.792
2014	11.369	-25.759	-14.390	13.090	-1.300	-108	298.869
2015	11.369	-25.759	-14.390	12.902	-1.488	-124	286.435
2016	12.221	-25.759	-13.537	12.391	-1.146	-96	273.469
2017	12.506	-25.759	-13.253	12.080	-1.173	-98	259.948
2018	12.506	-23.185	-10.679	9.325	-1.354	-113	248.462
2019	12.506	-22.327	-9.821	9.143	-678	-57	237.374
2020	12.506	-22.327	-9.821	8.957	-864	-72	225.812
2021	13.444	-22.327	-8.883	8.390	-494	-41	213.754
Summe:	129.690	-315.228	-185.539	143.093	-42.446		

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE 95.000/ 3 % Tilgung

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

Objekt allgemeine Angaben

Objekt:	Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig	Investitionsbeginn:	01.04.2010
Einheit:	04	Kauftermin:	01.02.2010
Vorhaben:	Altbausanierung	Übergang Nutzen/Lasten:	31.12.2010
Nutzung:	vermietet	Modernisierungsende:	31.12.2010
		Betrachtungsende:	31.12.2021
Notarieller Kaufpreis:	361.591 €	Gesamtkosten:	381.925,36 €
Fläche:	157,90 qm		
Typ Einheit:	4-Zimmer-Wohnung	Typ Garage:	
Reservierungsstatus:			

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

Kostenaufteilung

Kaufpreis

Kaufpreis Altbausubstanz	4,00 %	14.463,64 €
+ Grundstückskosten:	8,00 %	28.927,28 €
+ nachtr. Herst.kosten	88,00 %	318.200,08 €
= Notarieller Kaufpreis:	100,00 %	361.591,00 €
+ Summe Zusatzkosten:		20.334,36 €
= Gesamtkosten:		381.925,36 €

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

Abschreibungen

Altbau

Bemessungsgrundlage:	15.186,82 €
Abschreibung:	§7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%)

Altbausanierung

Bemessungsgrundlage:	334.110,08 €
Abschreibung:	§7h,i EStG

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE 95.000/ 3 % Tilgung

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

Zusatzkosten

Teilweise AfA - fähige Kosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Grunderwerbssteuer	3,50 %	12.656 €
Notarkosten für Erwerb	1,50 %	5.424 €

Sofort abzugsfähige Werbungskosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Maklercourtage (Vermietung)	0,62 %	2.255 €

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	947,40 €	6,00 €	%	€		60
01.04.2016	1.042,14 €	6,60 €	%	€		60
01.04.2021	1.146,35 €	7,26 €	%	€		60

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE 95.000/ 3 % Tilgung

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 €	0,14 €	%	€		

Instandhaltungsrücklage

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.01.2011	63,16 €	0,40 €	%	€		

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

	gesamt	Grundstücks- anteil	Altbau	nachträgl. Herst.kosten
Notarieller Kaufpreis	361.591	28.927	14.464	318.200
+ Grunderwerbssteuer	12.656	1.012	506	11.137
+ Notarkosten für Erwerb	5.424	434	217	4.773
Anschaffungskosten (inkl. Grundstück)	379.671			
Grundstücksanteil		30.374		
Bemessungsgrundlage Abschreibung Altbau			15.187	
Bemessungsgrundlage Abschreibung nachtr. Herst.kosten				334.110

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 2

Annuitätendarlehen

Allgemeine Angaben zum Darlehen

Darlehensgeber:

Darlehensbeginn: 01.04.2010

Rang: kein

Laufzeitvorgabe: 0/0 JJ/MM

Tilgungsaussetzung: 0/0 JJ/MM

Zinssatz: 4,200 % p.a.

Auszahlungssatz: 100,000 %

Zinsfestschreibzeit: 10/0 JJ/MM

Anfängl. Tilgungssatz: 3,000 % p.a.

Darlehenskonditionen

Verrechnungsrhythmus: kalenderjährlich

Tilgungsverrechnung: sofort

Zinsverrechnung: sofort

Zahlweise: monatlich

Fälligkeit: nachschüssig

	Zinssatz	anfänglicher Tilgungssatz	Anzahl (Monate)
1. Phase ab 01.04.2010:	4,200 %	3,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	96
2. Phase ab 01.04.2018:	4,200 %	2,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	

Teilauszahlung / Sondertilgung

1. Teilauszahlung 01.04.2010:	30,000 %	103.120 €
2. Teilauszahlung 01.07.2010:	28,000 %	96.245 €
3. Teilauszahlung 01.09.2010:	12,000 %	41.248 €
4. Teilauszahlung 01.10.2010:	10,000 %	34.373 €
5. Teilauszahlung 01.11.2010:	10,000 %	34.373 €
6. Teilauszahlung 01.12.2010:	6,500 %	22.343 €
7. Teilauszahlung 31.12.2010:	3,500 %	12.031 €

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