

Wohnungsdaten**Frankfurt-Schwanheim - Einzelobjekt - vermietet**

Notarieller Kaufpreis	444.900 €	Investitionsbeginn	01.06.2020
		Herstellungsbeginn	01.06.2019
Fläche	101,00 qm	Fertigstellungstermin	31.12.2021
Grundstück	in Erbpacht		
Anfängl. Kaltmiete pro Monat	1.465 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage	
Miete TG-Stellplatz pro Monat	120 €	und Erbpachtz. pro Monat	186 €

Steuerliche Daten**Herr Max Mustermann**

Steuersatz in 2020	30 %	Veranlagung nach	Splittingtabelle
--------------------	------	------------------	------------------

Geplante Kosten

Kaufpreis		399.900 €
+ 2 TG Plätze	45.000 €	45.000 €
Notarieller Kaufpreis		444.900 €
+ Maklergebühren (3,57 %)	15.883 €	
+ Grunderwerbssteuer (6,00 %)	26.694 €	
+ Notarkosten für Erwerb (2,00 %)	8.898 €	51.475 €
Kaufpreis inkl. Nebenkosten		496.375 €
Gesamtkosten		496.375 €
davon Kaufpreis		444.900 €

Geplante Finanzierung

Barkapital (29,49 % vom Kaufpreis inkl. Nebenkosten)							146.375 €
Darlehen	Sollzins % p.a.	Auszahl. %	Festzeit JJ/MM	Tilgung % p.a.	Eff.zins *) % p.a.	Belastung p.m.	Darlehen brutto
Annuitätendarl.	1,000	100,000	10/0	3,000	1,00	1.167 €	350.000 €
Gesamtmittel							496.375 €

*) 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.)						
		2020	2021	2022	2023	2024
Investitionsbeginn	01.06.2020					
Herstellungsbeginn	01.06.2019					
Fertigstellungstermin	31.12.2021					
- nicht umlagefähige Nebenkosten				480	480	480
- Erbpachtzinsen				1.152	1.152	1.152
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung			10	3.455	3.350	3.242
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2%) Basis: 496.375 €*)			827	9.928	9.928	9.928
+ Mieteinnahmen Wohnung				17.574	17.574	17.574
+ Mieteinnahmen Garage				1.440	1.440	1.440
Kürzung zu verst. Einkommen durch Invest.			837			
Erhöhung zu verst. Einkommen durch Invest.				3.999	4.104	4.212
Kürzung ESt			251			
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %			14			
Erhöhung ESt				1.200	1.231	1.264
Erhöhung Solidaritätszuschlag 5,50 %				66	68	70
Steuererstattung gesamt			265			
Steuernachzahlung gesamt				1.266	1.299	1.333

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

6. - 10. Jahr: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in €p.a.)					
	2025	2026	2027	2028	2029
Investitionsbeginn	01.06.2020				
Herstellungsbeginn	01.06.2019				
Fertigstellungstermin	31.12.2021				
- nicht umlagefähige Nebenkosten	480	480	480	480	480
- Erbpachtzinsen	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung	3.135	3.025	2.915	2.803	2.691
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2%) Basis: 496.375 €*)	9.928	9.928	9.928	9.928	9.928
+ Mieteinnahmen Wohnung	17.574	17.574	17.574	17.574	17.574
+ Mieteinnahmen Garage	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440
Erhöhung zu verst. Einkommen durch Invest.	4.319	4.429	4.539	4.651	4.763
Erhöhung ESt	1.296	1.329	1.362	1.395	1.429
Erhöhung Solidaritätszuschlag 5,50 %	71	73	75	77	79
Steuernachzahlung gesamt	1.367	1.402	1.437	1.472	1.508

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

Steuerliches Ergebnis (in €)							
Jahr	Einkommen- steuer vor Investition	Zu verst. Einkommen nach Investition	Einkommen- steuer nach Investition	Änderung zu verst. Einkommen durch Inv.	Änderung Einkommen- steuer durch Inv.	Änderung Solidar- zuschlag durch Inv.	Gesamtes steuerl. Ergebnis durch Inv.
2020	0	0	0	0	0		0
2021	0	0	0	-837	251	14	265
2022	0	0	0	3.999	-1.200	-66	-1.266
2023	0	0	0	4.104	-1.231	-68	-1.299
2024	0	0	0	4.212	-1.264	-70	-1.333
2025	0	0	0	4.319	-1.296	-71	-1.367
2026	0	0	0	4.429	-1.329	-73	-1.402
2027	0	0	0	4.539	-1.362	-75	-1.437
2028	0	0	0	4.651	-1.395	-77	-1.472
2029	0	0	0	4.763	-1.429	-79	-1.508
2030	0	0	0	4.877	-1.463	-80	-1.544
2031	0	0	0	4.991	-1.497	-82	-1.580
Summe:	0		0	44.052	-13.216	-727	-13.942

1. - 5. Jahr: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in €p.a.)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Investitionsbeginn	01.06.2020				
Herstellungsbeginn	01.06.2019				
Fertigstellungstermin	31.12.2021				
- Barkapital (1. Zahlung zum 01.06.2020)	146.375				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung		10	3.455	3.350	3.242
- Tilgung		29	10.549	10.654	10.762
- Erbpachtzinsen			1.152	1.152	1.152
- nicht umlagefähige Nebenkosten			480	480	480
- Instandhaltungsrücklage			606	606	606
+ Kaltmiete Wohnung			17.574	17.574	17.574
+ Mieteinnahmen Garage			1.440	1.440	1.440
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-146.375	-39	2.772	2.772	2.772
+ Steuererstattung		265			
- Steuernachzahlung			1.266	1.299	1.333
Zuzahlung nach Steuern	146.375				
Überschuß nach Steuern		226	1.507	1.473	1.439
Überschuß monatlich			126	123	120

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

	2025	2026	2027	2028	2029
Investitionsbeginn	01.06.2020				
Herstellungsbeginn	01.06.2019				
Fertigstellungstermin	31.12.2021				
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung	3.135	3.025	2.915	2.803	2.691
- Tilgung	10.869	10.979	11.089	11.201	11.313
- Erbpachtzinsen	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152
- nicht umlagefähige Nebenkosten	480	480	480	480	480
- Instandhaltungsrücklage	606	606	606	606	606
+ Kaltmiete Wohnung	17.574	17.574	17.574	17.574	17.574
+ Mieteinnahmen Garage	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440
Überschuß vor Steuern	2.772	2.772	2.772	2.772	2.772
- Steuernachzahlung	1.367	1.402	1.437	1.472	1.508
Überschuß nach Steuern	1.405	1.371	1.336	1.300	1.265
Überschuß monatlich	117	114	111	108	105

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
2020	0	-146.375	-146.375	0	-146.375	-12.198	0
2021	0	-39	-39	265	226	19	349.971
2022	19.014	-16.242	2.772	-1.266	1.507	126	339.422
2023	19.014	-16.242	2.772	-1.299	1.473	123	328.768
2024	19.014	-16.242	2.772	-1.333	1.439	120	318.006
2025	19.014	-16.242	2.772	-1.367	1.405	117	307.137
2026	19.014	-16.242	2.772	-1.402	1.371	114	296.158
2027	19.014	-16.242	2.772	-1.437	1.336	111	285.069
2028	19.014	-16.242	2.772	-1.472	1.300	108	273.868
2029	19.014	-16.242	2.772	-1.508	1.265	105	262.555
2030	19.014	-16.242	2.772	-1.544	1.229	102	251.128
2031	19.014	-16.242	2.772	-1.580	1.193	99	239.587
Summe:	190.140	-308.829	-118.689	-13.942	-132.632		

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 2
Annuitätendarlehen
Allgemeine Angaben zum Darlehen

Darlehensgeber:	Musterbank	Sollzinssatz:	1,000 % p.a.
Darlehensbeginn:	31.12.2021	Auszahlungssatz:	100,000 %
Rang:	kein	Zinsfestschreibzeit:	10/0 JJ/MM
Laufzeitvorgabe:	0/0 JJ/MM	Anfängl. Tilgungssatz:	3,000 % p.a.
Tilgungsaussetzung:	0/0 JJ/MM		

Darlehenskonditionen

Verrechnungsrhythmus:	kalenderjährlich	Tilgungsverrechnung:	sofort
		Zinsverrechnung:	sofort

Zahlweise:	monatlich
Fälligkeit:	nachschüssig

	Sollzinssatz	anfänglicher Tilgungssatz	Anzahl (Monate)
1. Phase ab 31.12.2021:	1,000 %	3,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	120
2. Phase ab 31.12.2031:	1,000 %	3,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	

Teilauszahlung / Sondertilgung

1. Teilauszahlung 31.12.2021:	100,000 %	350.000 €
-------------------------------	-----------	-----------

**Annuitätendarlehen
Musterbank**

Darlehensbeginn	31.12.2021
Darlehen brutto	350.000 €
- Disagio	0 €
Darlehen netto (Auszahlungsbetrag)	350.000 €
Darlehenskonditionen während Festschreibungszeit	
Zinsfestschreibungszeit	10/0 JJ/MM
Sollzinssatz p.a.	1,000 %
Auszahlung	100,000 %
Tilgungsaussetzung (ab Vollauszahlung)	0/0 JJ/MM
Anfänglicher Tilgungssatz	3,000 % p.a. vom Bruttodarlehen
Verrechnungsrhythmus	kalenderjährlich
Zahlweise	monatlich
Fälligkeit	nachsüssig
Tilgungsverrechnung	sofort
Zinsverrechnung	sofort
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise	1.166,67 €

Effektivzins und Ausgaben während Festzeit

Disagio/ Darlehensgebühren bei Darlehensbeginn am 31.12.2021	0 €
Zinsen	29.659 €
Tilgung	110.381 €
Restschuld am Ende Festzeit (30.12.2031)	239.619 €
Gesamtbetrag bis Ende Festzeit am 30.12.2031	379.659 €
Anfänglicher effektiver Jahreszins auf Festzeit (Außerdem wird ein anfänglicher Tilgungssatz von 1% p.a. unterstellt.)	1,00 %
Effektiver Jahreszins nach AIBD	1,00 %

Angaben nach Festzeit

Restschuldstand am Ende der Festzeit	239.619 €
Sollzinssatz p.a. nach Festzeit	1,000 %
Anfänglicher Tilgungssatz nach Festzeit	3,000 % p.a. vom Bruttodarlehen
Anfängliche Zinszahlung bei monatlicher Zahlweise	199,68 €
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise	1.166,67 €
Restschuld am Betrachtungsende (31.12.2031)	239.587 €

**Annuitätendarlehen (in €)
Musterbank**

Jahr	Zinsen	Tilgung	Gesamt- auswirkung	Restschuld zum Jahresende
2020	0	0	0	0
2021	-10	-29	-39	349.971
2022	-3.455	-10.549	-14.004	339.422
2023	-3.350	-10.654	-14.004	328.768
2024	-3.242	-10.762	-14.004	318.006
2025	-3.135	-10.869	-14.004	307.137
2026	-3.025	-10.979	-14.004	296.158
2027	-2.915	-11.089	-14.004	285.069
2028	-2.803	-11.201	-14.004	273.868
2029	-2.691	-11.313	-14.004	262.555
2030	-2.577	-11.427	-14.004	251.128
2031	-2.463	-11.541	-14.004	239.587
Summe:	-29.666	-110.413	-140.079	

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 !!