

Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

Objekt: Musterobjekt

Kunde: Musterkunde

Wohnung Nr. 31 2 Zimmer 66,68 m²

Berechnung Finanzierungssumme

Kaufpreis			
Wohnung			152.100,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+	3.042,00 €
Grunderwerbssteuer	6,00%	+	9.126,00 €
Eintragungen	0,50%	+	760,50 €
Gesamtkaufpreis		=	165.028,50 €
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-	12.928,50 €
abzüglich weiteres EK		-	
Finanzierungssumme		=	152.100,00 €

Aufwandsberechnung vor Steuer / Tilgung

jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	3,00%	+	4.563,00 €
jährl. Hausverwaltung + Ausfallwagnis Mietpool		+	960,00 €
jährl. Rücklage		+	204,00 €
abzüglich Mieteinnahme kalt (€ 498,00 mtl.)		-	5.976,00 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=	249,00 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung abzugsfähig		=	453,00 €

Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2013)

zu versteuerndes Jahreseinkommen		40.000,00 €
daraus Steuer		8.983,00 €
plus jährlicher Ertrag		453,00 €
minus Abschreibung		2.433,60 €
Gesamtkaufpreis	152.100,00 €	
abzüglich Grundstücksanteil ca.	30.420,00 €	
Abschreibungsgrundlage	121.680,00 €	
davon 2 % ergibt	2.433,60 €	
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.	500,00 €
neues zu versteuerndes Jahreseinkommen		37.519,40 €
daraus Steuer		8.101,00 €

**Steuerersparnis
882,00 €**



Steuerersparnis jährlich

882,00 €

zzgl. 5,5 % Soli	5,50	48,51 €
zzgl. 8,0 % KiSt	8	70,56 €
Steuerersparnis jährlich gesamt		1.001,07 €

Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Aufwand vor Steuer / Tilgung		249,00 €
jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)		1.001,07 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung		1.250,07 €

Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung

(s. Haftungsvorbehalt)

104,17 €

anfängliche Tilgung

2,0 % direkt von Finanzierungssumme - Laufzeit	monatl.	253,50 €
--	---------	----------

oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice

evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge

Ihr tatsächlicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung

-149,33 €

Haftungsvorbehalt

Allgemeine Bermerkung:

Die Berechnung zeigt den modellhaften Investitionsverlauf anhand der eingegebenen Daten. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen kann keine Haftung übernommen werden.

Die Berechnung geht von bestimmten Annahmen aus, die bei dieser Art der Berechnung nur begrenzt überprüft werden. 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 bezüglich 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 Exposéherrssteller weist darauf hin, dass es sich hierbei um ein unverbindliches Rechenbeispiel handelt.

Diese Beispielrechnung stellt keine Steuer- und Rechtsberatung dar.