

Berechnung einer Immobilieninvestition

Berechnungsbeispiel für:

MUSTERBERECHNUNG
 ZVE € 120.000, KiSt, Erich-Zeigner-Allee 16
 WE 05+06, ZMV, 2 % Tilgung

überreicht von:

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+06 - vermietet

| | | | |
|------------------------------|-----------|---|------------------|
| Notarieller Kaufpreis | 679.521 € | Investitionsbeginn | 01.10.2011 |
| davon nachtr. Herst.kosten | 597.978 € | Kauftermin | 01.09.2011 |
| Fläche | 272,90 qm | Übergang Nutzen/Lasten | 31.12.2012 |
| | | Modernisierungsende | 31.12.2012 |
| Anfängl. Kaltmiete pro Monat | 1.637 € | Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat | 179 € |
| <hr/> | | | |
| Zu verst. Einkommen in 2011 | 120.000 € | Veranlagung nach | Splittingtabelle |
| Kirchensteuer | 8 % | | |

Ermittlung der Gesamtkosten / Finanzierung

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Notarieller Kaufpreis | 679.521 € |
| + Nebenkosten | 33.976 € |
| <hr/> | |
| Kaufpreis inkl. Nebenkosten | 713.497 € |
| - Eigenkapital | 0 € |
| + Disagio | 37.552 € |
| <hr/> | |
| Bruttodarlehen | 751.050 € |

Liquiditätsbetrachtung in der Erwerbsphase 2011 - 2012

| | |
|--|-----------------|
| Eigenkapital | 0 € |
| + laufende Ausgaben (z.B. Zins, Nebenkosten, etc.) | 30.108 € |
| - Steuererstattung aus 119.197 € Werbungskosten/Abschreibung | 50.479 € |
| <hr/> | |
| Gesamtüberschuß nach Steuern | 20.372 € |

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der letzten Seite !!

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 120.000, KiSt, Erich-Zeigner-Allee 16

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

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|
| Überschuß nach Steuern | | 148 | 130 | 112 | 92 |
| Zuzahlung nach Steuern | 572 | | | | |

Geplante Kosten

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Kaufpreis (inkl. Grundstückskosten) | 679.521 € |
| Notarieller Kaufpreis | 679.521 € |
| + Grunderwerbssteuer (3,50 %) | 23.783 € |
| + Notarkosten für Erwerb (1,50 %) | 10.193 € |
| Kaufpreis inkl. Nebenkosten | 713.497 € |
| + Disagio | 37.552 € |
| Gesamtkosten | 751.050 € |
| davon Grundstückskosten | 54.362 € |
| davon Kaufpreis Altbausubstanz | 27.181 € |
| davon nachtr. Herst.kosten | 597.978 € |

Geplante Finanzierung

| | | | | | | | | |
|---|---------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Barkapital (0,00 % vom Kaufpreis inkl. Nebenkosten) | | | | | | | | 0 € |
| Darlehen | Zins | Auszahl. | Festzeit | Tilgung | Eff.zins *) | Belastung | Darlehen | |
| | % p.a. | % | JJ/MM | % p.a. | % p.a. | p.m. | brutto | |
| Annuitätendarl. | 3,800 | 95,000 | 10/0 | 2,000 | 4,54 | 3.630 € | 751.050 € | |
| Gesamtmittel | | | | | | | | 751.050 € |

*) 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.)

| | 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 | 120.000 | 120.000 | 120.000 | 120.000 | 120.000 |
| - Disagio/Darlehensgebühr | 37.552 | | | | |
| - nicht umlagefähige Nebenkosten | | | 514 | 514 | 514 |
| - Darl.zinsen bis Vollauszahlung | 2.390 | 13.197 | | | |
| - Darl.zinsen ab Vollauszahlung | | 9.489 | 28.080 | 27.482 | 26.859 |
| - AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 28.540 € *) | | 59 | 713 | 713 | 713 |
| - AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 627.877 € *) | | 56.509 | 56.509 | 56.509 | 56.509 |
| + Mieteinnahmen Wohnung | | | 6.550 | 19.649 | 19.649 |
| Zu verst. Einkommen nach Investition | 80.057 | 40.746 | 40.734 | 54.431 | 55.054 |
| ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle | 34.056 | 34.056 | 34.056 | 34.056 | 34.056 |
| ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle | 18.034 | 5.602 | 5.600 | 9.530 | 9.718 |
| Kürzung ESt | 16.022 | 28.454 | 28.456 | 24.526 | 24.338 |
| Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 % | 881 | 1.565 | 1.565 | 1.349 | 1.339 |
| Kürzung Kirchensteuer 8,00 % | 1.281 | 2.276 | 2.276 | 1.962 | 1.947 |
| Steuererstattung gesamt | 18.184 | 32.295 | 32.297 | 27.837 | 27.624 |

*) 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 | 120.000 | 120.000 | 120.000 | 120.000 | 120.000 |
| - nicht umlagefähige Nebenkosten | 514 | 514 | 565 | 565 | 565 |
| - Darl.zinsen ab Vollauszahlung | 26.214 | 25.544 | 24.846 | 24.123 | 23.502 |
| - AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 28.540 € *) | 713 | 713 | 713 | 713 | 713 |
| - AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 627.877 € *) | 56.509 | 56.509 | 56.509 | 56.509 | 43.951 |
| + Mieteinnahmen Wohnung | 19.649 | 19.649 | 20.304 | 21.614 | 21.614 |
| Zu verst. Einkommen nach Investition | 55.699 | 56.369 | 57.670 | 59.703 | 72.882 |
| ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle | 34.056 | 34.056 | 34.056 | 34.056 | 34.056 |
| ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle | 9.914 | 10.120 | 10.522 | 11.156 | 15.502 |
| Kürzung ESt | 24.142 | 23.936 | 23.534 | 22.900 | 18.554 |
| Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 % | 1.328 | 1.316 | 1.294 | 1.260 | 1.020 |
| Kürzung Kirchensteuer 8,00 % | 1.931 | 1.914 | 1.882 | 1.832 | 1.484 |
| Steuererstattung gesamt | 27.401 | 27.166 | 26.710 | 25.992 | 21.058 |

*) 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 | | | | | |
| Kauftermin | | | | | |
| Übergang Nutzen/Lasten | | | | | |
| Modernisierungsende | | | | | |
| - Barkapital (1. Zahlung zum 01.10.2011) | | | | | |
| - Darl.zinsen bis Vollauszahlung | 2.390 | 13.197 | | | |
| - Darl.zinsen ab Vollauszahlung | | 9.489 | 28.080 | 27.482 | 26.859 |
| - Tilgung | | 5.031 | 15.480 | 16.078 | 16.701 |
| - nicht umlagefähige Nebenkosten | | | 514 | 514 | 514 |
| - Instandhaltungsrücklage | | | 1.637 | 1.637 | 1.637 |
| + Kaltmiete Wohnung | | | 6.550 | 19.649 | 19.649 |
| Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung) | -2.390 | -27.717 | -39.162 | -26.063 | -26.063 |
| + Steuererstattung | 18.184 | 32.295 | 32.297 | 27.837 | 27.624 |
| Zuzahlung nach Steuern | | | 6.865 | | |
| Überschuß nach Steuern | 15.794 | 4.578 | | 1.774 | 1.561 |
| Zuzahlung monatlich | | | 572 | | |
| Überschuß monatlich | | | | 148 | 130 |

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 | 26.214 | 25.544 | 24.846 | 24.123 | 23.502 |
| - Tilgung | 17.346 | 18.016 | 18.714 | 19.437 | 12.546 |
| - nicht umlagefähige Nebenkosten | 514 | 514 | 565 | 565 | 565 |
| - Instandhaltungsrücklage | 1.637 | 1.637 | 1.637 | 1.637 | 1.637 |
| + Kaltmiete Wohnung | 19.649 | 19.649 | 20.304 | 21.614 | 21.614 |
| Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung) | -26.063 | -26.063 | -25.459 | -24.149 | -16.637 |
| + Steuererstattung | 27.401 | 27.166 | 26.710 | 25.992 | 21.058 |
| Überschuß nach Steuern | 1.338 | 1.104 | 1.251 | 1.842 | 4.421 |
| Überschuß monatlich | 112 | 92 | 104 | 154 | 368 |

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 | -2.390 | -2.390 | 18.184 | 15.794 | 1.316 | 322.951 |
| 2012 | 0 | -27.717 | -27.717 | 32.295 | 4.578 | 381 | 746.019 |
| 2013 | 6.550 | -45.711 | -39.162 | 32.297 | -6.865 | -572 | 730.539 |
| 2014 | 19.649 | -45.711 | -26.063 | 27.837 | 1.774 | 148 | 714.461 |
| 2015 | 19.649 | -45.711 | -26.063 | 27.624 | 1.561 | 130 | 697.760 |
| 2016 | 19.649 | -45.711 | -26.063 | 27.401 | 1.338 | 112 | 680.414 |
| 2017 | 19.649 | -45.711 | -26.063 | 27.166 | 1.104 | 92 | 662.398 |
| 2018 | 20.304 | -45.763 | -25.459 | 26.710 | 1.251 | 104 | 643.684 |
| 2019 | 21.614 | -45.763 | -24.149 | 25.992 | 1.842 | 154 | 624.247 |
| 2020 | 21.614 | -38.251 | -16.637 | 21.058 | 4.421 | 368 | 611.701 |
| 2021 | 21.614 | -38.251 | -16.637 | 20.867 | 4.230 | 353 | 598.670 |
| 2022 | 21.614 | -38.251 | -16.637 | 20.670 | 4.032 | 336 | 585.135 |
| 2023 | 22.334 | -38.308 | -15.974 | 20.203 | 4.229 | 352 | 571.076 |
| Summe: | 214.237 | -503.251 | -289.013 | 328.304 | 39.291 | | |

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 120.000, KiSt, 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+06 | Kauftermin: | 01.09.2011 |
| Vorhaben: | Altbausanierung | Übergang Nutzen/Lasten: | 31.12.2012 |
| Nutzung: | vermietet | Modernisierungsende: | 31.12.2012 |
| | | Betrachtungsende: | 31.12.2023 |
| Notarieller Kaufpreis: | 679.521 € | Gesamtkosten: | 713.497,05 € |
| Fläche: | 272,90 qm | | |
| Typ Einheit: | | Typ Garage: | |
| Reservierungsstatus: | | | |

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

Kostenaufteilung

Kaufpreis

| | | |
|--------------------------|----------|--------------|
| Kaufpreis Altbausubstanz | 4,00 % | 27.180,84 € |
| + Grundstückskosten: | 8,00 % | 54.361,68 € |
| + nachtr. Herst.kosten | 88,00 % | 597.978,48 € |
| <hr/> | | |
| = Notarieller Kaufpreis: | 100,00 % | 679.521,00 € |
| + Summe Zusatzkosten: | | 33.976,05 € |
| <hr/> | | |
| = Gesamtkosten: | | 713.497,05 € |

Zeitliche Aufteilung der Bemessungsgrundlage für Abschreibung und Förderung

| | Jahr | | Altbausanierung |
|----------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| | 2011 | 0,00 % | 0,00 € |
| | 2012 | 100,00 % | 627.877,40 € |
| <hr/> | | | |
| Bemessungsgrundlage: | 627.877,40 € | davon aufgeteilt: | 100,00 % |
| | | | 627.877,40 € |

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

Abschreibungen

Altbau

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Bemessungsgrundlage: | 28.539,88 € |
| Abschreibung: | §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) |

Altbausanierung

| | |
|----------------------|--------------|
| Bemessungsgrundlage: | 627.877,40 € |
| Abschreibung: | §7h,i EStG |

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der letzten Seite !!

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 120.000, KiSt, 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 % | 23.783 € |
| Notarkosten für Erwerb | 1,50 % | 10.193 € |

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

Kaltniete / Miete Garage

Kaltniete Einheit

| ab | Anfangswert pro Monat | Anfangswert p.m./qm | Dynamik pro- zentual | Dynamik absolut | Phasen- dauer in Monaten | Anzahl Phasen |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|--------------------------|
| 01.09.2013 | 1.637,40 € | 6,00 € | % | € | | 60 |
| 01.09.2018 | 1.801,14 € | 6,60 € | % | € | | 60 |
| 01.09.2023 | 1.981,25 € | 7,26 € | % | € | 12 | 60 |

Bitte beachten Sie die Hinweise auf der letzten Seite !!

Berechnung für: MUSTERBERECHNUNG ZVE € 120.000, KiSt, 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 |
|------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| 01.01.2013 | 42,84 € | 0,16 € | % | | € | 60 |
| 01.01.2018 | 47,12 € | 0,17 € | % | | € | 60 |
| 01.01.2023 | 51,86 € | 0,19 € | % | | € | |

Instandhaltungsrücklage

| ab | Anfangswert pro Monat | Anfangswert p.m./qm | Dynamik pro- zentual | Dynamik absolut | Phasen- dauer in Monaten | Anzahl Phasen |
|------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| 01.01.2013 | 136,45 € | 0,50 € | % | | € | |

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

| | gesamt | Grundstücks- anteil | Altbau | nachträgl. Herst.kosten |
|--|---------|------------------------|---------------|----------------------------|
| Notarieller Kaufpreis | 679.521 | 54.362 | 27.181 | 597.978 |
| + Grunderwerbssteuer | 23.783 | 1.903 | 951 | 20.929 |
| + Notarkosten für Erwerb | 10.193 | 815 | 408 | 8.970 |
| Anschaffungskosten (inkl. Grundstück) | 713.497 | | | |
| Grundstücksanteil | | 57.080 | | |
| Bemessungsgrundlage Abschreibung Altbau | | | 28.540 | |
| Bemessungsgrundlage Abschreibung nachtr. Herst.kosten | | | | 627.877 |
| Davon aufgeteilt (100,00 %) | | | | 627.877 |

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