



## Objekt

### Objektkosten

#### Übersicht der Kosten

Kaufpreis insgesamt	502.800,00 EUR
davon Grundstückskosten 75.420,00 EUR	
Nebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer)	40.224,00 EUR
<b>Die Kosten insgesamt betragen</b>	<b>543.024,00 EUR</b>

#### Gebäudekosten

Kosten für das Gebäude	427.380,00 EUR
------------------------	----------------

#### Grundstückskosten

Kosten für das Grundstück	75.420,00 EUR
---------------------------	---------------

#### Nebenkosten

Grunderwerbsteuer (6,00 %)	30.168,00 EUR
Notarkosten für den Immobilienerwerb (1,200 %)	6.034,00 EUR
Notarkosten für den Grundschuldeintrag (0,800 %)	4.022,00 EUR
<b>Summe Nebenkosten</b>	<b>40.224,00 EUR</b>

### Wohnfläche und Mieteinnahmen

#### Vermietete Wohnfläche

Vermietete Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>
Anfangsmiete monatlich	1.350,00 EUR
Garagenmiete monatlich	80,00 EUR
Bewirtschaftungskosten monatlich (Vermieter, nicht umlagefähig)	50,00 EUR

Es wurde eine Mietsteigerung von 1,50 % jedes Jahr erfasst. Die Erhöhung erfolgt erstmals nach 2 Jahren.

## Ihre Abschreibungen

### Ihre sofort absetzbaren Kosten (Werbungskosten)

Notarkosten für den Grundschuldeintrag 4.022,00 EUR

### Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)

	Paragraf	Basis EUR	Satz %	Dauer Jahre	Start	Betrag EUR/Jahr
Vermietung (Sonder-AfA) (linear 4 Jahre)	§7 b EStG	284.000,00	5,000	4	2028	14.200,00
Vermietung (degressiv)	§7 Abs.5a EStG	458.152,00	1,250	34, davon 1	2028	5.727,00
		452.425,00	5,000	danach 1	2029	22.622,00
		429.803,00	5,000	danach 1	2030	21.491,00
		408.312,00	5,000	danach 1	2031	20.416,00
		331.096,00	5,000	danach 1	2032	16.555,00
		314.541,00	5,000	danach 1	2033	15.728,00
		298.813,00	5,000	danach 1	2034	14.941,00
		283.872,00	5,000	danach 1	2035	14.194,00
		269.678,00	5,000	danach 1	2036	13.484,00
		256.194,00	5,000	danach 1	2037	12.810,00
		243.384,00	5,000	danach 1	2038	12.170,00
		231.214,00	5,000	danach 1	2039	11.561,00
		219.653,00	5,000	danach 1	2040	10.983,00
		208.670,00	5,000	danach 1	2041	10.434,00
		198.236,00	5,000	danach 20	2042	9.912,00
<b>Anfängliche Abschreibung</b>						<b>19.927,00</b>



## Finanzierung

### Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen

Bargeld und Bankguthaben	63.024,00 EUR
Eigenleistung	0,00 EUR
<b>Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen</b>	<b>63.024,00 EUR</b>

### Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs

Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Gebäudekosten	543.024,00 EUR
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	- 63.024,00 EUR
<b>Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt</b>	<b>= 480.000,00 EUR</b>

### Ihr Finanzierungsbetrag



### Ihre Finanzierungsbausteine

Zur Finanzierung Ihrer Immobilie unterbreiten wir Ihnen folgenden Finanzierungsvorschlag. Die Darlehensbedingungen sind heute gültig und bis Vertragsabschluss freibleibend.

Institut	Darlehen	Netto-darlehen	Sollzins	Tilgung	Sollzins-bindung	Effektiv-zins	Aufwand jährlich
	EUR	EUR	%	%	bis	%	EUR
<b>Annuitätendarlehen</b>							
KFW Darlehen 298	150.000	150.000	2,310	1,859	01.10.2038	2,33	6.253,56
<b>Annuitätendarlehen</b>							
Musterbank AG	330.000	330.000	4,000	1,000	01.10.2038	4,07	16.500,00
<b>Summe</b>	<b>480.000</b>	<b>480.000</b>					<b>22.753,56</b>

### Die anfängliche Entwicklung Ihres Finanzierungsaufwands 2028 bis 2032

Ihre jährlichen Ausgaben		2028	2029	2030	2031	2032
KFW Darlehen 298	EUR	1.563,39	6.253,56	6.253,56	6.253,56	6.253,56
Musterbank AG	EUR	4.125,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00
Summe jährliche Ausgaben für Ihre Fremdmittel	EUR	5.688,39	22.753,56	22.753,56	22.753,56	22.753,56
Bewirtschaftungskosten	EUR	150,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Instandhaltungsrücklage	EUR	8,78	35,50	35,50	35,50	35,50
Summe weitere Ausgaben für Ihre Immobilie	EUR	158,78	635,50	635,50	635,50	635,50
Bruttoaufwand jährlich	EUR	5.847,17	23.389,06	23.389,06	23.389,06	23.389,06
<b>Bruttoaufwand monatlich</b>	<b>EUR</b>	<b>1.949,06</b>	<b>1.949,09</b>	<b>1.949,09</b>	<b>1.949,09</b>	<b>1.949,09</b>
Jährliche steuerwirksame Beträge		2028	2029	2030	2031	2032
AfA vermietet	EUR	5.727,00	22.622,00	21.491,00	20.416,00	16.555,00
Sonstige AfA	EUR	14.200,00	14.200,00	14.200,00	14.200,00	0,00
Absetzbare Zinsen	EUR	4.115,58	16.522,35	16.317,78	16.106,02	15.886,89
Werbungskosten	EUR	4.172,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR	4.290,00	17.160,00	17.403,00	17.649,65	17.899,99
Summe steuerlich absetzbarer Beträge	EUR	23.924,58	36.784,35	35.205,78	33.672,38	15.141,90
<b>Steuerersparnis</b>	<b>EUR</b>	<b>11.553,62</b>	<b>17.997,16</b>	<b>17.169,65</b>	<b>16.364,60</b>	<b>7.218,60</b>
Ihr Nettoaufwand		2028	2029	2030	2031	2032
Aufwendungen jährlich	EUR	5.847,17	23.389,06	23.389,06	23.389,06	23.389,06
- Mieteinnahmen jährlich	EUR	4.290,00	17.160,00	17.403,00	17.649,65	17.899,99
- Steuerersparnis jährlich	EUR	11.553,62	17.997,16	17.169,65	16.364,60	7.218,60
Nettoerträge jährlich	EUR	9.996,45	11.768,10	11.183,59	10.625,19	1.729,53
<b>Nettoerträge monatlich</b>	<b>EUR</b>	<b>3.332,15</b>	<b>980,68</b>	<b>931,97</b>	<b>885,43</b>	<b>144,13</b>

### Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung Oktober 2028 - Dezember 2038

Jahr	AfA jährlich EUR	Mieteinkünfte jährlich EUR	Steuervorteil jährlich EUR	Ertrag netto jährlich EUR
2028	19.927,00	4.290,00	11.553,62	9.996,45
2029	36.822,00	17.160,00	17.997,16	11.768,10
2030	35.691,00	17.403,00	17.169,65	11.183,59
2031	34.616,00	17.649,65	16.364,60	10.625,19
2032	16.555,00	17.899,99	7.218,60	1.729,53
2033	15.728,00	18.154,09	6.595,49	1.360,52
2034	14.941,00	18.412,00	5.984,85	1.007,79
2035	14.194,00	18.673,78	5.387,85	672,57
2036	13.484,00	18.939,49	4.803,32	353,75
2037	12.810,00	19.209,18	4.229,01	49,13
2038	12.170,00	19.482,92	3.664,92	-241,22
<b>Gesamt</b>		<b>187.274,09</b>	<b>100.969,07</b>	<b>48.505,39</b>

Am Ende des betrachteten Zeitraums besteht noch eine Restschuld in Höhe von 405.989,59 EUR.  
Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 3,54 %.

## Ihre gesamte staatliche Entlastung

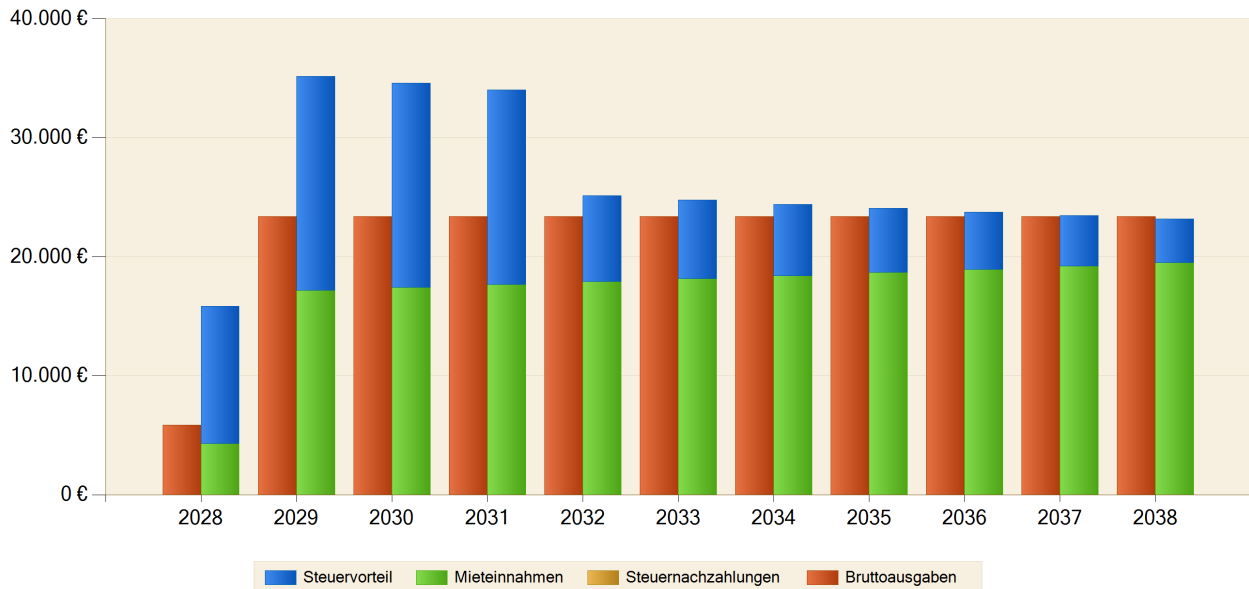
**100.969 €**

In dieser Summe der Entlastungen können staatliche Zulagen, staatliche Förderungen sowie Steuervorteile aus der Finanzierung enthalten sein.

### Grafische Auswertung

#### Grafik Ausgaben und Einnahmen

Jährliche Ausgaben und Einnahmen



#### Hinweis / Haftungsausschluss:

Diese Berechnung dient ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung möglicher Finanzierungsverläufe und eventueller steuerlicher Effekte. Es handelt sich weder um eine Anlage-, Finanzierungs- oder Steuerberatung noch um ein rechtsverbindliches Angebot.

Alle Angaben, insbesondere zu Zinsen, Laufzeiten, Tilgungen, Förderungen und steuerlichen Vorteilen, wurden mit größter Sorgfalt, jedoch ohne Gewähr erstellt und können unvollständig, vereinfacht oder inzwischen überholt sein. Verbindlich sind ausschließlich die Konditionen und Vertragsunterlagen des jeweils finanzierenden Instituts sowie die individuelle Beurteilung durch Ihre steuerlichen und rechtlichen Berater.

Eine Haftung des Erstellers dieser Musterberechnung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben sowie für etwaige finanzielle oder steuerliche Nachteile, die aus der Verwendung dieser Informationen entstehen, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Vor einer Investitions- oder Finanzierungsentscheidung wird dringend empfohlen, eine individuelle Beratung durch Bank, Steuerberater und ggf. Rechtsanwalt in Anspruch zu nehmen.