



Objekt

Objektkosten

Übersicht der Kosten

Kaufpreis insgesamt	321.300,00 EUR
davon Grundstückskosten 48.195,00 EUR	
Nebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer)	25.704,00 EUR
Die Kosten insgesamt betragen	347.004,00 EUR

Gebäudekosten

Kosten für das Gebäude	273.105,00 EUR
------------------------	----------------

Grundstückskosten

Kosten für das Grundstück	48.195,00 EUR
---------------------------	---------------

Nebenkosten

Grunderwerbsteuer (6,00 %)	19.278,00 EUR
Notarkosten für den Immobilienerwerb (1,200 %)	3.856,00 EUR
Notarkosten für den Grundschuldeintrag (0,800 %)	2.570,00 EUR
Summe Nebenkosten	25.704,00 EUR

Wohnfläche und Mieteinnahmen

Vermietete Wohnfläche

Vermietete Wohnfläche	39,00 m ²
Anfangsmiete monatlich	780,00 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 2.570,00 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	156.000,00	5,000	4	2028	7.800,00
Vermietung (degressiv)	§7 Abs.5a EStG	292.769,00	1,250	34, davon 1	2028	3.660,00
		289.109,00	5,000	danach 1	2029	14.456,00
		274.653,00	5,000	danach 1	2030	13.733,00
		260.920,00	5,000	danach 1	2031	13.046,00
		216.674,00	5,000	danach 1	2032	10.834,00
		205.840,00	5,000	danach 1	2033	10.292,00
		195.548,00	5,000	danach 1	2034	9.778,00
		185.770,00	5,000	danach 1	2035	9.289,00
		176.481,00	5,000	danach 1	2036	8.825,00
		167.656,00	5,000	danach 1	2037	8.383,00
		159.273,00	5,000	danach 1	2038	7.964,00
		151.309,00	5,000	danach 1	2039	7.566,00
		143.743,00	5,000	danach 1	2040	7.188,00
		136.555,00	5,000	danach 1	2041	6.828,00
		129.727,00	5,000	danach 20	2042	6.487,00
Anfängliche Abschreibung						11.460,00



Finanzierung

Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen

Bargeld und Bankguthaben	57.004,00 EUR
Eigenleistung	0,00 EUR
Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen	57.004,00 EUR

Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs

Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Gebäudekosten	347.004,00 EUR
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	- 57.004,00 EUR
Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt	= 290.000,00 EUR

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
Annuitätendarlehen							
KFW Darlehen 298	150.000	150.000	2,310	1,859	01.10.2038	2,33	6.253,56
Annuitätendarlehen							
Musterbank AG	140.000	140.000	4,000	1,000	01.10.2038	4,07	6.999,96
Summe	290.000	290.000					13.253,52

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	1.749,99	6.999,96	6.999,96	6.999,96	6.999,96
Summe jährliche Ausgaben für Ihre Fremdmittel	EUR	3.313,38	13.253,52	13.253,52	13.253,52	13.253,52
Bewirtschaftungskosten	EUR	150,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Instandhaltungsrücklage	EUR	4,82	19,50	19,50	19,50	19,50
Summe weitere Ausgaben für Ihre Immobilie	EUR	154,82	619,50	619,50	619,50	619,50
Bruttoaufwand jährlich	EUR	3.468,20	13.873,02	13.873,02	13.873,02	13.873,02
Bruttoaufwand monatlich	EUR	1.156,07	1.156,09	1.156,09	1.156,09	1.156,09
Jährliche steuerwirksame Beträge		2028	2029	2030	2031	2032
AfA vermietet	EUR	3.660,00	14.456,00	13.733,00	13.046,00	10.834,00
Sonstige AfA	EUR	7.800,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00	0,00
Absetzbare Zinsen	EUR	2.238,43	8.977,86	8.852,98	8.724,14	8.591,29
Werbungskosten	EUR	2.720,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR	2.580,00	10.320,00	10.460,40	10.602,91	10.747,55
Summe steuerlich absetzbarer Beträge	EUR	13.838,43	21.513,86	20.525,58	19.567,23	9.277,74
Steuerersparnis	EUR	6.597,75	10.306,78	9.784,84	9.328,57	4.423,09
Ihr Nettoaufwand		2028	2029	2030	2031	2032
Aufwendungen jährlich	EUR	3.468,20	13.873,02	13.873,02	13.873,02	13.873,02
- Mieteinnahmen jährlich	EUR	2.580,00	10.320,00	10.460,40	10.602,91	10.747,55
- Steuerersparnis jährlich	EUR	6.597,75	10.306,78	9.784,84	9.328,57	4.423,09
Nettoerträge jährlich	EUR	5.709,55	6.753,76	6.372,22	6.058,46	1.297,62
Nettoerträge monatlich	EUR	1.903,18	562,81	531,02	504,87	108,13

Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung Oktober 2028 - Dezember 2038

Jahr	AfA jährlich EUR	Mieteinkünfte jährlich EUR	Steuervorteil jährlich EUR	Ertrag netto jährlich EUR
2028	11.460,00	2.580,00	6.597,75	5.709,55
2029	22.256,00	10.320,00	10.306,78	6.753,76
2030	21.533,00	10.460,40	9.784,84	6.372,22
2031	20.846,00	10.602,91	9.328,57	6.058,46
2032	10.834,00	10.747,55	4.423,09	1.297,62
2033	10.292,00	10.894,36	4.029,25	1.050,59
2034	9.778,00	11.043,38	3.645,62	815,98
2035	9.289,00	11.194,63	3.271,07	592,68
2036	8.825,00	11.348,15	2.905,60	380,73
2037	8.383,00	11.503,97	2.545,80	176,75
2038	7.964,00	11.662,13	2.195,09	-15,80
Gesamt		112.357,47	59.033,46	29.192,53

Am Ende des betrachteten Zeitraums besteht noch eine Restschuld in Höhe von 240.046,97 EUR.
Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 3,19 %.

Ihre gesamte staatliche Entlastung

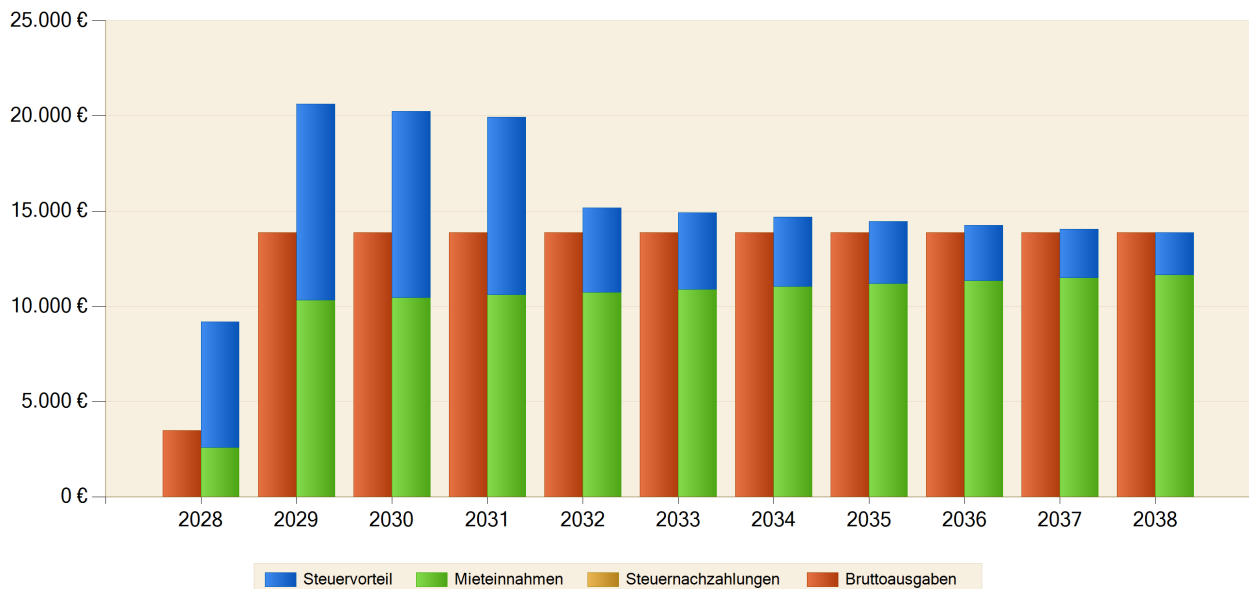
59.033 €

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.