

Abschnitt 1: Eingaben

Immobilie

Allgemeine Daten

Einheit	27
Gesamtfläche	73,14 m ²
Wertsteigerung p.a.	1,5 %

Kaufpreis

Kaufpreis Einheit	445.000 €
Stellplatz	32.000 €
Möbel	

Kaufnebenkosten

Notarkosten	9.540 €	2,00 %
GrESt Hessen	28.620 €	6,00 %
Beratungshonorar	5.676 €	1,19 %
Bauzeitzinsen (nach Steuern)	6.042 €	2,0 %
Kaufpreis inkl. NK	526.878 €	

Miete

Kaltmiete p.m./m ²	1.317 €	18,00 €
Miete Stellplatz p.m.	65,00 €	
Hausverwaltung p.m.	100,00 €	
Mietsteigerung p.a.	2,0 %	
Rücklage p.a.	519,29 €	

Bemessungsgrundlage für die AfA

Bodenanteil	51.516 €	10,0%
Neubauanteil	463.644 €	90,0%
Degressive AfA Neubauanteil + Stellplatz		5,0 %

QNG Abschreibung +5% für die ersten 4 Jahre

Kundendaten

Einkommen

Name	Herr Mustermann		
ZVE p.a. (1.-7. Jahr)	160.000 €	ZVE p.a. (ab 8. Jahr)	160.000 €
Splitting	Ja	Änderung ZVE ab	8. Jahr
keine KirchenSt.	0,0 %		

Finanzierung

Kapitalbedarf

Kaufpreis inkl. NK	526.878 €
Eigenkapital	43.836 €
Fremdkapitalbedarf	483.042 €

Überschüsse zur Sondertilgung verwenden

Alternativ werden Überschüsse am Kapitalmarkt investiert und mit folgender Rendite berücksichtigt

Netto-Kapitalmarkttrendite

Hauptdarlehen

Kredithöhe	333.042 €
Nominalzins	3,70 %
Anschlusszins	3,70 %
Festschreibung	10 Jahre
Anfängliche Tilgung	1,0 %
Beginn der Tilgung	1. Jahr
Disagio	0,00 %
Durchschnittszins inkl. KfW	3,23 %

KfW 297/ 298

Kapitalbedarf	150.000 €
Nominalzins	2,20 %
Anschlusszins	2,20 %
Festschreibung	10 Jahre
Anfängliche Tilgung	1,7 %
Beginn der Tilgung	1. Jahr
Tilgungszuschuß KfW 261	- €
KfW Zuschuss (flexibel)	

Abschnitt 2: Übersicht Finanzierung

	Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GUV Rechnung											
1) zu versteuerndes Einkommen vor Investition		160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
2) Nettokaltmiete		15.378	15.686	16.000	16.320	16.646	16.979	17.318	17.665	18.018	18.378
3) Zinsen		-15.540	-14.863	-14.182	-13.494	-12.799	-12.514	-12.220	-11.916	-11.602	-11.277
4) AfA Neubau+Stellpl.+Möbel		-46.364	-45.205	-44.104	-43.058	-14.246	-13.533	-12.857	-12.214	-11.603	-11.023
5) steuerliche Verluste		-46.526	-44.383	-42.286	-40.232	-10.398	-9.069	-7.759	-6.465	-5.187	-3.921
Steuern											
6) zu versteuerndes Einkommen nach Investition		113.474	115.617	117.714	119.768	149.602	150.931	152.241	153.535	154.813	156.079
7) Einkommenssteuer vor Investition		45.376	45.376	45.376	45.376	45.376	45.376	45.376	45.376	45.376	45.376
8) Einkommenssteuer nach Investition		26.323	27.138	27.943	28.740	41.009	41.567	42.118	42.661	43.198	43.729
9) Steuerersparnis		19.054	18.238	17.433	16.636	4.367	3.809	3.259	2.715	2.179	1.647
10) Ersparnis Solidaritätszuschlag		652	652	652	652	520	453	388	323	259	196
11) Ersparnis Kirchensteuer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12) Steuerersparnis insg.		19.705	18.890	18.085	17.288	4.887	4.262	3.646	3.039	2.438	1.843
Geldfluss											
13) Instandhaltungsrücklage		-519	-519	-519	-519	-519	-519	-519	-519	-519	-519
14) Liquiditätsüberschuss		19.025	19.193	19.383	19.595	8.215	8.207	8.225	8.268	8.335	8.425
Fremdkapital											
15) Anfang		483.042	464.017	444.824	425.441	405.846	397.142	388.153	378.871	369.284	359.383
16) Tilgung		19.025	19.193	19.383	19.595	8.704	8.989	9.283	9.587	9.901	10.226
17) Ende		464.017	444.824	425.441	405.846	397.142	388.153	378.871	369.284	359.383	349.156

Monatliche Liquiditätsrechnung

Betrachtungszeitraum

Jahr | Monat

1. Jahr

Jan

Steuerberechnung monatlich

Einnahmen

+ Nettokaltmiete +1.307 €

Ausgaben

- Zinsen -1.302 €

- Abschreibung -3.864 €

Steuerlicher Verlust -3.858 €

Steuerersparnis

= (Steuerlicher Verlust * Grenzsteuersatz)

+1.642 €

Liquiditätsberechnung monatlich

Einnahmen

+ Miete +1.307 €

+ Steuerersparnis +1.642 €

Ausgaben

- Zinsen 3,2% -1.302 €

- Tilgung -490 €

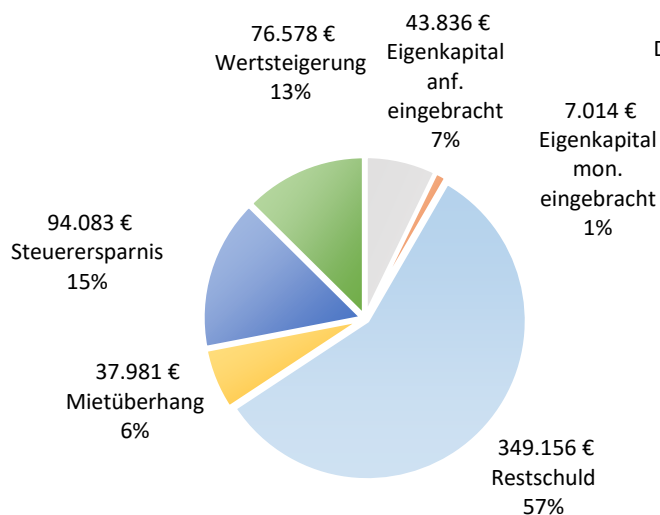
- Instandhaltung -43 €

+Überschuss / -Zuzahlung +1.114 €

Der gesamte monatliche Überschuss fließt in die Sondertilgung

Steuerberechnung monatlich

Ergebnis nach 10 Jahren



Netto-Eigenkapital-Rentabilität p.a. 15,55%
 Durchschnittliche Netto-Eigenkapital-Rentabilität p.a.

Brutto-Mietrendite p.a. 3,48%
 Kaltmiete p.a. / Kaufpreis

Netto-Eigenkapital Rentabilität 324,38%
 Netto-Rendite / gebundenes Eigenkapital

$$\text{Netto-Rendite} = 477.000 \text{ €} + 76.578 \text{ €} - 349.156 \text{ €} - 43.836 \text{ €} - 7.014 \text{ €} = 153.571 \text{ €}$$

$$\text{Netto-Eigenkapital-Rentabilität} = \text{Netto-Rendite} / (43.836 \text{ €} + 0,5 \times 7.014 \text{ €}) = 324,38\%$$

$$\text{Netto-Eigenkapital-Rentabilität p.a.} = (1 + \text{Netto-Eigenkapital-Rentabilität})^{(1/10)} - 1 = 15,55\% \text{ p.a.}$$

*Monatlich eingebrachtes Eigenkapital wird nur zur Hälfte in der Renditeberechnung berücksichtigt (Näherung), da es nicht über die vollen 12 Jahre gebunden ist.