



IMMOBILIENBERECHNUNG

Einheit _____ 11
Kulmbacher Str. 84
95445 Bayreuth

Erwerber _____



IMMOWERT
Kratzer

Wolfgang Kratzer

Gottesweg 79
50969 Köln

Tel.: 0221 584 77 225
Mobil: 0157 838 699 56
Mail: wk@immowert-kratzer.de
Web: www.immowert-kratzer.de

GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Allgemein

Kauf als _____ Kapitalanlage

Betrachtungszeitraum _____ 23 Jahre

Kauftermin _____ 12 / 2019

Einheitendetails

Einheit _____ 11

Straße, Nr. _____ Kulmbacher Str. 84

PLZ, Ort _____ 95445 Bayreuth

Fertigstellung _____ 06 / 2021

Nutzung ab _____ 09 / 2021

Kaufpreise und Kaufpreisaufteilung

11

Grundstückskosten _____ (5,62%) 9.080,66€

Herstellungskosten _____ (94,38%) 152.496,84€

Preis Küche/Möbel _____ 7.000,00€

Preis Außenanlagen _____ 4.322,50€

Summe _____ **172.900,00€**

Gesamtkosten _____ **172.900,00€**

Erwerbsnebenkosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Grunderwerbsteuer	AfA		11	6.051,50€
Notar	AfA		11	2.593,50€
Notar Grundbuch	Werbungskosten	2020	11	1.131,04€
Summe				9.776,04€

Finanzierungsbedarf

Gesamtaufwand _____ 182.676,04€

Eigenkapital _____ 9.776,04€

Finanzierungskosten einmalig _____ 0,00€

Finanzierungsbedarf _____ 172.900,00€

Disagio _____ 0,00€

Bruttodarlehen _____ 172.900,00€

Fälligkeit Eigenkapital _____ 02 / 2020

Mieteinnahmen und laufende Nebenkosten

11

Grundfläche	48,20m ²
Kaltmiete / m ²	11,95€

monatlich

anfängliche Kaltmiete	576,00€
Administration	2,56€
Instandhaltungsrücklage	12,05€
Verwaltung	25,00€

jährlich

anfängliche Kaltmiete	6.912,00€
Administration	30,70€
Instandhaltungsrücklage	144,60€
Verwaltung	300,02€

Annuitätendarlehen

Darlehensbetrag	172.900,00€
Auszahlungssumme	172.900,00€
Disagio / CAP-Prämie	0,00€
Vollständige Auszahlung zum	09 / 2020
Anfänglicher Tilgungssatz	3,00% für Restdauer

Sollzins	1,80%
Zins effektiv	1,81 %

Steuerbetrachtung vor Erwerb

Erwerber	
Veranlagungsjahr	2019
Veranlagung nach	Grundtabelle
anf. zu versteuerndes Einkommen	50.000,00€
Investitionsanteil	100,00%

Einkommenssteuer	12.295,00€
Solidaritätszuschlag	5,50%
Kirchensteuer	0,00%
Gesamtsteuerschuld	12.971,22€

ABSCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Abschreibung der Herstellungskosten (Neubau)

Herstellungskosten in Euro	152.496,84€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	160.121,69€
Abschreibungsbeginn	2021
Abschreibung in %	2,00%
Abschreibung pro Monat	266,87€
Abschreibung im Veranlagungsjahr	1.868,09€
Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr	3.202,43€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	69.119,19€
Gesamtsumme der Abschreibung	160.121,69€

Abschreibung Möbel/Küche

Preis in Euro	7.000,00€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	7.350,00€
Abschreibungsbeginn	2021
Abschreibung pro Jahr in %	10,00%
Abschreibung pro Jahr in €	735,00€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	7.350,00€
Gesamtsumme der Abschreibung	7.350,00€

Abschreibung Außenanlagen

Preis in Euro	4.322,50€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	4.538,62€
Abschreibungsbeginn	2021
Abschreibung pro Jahr in %	10,00%
Abschreibung pro Jahr in €	453,86€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	4.538,63€
Gesamtsumme der Abschreibung	4.538,63€

STEUERERSPARNIS

VORAUSSICHTLICHE EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Tabellarische Aufstellung der Steuerersparnis im kompletten Betrachtungszeitraum

Jahr	Miet- einnahmen(+)	Werbungs- kosten(-)	AfA gesamt* (-)	Neben- kosten** (-)	Zinsen (-)	Einkünfte aus V+V***
2019	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€
2020	0,00€	1.131,04€	0,00€	0,00€	1.033,51€	-2.164,55€
2021	2.304,00€	0,00€	2.561,59€	110,24€	3.037,74€	-3.405,57€
2022	6.912,00€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.942,25€	-752,27€
2023	6.912,00€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.845,03€	-655,04€
2024	7.119,36€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.746,04€	-348,69€
2025	7.119,36€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.645,25€	-247,91€
2026	7.119,36€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.542,64€	-145,29€
2027	7.332,94€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.438,16€	172,77€
2028	7.332,94€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.331,79€	279,14€
2029	7.332,94€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.223,48€	387,44€
2030	7.552,93€	0,00€	4.391,30€	330,72€	2.113,21€	717,70€
2031	7.552,93€	0,00€	3.697,79€	330,72€	2.000,94€	1.523,48€
2032	7.552,93€	0,00€	3.202,43€	330,72€	1.886,63€	2.133,15€
2033	7.779,52€	0,00€	3.202,43€	330,72€	1.770,25€	2.476,12€
2034	7.779,52€	0,00€	3.202,43€	330,72€	1.651,75€	2.594,61€
2035	7.779,52€	0,00€	3.202,43€	330,72€	1.531,11€	2.715,26€
2036	8.012,90€	0,00€	3.202,43€	330,72€	1.408,27€	3.071,48€
2037	8.012,90€	0,00€	3.202,43€	330,72€	1.283,21€	3.196,54€
2038	8.012,90€	0,00€	3.202,43€	330,72€	1.155,87€	3.323,88€
2039	8.253,29€	0,00€	3.202,43€	330,72€	1.026,22€	3.693,91€
2040	8.253,29€	0,00€	3.202,43€	330,72€	894,23€	3.825,91€
2041	8.253,29€	0,00€	3.202,43€	330,72€	759,83€	3.960,31€
2042	8.500,89€	0,00€	3.202,43€	330,72€	623,00€	4.344,74€
Summe:	162.781,70€	1.131,04€	81.007,82€	7.055,33€	42.890,39€	30.697,12€

* In den ausgewiesenen Werten sind sämtliche Abschreibungsbestandteile enthalten.

** Bei den ausgewiesenen Nebenkosten handelt es sich um die steuerlich abzugsfähigen Nebenkosten.

*** Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

VORAUSSICHTLICHE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

(Investitionsanteil 100,00%)

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuer- ersparnis
2019	50.000,00€	0,00€	50.000,00€	12.971,22€	12.971,22€	0,00€
2020	50.000,00€	-2.164,55€	47.835,45€	12.971,22€	12.081,86€	889,36€
2021	50.000,00€	-3.405,57€	46.594,43€	12.971,22€	11.581,79€	1.389,43€
2022	50.000,00€	-752,27€	49.247,73€	12.971,22€	12.660,00€	311,23€
2023	50.000,00€	-655,04€	49.344,96€	12.971,22€	12.700,09€	271,14€
2024	50.000,00€	-348,69€	49.651,31€	12.971,22€	12.826,69€	144,53€
2025	50.000,00€	-247,91€	49.752,09€	12.971,22€	12.868,89€	102,34€
2026	50.000,00€	-145,29€	49.854,71€	12.971,22€	12.911,09€	60,14€
2027	50.000,00€	172,77€	50.172,77€	12.971,22€	13.042,96€	-71,74€
2028	50.000,00€	279,14€	50.279,14€	12.971,22€	13.088,33€	-117,10€
2029	50.000,00€	387,44€	50.387,44€	12.971,22€	13.132,64€	-161,41€
2030	50.000,00€	717,70€	50.717,70€	12.971,22€	13.270,84€	-299,62€
2031	50.000,00€	1.523,48€	51.523,48€	12.971,22€	13.610,56€	-639,33€
2032	50.000,00€	2.133,15€	52.133,15€	12.971,22€	13.869,03€	-897,81€
2033	50.000,00€	2.476,12€	52.476,12€	12.971,22€	14.015,68€	-1.044,45€
2034	50.000,00€	2.594,61€	52.594,61€	12.971,22€	14.066,32€	-1.095,09€
2035	50.000,00€	2.715,26€	52.715,26€	12.971,22€	14.118,01€	-1.146,78€
2036	50.000,00€	3.071,48€	53.071,48€	12.971,22€	14.270,98€	-1.299,76€
2037	50.000,00€	3.196,54€	53.196,54€	12.971,22€	14.323,74€	-1.352,51€
2038	50.000,00€	3.323,88€	53.323,88€	12.971,22€	14.378,60€	-1.407,37€
2039	50.000,00€	3.693,91€	53.693,91€	12.971,22€	14.538,96€	-1.567,73€
2040	50.000,00€	3.825,91€	53.825,91€	12.971,22€	14.595,92€	-1.624,70€
2041	50.000,00€	3.960,31€	53.960,31€	12.971,22€	14.655,00€	-1.683,78€
2042	50.000,00€	4.344,74€	54.344,74€	12.971,22€	14.821,70€	-1.850,47€
Summe	1.200.000,00€	30.697,12€	1.230.697,12€	311.309,40€	324.400,89€	-13.091,49€

VORAUSSICHTLICHE RENDITE

Bruttomietrendite

Mietrendite _____ 4,00%

Die Bruttomietrendite ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete (ohne laufende Nebenkosten) zum Kaufpreis. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

Nettomietrendite

Mietrendite _____ 3,52%

Die Nettomietrendite ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete und der laufenden Nebenkosten zum Kaufpreis einschließlich der Erwerbsnebenkosten. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

Vermögensentwicklung

Betrachtungszeitraum _____ 23Jahre
Angenommener Verkaufspreis _____ 161.577,50€
Offenes Darlehen _____ 30.441,59€
Möglicher Verkaufserlös _____ 131.135,91€
Anfängliche Investitionen _____ 9.776,04€
Durchschnittliche Liquidität p.a. _____ -1.908,28€

Eigenkapitalrendite

Eigenkapitalrendite _____ 5,98%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum angenommenen Verkaufspreis verkauft würde. Dieser entspricht dem Anschaffungswert (Kaufpreis ohne Nebenkosten) unter Berücksichtigung der eingegebenen Preissteigerung. Die Eigenkapitalrendite wird nach der Methode des internen Zinsfußes berechnet. Als anfängliche Investition berücksichtigt werden das Eigenkapital, ggf. der verbleibende Finanzierungsbedarf sowie einmalige Einzahlungen in Finanzierungen wie Fondsanlagen oder Bausparverträge. Für die Dauer des Betrachtungszeitraums wird die Liquidität nach Tilgung berücksichtigt. Zum Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Erlös durch den Verkauf zum aktuellen Wert unter Abzug des noch offenen Darlehens angenommen.

FINANZIERUNGSENTWICKLUNG

Annuitätendarlehen:

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2020	1,80 %	1.033,51 €	1.732,89 €	1,00 %	2.766,40 €	171.167,11 €
2021	1,80 %	3.037,74 €	5.261,46 €	3,07 %	8.299,20 €	165.905,65 €
2022	1,80 %	2.942,25 €	5.356,95 €	3,23 %	8.299,20 €	160.548,70 €
2023	1,80 %	2.845,03 €	5.454,17 €	3,40 %	8.299,20 €	155.094,53 €
2024	1,80 %	2.746,04 €	5.553,16 €	3,58 %	8.299,20 €	149.541,36 €
2025	1,80 %	2.645,25 €	5.653,95 €	3,78 %	8.299,20 €	143.887,41 €
2026	1,80 %	2.542,64 €	5.756,56 €	4,00 %	8.299,20 €	138.130,85 €
2027	1,80 %	2.438,16 €	5.861,04 €	4,24 %	8.299,20 €	132.269,81 €
2028	1,80 %	2.331,79 €	5.967,41 €	4,51 %	8.299,20 €	126.302,39 €
2029	1,80 %	2.223,48 €	6.075,72 €	4,81 %	8.299,20 €	120.226,67 €
2030	1,80 %	2.113,21 €	6.185,99 €	5,15 %	8.299,20 €	114.040,69 €
2031	1,80 %	2.000,94 €	6.298,26 €	5,52 %	8.299,20 €	107.742,43 €
2032	1,80 %	1.886,63 €	6.412,57 €	5,95 %	8.299,20 €	101.329,86 €
2033	1,80 %	1.770,25 €	6.528,95 €	6,44 %	8.299,20 €	94.800,91 €
2034	1,80 %	1.651,75 €	6.647,45 €	7,01 %	8.299,20 €	88.153,46 €
2035	1,80 %	1.531,11 €	6.768,09 €	7,68 %	8.299,20 €	81.385,37 €
2036	1,80 %	1.408,27 €	6.890,93 €	8,47 %	8.299,20 €	74.494,44 €
2037	1,80 %	1.283,21 €	7.015,99 €	9,42 %	8.299,20 €	67.478,44 €
2038	1,80 %	1.155,87 €	7.143,33 €	10,59 %	8.299,20 €	60.335,11 €
2039	1,80 %	1.026,22 €	7.272,98 €	12,05 %	8.299,20 €	53.062,14 €
2040	1,80 %	894,23 €	7.404,97 €	13,96 %	8.299,20 €	45.657,17 €
2041	1,80 %	759,83 €	7.539,37 €	16,51 %	8.299,20 €	38.117,80 €
2042	1,80 %	623,00 €	7.676,20 €	20,14 %	8.299,20 €	30.441,59 €
Summe:	-	42.890,39 €	142.458,41 €	-	185.348,80 €	-

* Vertraglicher Zinssatz p.a.

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

VERMIETUNGSPHASE: 1. VOLLSTÄNDIGES JAHR (2022)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	50.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		12.971,22€

Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	6.912,00€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Abschreibung (Neubau)		3.202,43€
Abschreibung (Altbau)		0,00€
Abschreibung (Sanierung)		0,00€
Abschreibung (Möbel/Küche)		735,00€
Abschreibung (Außenanlage)		453,86€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		330,72€
Zinsen (abzugsfähig)		2.942,25€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-752,27€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	49.247,73€	
Steuerbelastung nach Kauf		12.660,00€
Steuerersparnis	311,23€	

Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

Steuerersparnis	311,23€	
Miete	6.912,00€	
Nebenkosten gesamt	475,32€	
Zinsen	2.942,25€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	3.805,66€	
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	317,14€	
Tilgung pro Monat		446,41€
Liquidität nach Tilgung pro Monat"		-129,27€

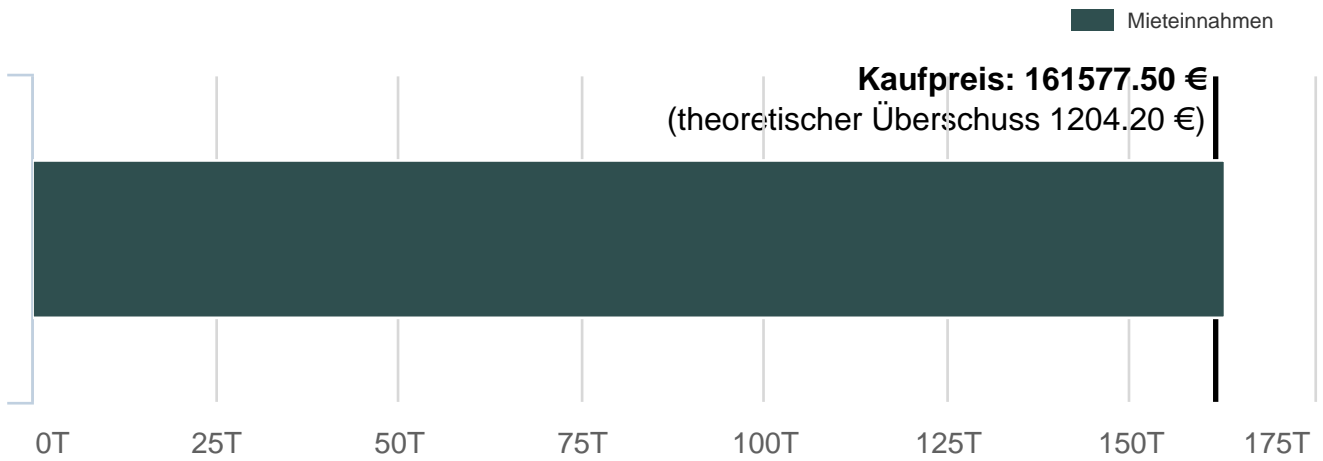
GESAMTÜBERSICHT

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.577,50
2020	0,00	889,36	0,00	1.033,51	-144,14	-12,01	1.732,89	144,41	-1.877,04	-156,42	-9.776,04	171.167,11	161.577,50
2021	2.304,00	1.389,43	158,44	3.037,74	497,25	41,44	5.261,46	438,45	-4.764,20	-397,02	0,00	165.905,65	161.577,50
2022	6.912,00	311,23	475,32	2.942,25	3.805,66	317,14	5.356,95	446,41	-1.551,29	-129,27	0,00	160.548,70	161.577,50
2023	6.912,00	271,14	475,32	2.845,03	3.862,79	321,90	5.454,17	454,51	-1.591,38	-132,62	0,00	155.094,53	161.577,50
2024	7.119,36	144,53	475,32	2.746,04	4.042,54	336,88	5.553,16	462,76	-1.510,62	-125,89	0,00	149.541,36	161.577,50
2025	7.119,36	102,34	475,32	2.645,25	4.101,13	341,76	5.653,95	471,16	-1.552,82	-129,40	0,00	143.887,41	161.577,50
2026	7.119,36	60,14	475,32	2.542,64	4.161,54	346,80	5.756,56	479,71	-1.595,02	-132,92	0,00	138.130,85	161.577,50
2027	7.332,94	-71,74	475,32	2.438,16	4.347,72	362,31	5.861,04	488,42	-1.513,32	-126,11	0,00	132.269,81	161.577,50
2028	7.332,94	-117,10	475,32	2.331,79	4.408,73	367,39	5.967,41	497,28	-1.558,68	-129,89	0,00	126.302,39	161.577,50
2029	7.332,94	-161,41	475,32	2.223,48	4.472,73	372,73	6.075,72	506,31	-1.602,99	-133,58	0,00	120.226,67	161.577,50
2030	7.552,93	-299,62	475,32	2.113,21	4.664,78	388,73	6.185,99	515,50	-1.521,21	-126,77	0,00	114.040,69	161.577,50
2031	7.552,93	-639,33	475,32	2.000,94	4.437,34	369,78	6.298,26	524,85	-1.860,92	-155,08	0,00	107.742,43	161.577,50
2032	7.552,93	-897,81	475,32	1.886,63	4.293,17	357,76	6.412,57	534,38	-2.119,39	-176,62	0,00	101.329,86	161.577,50
2033	7.779,52	-1.044,45	475,32	1.770,25	4.489,50	374,12	6.528,95	544,08	-2.039,45	-169,95	0,00	94.800,91	161.577,50
2034	7.779,52	-1.095,09	475,32	1.651,75	4.557,36	379,78	6.647,45	553,95	-2.090,09	-174,17	0,00	88.153,46	161.577,50
2035	7.779,52	-1.146,78	475,32	1.531,11	4.626,31	385,53	6.768,09	564,01	-2.141,79	-178,48	0,00	81.385,37	161.577,50
2036	8.012,90	-1.299,76	475,32	1.408,27	4.829,55	402,46	6.890,93	574,24	-2.061,38	-171,78	0,00	74.494,44	161.577,50
2037	8.012,90	-1.352,51	475,32	1.283,21	4.901,87	408,49	7.015,99	584,67	-2.114,13	-176,18	0,00	67.478,44	161.577,50
2038	8.012,90	-1.407,37	475,32	1.155,87	4.974,34	414,53	7.143,33	595,28	-2.168,99	-180,75	0,00	60.335,11	161.577,50
2039	8.253,29	-1.567,73	475,32	1.026,22	5.184,02	432,00	7.272,98	606,08	-2.088,96	-174,08	0,00	53.062,14	161.577,50
2040	8.253,29	-1.624,70	475,32	894,23	5.259,05	438,25	7.404,97	617,08	-2.145,93	-178,83	0,00	45.657,17	161.577,50
2041	8.253,29	-1.683,78	475,32	759,83	5.334,36	444,53	7.539,37	628,28	-2.205,01	-183,75	0,00	38.117,80	161.577,50
2042	8.500,89	-1.850,47	475,32	623,00	5.552,10	462,68	7.676,20	639,68	-2.124,10	-177,01	0,00	30.441,59	161.577,50
	162.781,70	-13.091,49	10.140,13	42.890,39	96.659,69	96.659,69	142.458,41	142.458,41	-45.798,72	-45.798,72	-9.776,04	-	-
#	6.782,57	-545,48	422,51	1.787,10	4.027,49	335,62	5.935,77	494,65	-1.908,28	-159,02	-	-	-

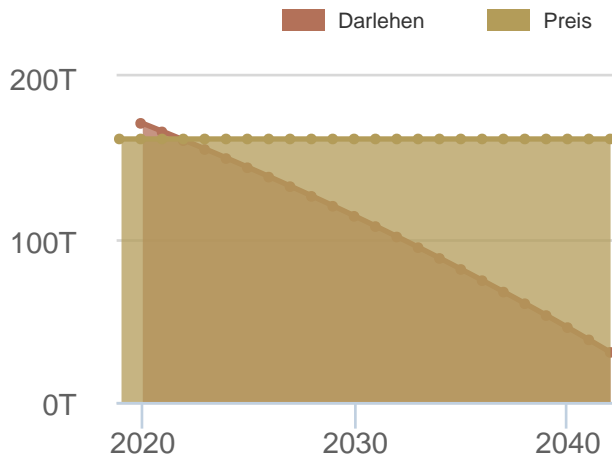
Alle Angaben in €

DIAGRAMME

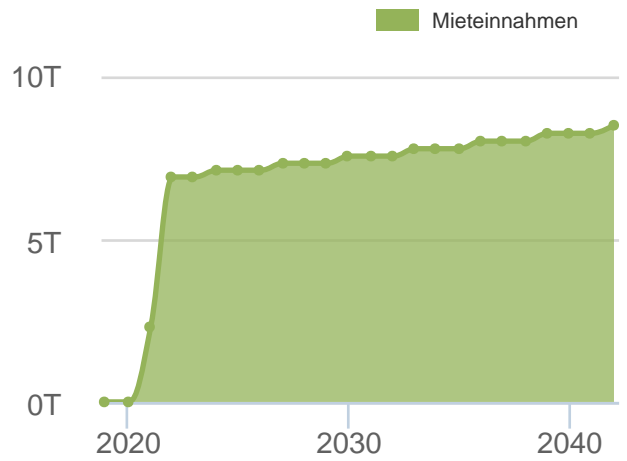
Aufteilung



Wertevergleich



Mieteinnahmen



HINWEISE ZUR ANGEBOTSERRECHNUNG

Allgemeines

Kaum eine Anlageform vereint derzeit so viele Vorteile wie die Investition in Immobilien. Allgemein bieten Immobilien als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Bei frühzeitigem Verkauf können die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

Wirtschaft-/Steuerliches Ergebnis

Die Beispielberechnung stellt eine Prognose dar, die mit mehreren Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Sowohl die Praxis der Finanzverwaltung, als auch die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich in der Zukunft ändern. Die wirtschaftliche Situation des Erwerbers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Bei der Berechnung der Einkommenssteuer für Veranlagungsjahre ab 2007 wird der Zuschlag zur Einkommenssteuer für nicht-gewerbliche Einkünfte für Einkünfte ab 250.000 Euro (500.000 Euro bei Verheirateten) berücksichtigt. Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des § 15b EstG fällt. In Einzelfällen kann bei der Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EstG eine geringere festzusetzende Einkommenssteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und –Kombination Gültigkeit hat. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der aktuell gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosengrundlage genutzt. Die Berücksichtigung von Änderungen an der Steuertabelle kann mit einem zeitlichen Verzug verbunden sein.

Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Finanzierung sind beispielhaft zu verstehen und stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen kann das ausgewiesene Ergebnis sich ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bitte beachten Sie, dass die Software für Kredit- sowie Kapitalanlagen nachschüssig rechnet. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Disagio/CAP-Prämie in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterrechnung abweichen.

HINWEISE ZUR ANGEBOTSERRECHNUNG

Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprojekt maßgebend.

Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf der Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich. Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist. Darüber hinaus wird eine Wertermittlung der Immobilie vom Vermittler nicht vorgenommen und ist nicht geschuldet. Sollten bei der Berechnung Immobilienwerte angegeben werden, so sind diese beispielhaft zu verstehen. Sie sind unverbindlich und dienen lediglich der Illustration möglicher Wertentwicklungen. Der tatsächliche Wert der Immobilie kann hiervon nach oben oder unten – ggf. auch erheblich – abweichen.