

Immobilienkalkulation

User Case
Bassmann

1. Kaufdaten

Immobilie

Adresse	Wohnareal in Minden		
Größe	qm		3.767,00
Außenstellplatz	Stück		40,00
Tiefgarage	Stück		31,00
Kaufpreis	Immobilie		4.500.000,00
	Außenstellplatz		0,00
	Tiefgarage		0,00
	Möbel		0,00
Kaufpreis			4.500.000,00

Nebenkosten

Notar	1,50%	67.500,00
Grunderwerbsteuer	6,50%	292.500,00
Grundbuch	1,00%	45.000,00
Energieberater, Gutachten...	0	0,00
Provision	5,95%	267.750,00
Nebenkosten		672.750,00

Finanzierung und Sonstiges (Disagio, Bereitstellung, Puffer) **0,00**

Gesamt zu Investieren	5.172.750,00
Eigenkapital	820.000,00

2. Finanzierungsdaten

Finanzierungsbedarf Gesamt 4.352.750,00

Darlehen 1	Annuitätendarlehen	4.352.750,00
Zins		4,36%
Laufzeit	10 Jahre	10 Jahre
Tilgung	Gesamte Tilgung auf 10 Jahre	2,50% 1.328.509,90
Zinsen	Gesamte Zinsen auf 10 Jahre	1.657.476,60
Offen	Offener Betrag nach 10 Jahre	3.024.240,10

Rate	Monatliche Rate	24.883,22
------	-----------------	-----------

3. Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten

Mieteinnahmen	27.499,10	329.989,20
Mieteinnahmen Stellplatz / Garage	1.885,00	22.620,00
Hausgeld (nicht umlagefähig)	1.275,00	15.300,00
Verwaltergebühr (nicht umlagefähig)	2.040,00	24.480,00
Einnahmenüberschussrechnung	24.184,10	312.829,20

Durchschnittliche Mieteinnahmen p.a (10 Jahre) bei Mieterhöhung:	0,50%	360.649,62
Durchschnittliche Kosten p.a (10 Jahre) bei Kostenerhöhung von:	1,50%	42.575,43

4. Steuerberechnung

Persönlicher Steuersatz	40,50%
--------------------------------	--------

Kaufpreisaufteilung

WHG., Anteil Grundstück	18,63%
WHG., Anteil Gebäude	81,37%

Werbungskosten (Grundbuch II, Energieberater, Disagio...)	290.250,00
--	------------

Abschreibung der Immobilie (Lineare AfA)

Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	4.190.758,43
Abschreibung <i>Restnutzungsdauer in Jahre 50</i>	2,00%
Abschreibung p.a.	83.815,17
Abschreibung <i>Betrachtungszeitraum, in Jahre 10</i>	838.151,69

Steuerberechnung (10 Jahres-Betrachtung)

Zu versteuernde Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	3.299.892,00
Absetzbare Kosten/Werbungskosten	716.004,27
Absetzbare Zinsen	1.657.476,60
AfA Linear	838.151,69

Ergebnis vor Steuern	88.259,44
-----------------------------	------------------

Steuerlast	<i>Hinweis: (Minus = Ersparnis)</i>	35.745,07
<i>Steuerlast pro Jahr</i>		3.574,51
<i>Steuerlast pro Monat</i>		297,88

5. Cashflow Berechnung Monat

Hinweis: Miete und Kosten ist der Durchschnitt pro Monat nach Miet- und Kostenerhöhung

Mieteinnahmen - Durchschnitt aus 10 Jahre mit Mieterhöhung	30.054,14
Kosten für Verwaltung - Durchschnitt aus 10 Jahre mit Kostenerhöhung	3.547,95
Darlehen 1 - Annuitätendarlehen	24.883,22
Steuervorteil - Durchschnitt aus 10 Jahre pro Monat	-297,88

Ergebnis nach Steuern	1.325,09
Ergebnis auf 10 Jahre betrachtet	159.010,37

Wichtiger Hinweis: Es handelt sich um die Durchschnittswert aus 10 Jahre.

Die Werte variieren je nach Abschreibungsjahr, Mieterhöhung, Kostenerhöhung

6. Ergebnis nach 10 Jahren

Restschulden bei Bank		3.024.240,10
Wert der Immobilie bei einer jährlichen Wertsteigerung von	1,40%	5.171.208,68
Liquiditätsüberschuss bei Verkauf (Verkaufserlös abzüglich Restschuld bei Bank)		2.146.968,58
zzgl. / Abzüglich das Ergebnis auf 10 Jahre		159.010,37
Abzgl. Eigenkapital		-820.000,00

Liquiditätsüberschuss bei Verkauf (nach Kosten, nach 10 Jahre)	1.485.978,94
<i>Entspricht pro Jahr</i>	<i>148.597,89</i>
<i>Entspricht pro Monat</i>	<i>12.383,16</i>

Versteuern wenn die Immobilie sich im Besitz befindet von:

Privatpersonen befindet (nach 10 Jahren Steuerfrei gemäß § 23 EStG)		0%
Einzelunternehmer Betriebsvermögen (ESt und GewSt.)	ca.	42%
GmbH im Betriebsvermögen (KSt. und GwSt.)	ca.	30%



Dein Solarkonzept UG (Haftungsbeschränkt)
 Robert-Bosch-Str. 22 in 72186 Empfingen
 GF: David Wagner
 HRB 798288
 Amtsgericht Stuttgart
 info@wert5.de
 07485 42 99 89 9
 Steuernummer: 42230/13144
 UStId.-Nr.: DE454338441

Wichtige Hinweise & Haftungsausschluss Bei der vorliegenden Berechnung handelt es sich um eine unverbindliche Modellrechnung, die lediglich der Veranschaulichung dient. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, jedoch übernehmen wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Zahlen keine Gewähr. Insbesondere die Annahmen zu künftigen Wertsteigerungen, Mietentwicklungen sowie Instandhaltungskosten basieren auf Prognosen und Erfahrungswerten, für deren Eintreten keine Garantie übernommen werden kann. Die dargestellten steuerlichen Auswirkungen (z. B. AfA, Steuerfreiheit nach 10 Jahren) basieren auf der aktuellen Rechtslage und allgemeinen Annahmen (z. B. persönlicher Steuersatz). Sie ersetzen keinesfalls eine individuelle steuerliche oder rechtliche Beratung. Änderungen der Steuergesetze oder der persönlichen Verhältnisse können das Ergebnis maßgeblich beeinflussen. Eine Haftung für die Erreichung der errechneten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele wird ausgeschlossen.