

Immobilienkalkulation

User Case

E. Dominguez

1. Kaufdaten

Immobilie

Adresse			
Größe	qm		73,00
Außenstellplatz	Stück		0,00
Tiefgarage	Stück		1,00
Kaufpreis	Immobilie		175.000,00
	Außenstellplatz		0,00
	Tiefgarage		20.000,00
	Möbel		0,00
Kaufpreis			195.000,00

Nebenkosten

Notar	1,50%	2.925,00
Grunderwerbsteuer	5,00%	9.750,00
Grundbuch	1,00%	1.950,00
Energieberater, Gutachten...		1.000,00
Provision	0%	0,00
Nebenkosten		15.625,00

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

Gesamt zu Investieren	210.625,00
Eigenkapital	35.000,00

2. Finanzierungsdaten

Finanzierungsbedarf Gesamt 175.625,00

Darlehen 1	Annuitätendarlehen	174.400,00
Zins		4,15%
Laufzeit	10 Jahre	10 Jahre
Tilgung	Gesamte Tilgung auf 10 Jahre	3% 63.254,64
Zinsen	Gesamte Zinsen auf 10 Jahre	61.441,36
Offen	Offener Betrag nach 10 Jahre	111.145,36

Rate	Monatliche Rate	1.039,13
------	-----------------	----------

3. Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten

Mieteinnahmen Wohnung	1.095,00	13.140,00
Mieteinnahmen Stellplatz / Garage	35,00	420,00
Hausgeld (nicht umlagefähig)	65,00	780,00
Verwaltergebühr (nicht umlagefähig)	40,00	480,00
Einnahmenüberschussrechnung	990,00	12.300,00

Durchschnittliche Mieteinnahmen p.a (10 Jahre) bei Mieterhöhung:	1,00%	14.186,76
Durchschnittliche Kosten p.a (10 Jahre) bei Kostenerhöhung von:	3,00%	1.444,45

4. Steuerberechnung

Persönlicher Steuersatz	38%
--------------------------------	------------

Kaufpreisaufteilung

WHG., Anteil Grundstück	7,10%
WHG., Anteil Gebäude	92,90%

Werbungskosten (Grundbuch II, Energieberater, Disagio...)	1.975,00
--	-----------------

Abschreibung der Immobilie (Lineare AfA)

Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten		194.764,85
Abschreibung	<i>Restnutzungsdauer in Jahre 33</i>	3,03%
Abschreibung p.a.		5.901,97
Abschreibung	<i>Betrachtungszeitraum, in Jahre 10</i>	59.019,65

Steuerberechnung (10 Jahres-Betrachtung)

Zu versteuernde Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	131.400,00
Absetzbare Kosten/Werbungskosten	16.419,49
Absetzbare Zinsen	61.441,36
AfA Linear	59.019,65

Ergebnis vor Steuern	-5.480,50
-----------------------------	------------------

Steuerlast	<i>Hinweis: (Minus = Ersparnis)</i>	-2.082,59
<i>Steuerlast pro Jahr</i>		-208,26
<i>Steuerlast pro Monat</i>		-17,35

5. Cashflow Berechnung Monat

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

Mieteinnahmen - Durchschnitt aus 10 Jahre mit Mieterhöhung	1.182,23
Kosten für Verwaltung - Durchschnitt aus 10 Jahre mit Kostenerhöhung	120,37
Darlehen 1 - Annuitätendarlehen	1.039,13
Steuervorteil - Durchschnitt aus 10 Jahre pro Monat	17,35

Ergebnis nach Steuern	40,08
Ergebnis auf 10 Jahre betrachtet	4.809,71

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		111.145,36
Wert der Immobilie bei einer jährlichen Wertsteigerung von	1,20%	219.704,90
Liquiditätsüberschuss bei Verkauf (Verkaufserlös abzüglich Restschuld bei Bank)		108.559,53
zzgl. / Abzüglich das Ergebnis auf 10 Jahre		4.809,71
Abzgl. Eigenkapital		-35.000,00

Liquiditätsüberschuss bei Verkauf (nach Kosten, nach 10 Jahre)	78.369,24
<i>Entspricht pro Jahr</i>	<i>7.836,92</i>
<i>Entspricht pro Monat</i>	<i>653,08</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%

wert⁵

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.