

Immobilienkalkulation

User Case

T. Schüle

1. Kaufdaten

Immobilie

Adresse			
Größe	qm		32,00
Außenstellplatz	Stück		0,00
Tiefgarage	Stück		0,00
Kaufpreis	Immobilie		185.716,00
	Außenstellplatz		0,00
	Tiefgarage		0,00
	Möbel		11.900,00
Kaufpreis			197.616,00

Nebenkosten

Notar	1,50%	2.785,74
Grunderwerbsteuer	5,00%	9.285,80
Grundbuch	1,00%	1.857,16
Energieberater, Gutachten...		500,00
Provision	0%	0,00
Nebenkosten		14.428,70

Finanzierung und Sonstiges (Disagio, Bereitstellung, Puffer)	5.000,00
---	-----------------

Gesamt zu Investieren	217.044,70
Eigenkapital	25.016,00

2. Finanzierungsdaten

Finanzierungsbedarf Gesamt	192.028,70
----------------------------	------------

Darlehen 1	Annuitätendarlehen	120.000,00
Zins		4,53%
Laufzeit	10 Jahre	10 Jahre
Tilgung	Gesamte Tilgung auf 10 Jahre	1%
Zinsen	Gesamte Zinsen auf 10 Jahre	51.593,55
Offen	Offener Betrag nach 10 Jahre	105.233,55

Rate	Monatliche Rate		553,00
Darlehen 2	Sofortfinanzierung mit Bausparen (Auszahlung + sparen)		72.000,00
Zins			2,94%
Laufzeit			10 Jahre
Tilgung	Gesamte Tilgung auf 10 Jahre	0%	0,00
Zinsen	Gesamte Zinsen auf 10 Jahre		21.168,00
Rate Zinsen	Monatliche Rate		176,40
Sparen	Zuteilungsreif nach 10 Jahren mit (in %)	45%	4,50%
Rate Sparen	Monatliche Rate		270,00
Offen	Offener Betrag nach 10 Jahre - Ohne Bausparen		72.000,00
Auszahlung	Auszahlung Bausparvertrag Sparrate		32.400,00
Offen	Offene Betrag Bausparer nach Einzahlung		39.600,00

Zusammenfassung Finanzierung: Ergebnis nach 10 Jahren

Monatliche Rate (Zins, Tilgung und Bausparen)		999,40
Gesamtzahlung: Zins und Tilgung		110.104,00
	<i>davon bezahlte Zinsen</i>	<i>72.761,55</i>
	<i>davon Tilgung und Zahlung</i>	<i>47.166,45</i>
Restschuld	nach 10 Jahren	144.833,55

3. Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten

Mieteinnahmen Wohnung	640,00	7.680,00
Mieteinnahmen Stellplatz / Garage	0,00	0,00
Hausgeld (nicht umlagefähig)	50,00	600,00
Verwaltergebühr (nicht umlagefähig)	40,00	480,00
Einnahmenüberschussrechnung	550,00	6.600,00

Durchschnittliche Mieteinnahmen p.a (10 Jahre) bei Mieterhöhung:	0,50%	7.855,12
Durchschnittliche Kosten p.a (10 Jahre) bei Kostenerhöhung von:	3,00%	1.238,10

4. Steuerberechnung

Persönlicher Steuersatz	42%
--------------------------------	------------

Kaufpreisaufteilung

WHG., Anteil Grundstück	5,97%	11.087,25
WHG., Anteil Herstellungskosten (Neubau)	94,03%	174.628,75
WHG., Anteil Küche und Mobiliar		11.900,00
Außenstellplatz, Anteil Herstellung		0,00
Außenstellplatz, Anteil Grundstück		0,00
Tiefgarage, Anteil Herstellung		0,00
Tiefgarage, Anteil Grundstück		0,00

Werbungskosten (Grundbuch II, Energieberater, Disagio...)	6.428,58
--	----------

1. Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau "doppelte Abschreibung"

WHG: Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	128.000,00
Abschreibung	5,00%
Abschreibung (Pro Monat)	533,33
Abschreibung p.a	6.400,00
Abschreibungsdauer	4 Jahre
Gesamtsumme der Abschreibung	25.600,00

2. Abschreibung der Herstellungskosten (Degressive Afa)

Herstellungskosten	174.628,75
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	174.628,75
Abschreibung	5,00%
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	10 Jahre
Abschreibung p.a. (Durchschnitt von 10 Jahren)	6.362,09

3. Abschreibung der Herstellungskosten (Lineare AfA)

AfA linear für Außenstellplatz	0,00
AfA für Inventar (Möbel und Küche)	11.900,00
Wechsel von Degressiv auf lineare AfA in circa.	15 Jahre

Zusammenfassung: Steuerberechnung (10 Jahres-Betrachtung)

Zu versteuernde Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	76.800,00
Absetzbare Kosten/Werbungskosten	18.809,57
Absetzbare Zinsen	72.761,55
Sonder-AfA (Neubau)	25.600,00
AfA Degressiv	63.620,91
AfA Stellplatz (ohne Tiefgarage)	0,00
AfA für Inventar	11.900,00

Ergebnis vor Steuern	-115.892,03
Steuern	<i>Hinweis: (Minus = Ersparnis)</i> -48.674,65
Steuern pro Jahr	-4.867,47
Steuern pro Monat	-405,62

5. Cashflow Berechnung Monat

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

Mieteinnahmen - Durchschnitt aus 10 Jahre mit Mieterhöhung	654,59
Kosten für Verwaltung - Durchschnitt aus 10 Jahre mit Kostenerhöhung	103,17
Darlehen 1 - Annuitätendarlehen	553,00
Darlehen 2 (Bausparvertrag inkl. Ansparen)	446,40
Steuervorteil - Durchschnitt aus 10 Jahre pro Monat	405,62
Ergebnis nach Steuern	-42,36

Ergebnis auf 10 Jahre betrachtet

-5.083,09

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		144.833,55
Wert der Immobilie bei einer jährlichen Wertsteigerung von	1,20%	209.244,69
Liquiditätsüberschuss bei Verkauf (Verkaufserlös abzüglich Restschuld bei Bank)		64.411,14
zzgl. / Abzüglich das Ergebnis auf 10 Jahre		-5.083,09
Abzgl. Eigenkapital		-25.016,00

Liquiditätsüberschuss bei Verkauf (nach Kosten, nach 10 Jahre)	34.312,05
<i>Entspricht pro Jahr</i>	<i>3.431,20</i>
<i>Entspricht pro Monat</i>	<i>285,93</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.