

Wohnungsdaten**Matthesstraße 50 - Wohnung 5 mit Garage(Duplex) - selbstgenutzt**

Notarieller Kaufpreis	194.600 €	Investitionsbeginn	01.07.2015
davon nachtr. Herst.kosten	143.000 €	Kauftermin	01.09.2015
Fläche	70,00 qm	Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016
		Modernisierungsende	01.10.2016
Bewirtschaftungskosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	64 €		

Steuerliche Daten**Herr Muster**

Zu verst. Einkommen in 2015	80.000 €	Veranlagung nach	Splittingtabelle
-----------------------------	----------	------------------	------------------


Geplante Kosten

Kaufpreis (inkl. Grundstückskosten)		194.600 €
Notarieller Kaufpreis		194.600 €
+ Grunderwerbssteuer (3,50 %)	6.811 €	
+ Notarkosten für Erwerb (1,00 %)	1.946 €	8.757 €
+ Darlehenssicherung (0,50 %)	973 €	973 €
Kaufpreis inkl. Nebenkosten		204.330 €
Gesamtkosten		204.330 €
davon Grundstückskosten		5.700 €
davon Kaufpreis Altbausubstanz		45.900 €
davon nachtr. Herst.kosten		143.000 €

Geplante Finanzierung

Barkapital (4,76 % vom Kaufpreis inkl. Nebenkosten)

9.730 €

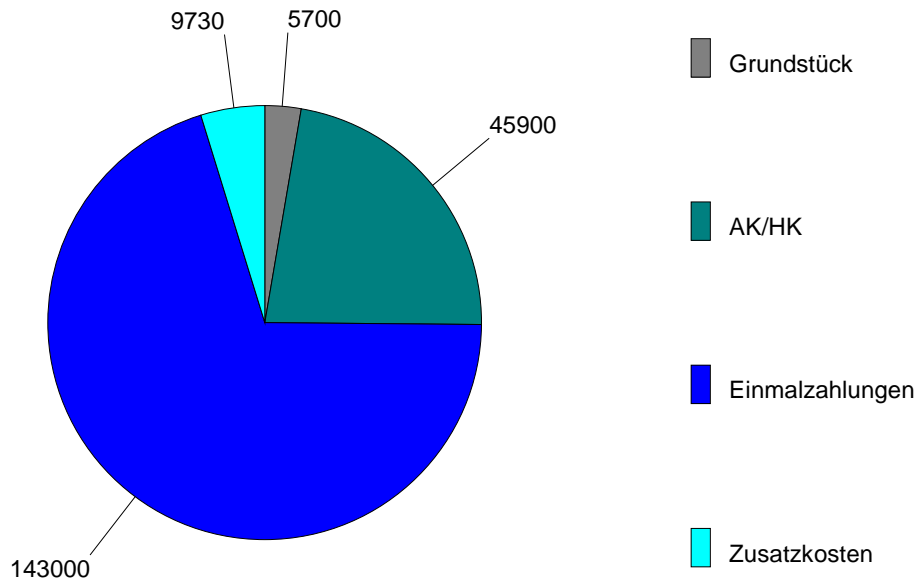
Darlehen	Sollzins % p.a.	Auszahl. %	Festzeit JJ/MM 	Tilgung % p.a.	Eff.zins *) % p.a.	Belastung p.m.	Darlehen brutto
Annuitätendarl.	0,750	100,000	5/0	0,000	0,75	63 €	100.000 €
Annuitätendarl.	0,750	100,000	5/0	0,000	0,75	31 €	50.000 €
Annuitätendarl.	1,500	100,000	5/0	15,000	1,51	613 €	44.600 €

Gesamtmittel**204.330 €**

*) Anfänglicher Effektivzins (PAngV) auf Festzeit und Vollauszahlung zum Darlehensbeginn. (Für Annuitätendarlehen wird außerdem ein anfänglicher Tilgungssatz von 1% p.a. unterstellt.)

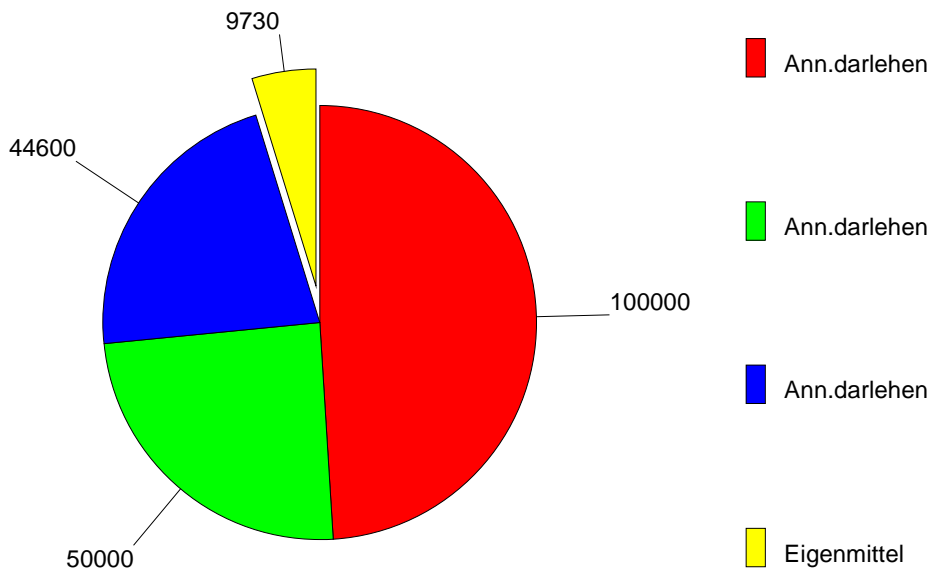
Mittelverwendung / Mittelherkunft

Mittelverwendung/Gesamtkosten



Gesamtkosten = 198.630 €

Mittelherkunft/Gesamtmittel



Gesamtmittel = 204.330 €

Modernisierungsphase: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)

	2015	2016
Investitionsbeginn	01.07.2015	
Kauftermin	01.09.2015	
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016	
Modernisierungsende	01.10.2016	
Zu versteuerndes Einkommen vor Investition	80.000	80.000
- AfA nachtr. Herst.kosten §10f EStG (10x9%), Basis: 149.435 € *)		13.449
Zu versteuerndes Einkommen nach Investition	80.000	66.551
ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle	17.880	17.880
ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle	17.880	13.230
Kürzung ESt		4.650
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %		256
Steuererstattung gesamt		4.906

*) Erläuterung der AfA-Basis im Plan "Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung"

Nutzungsphase: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)

	2017	2018	2019	2020	2021
Investitionsbeginn	01.07.2015				
Kauftermin	01.09.2015				
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016				
Modernisierungsende	01.10.2016				
Zu verst. Einkommen vor Investition	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
- AfA nachtr. Herst.kosten §10f EStG (10x9%), Basis: 149.435 € *)	13.449	13.449	13.449	13.449	13.449
Zu verst. Einkommen nach Investition	66.551	66.551	66.551	66.551	66.551
ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle	17.880	17.880	17.880	17.880	17.880
ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle	13.230	13.230	13.230	13.230	13.230
Kürzung ESt	4.650	4.650	4.650	4.650	4.650
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %	256	256	256	256	256
Steuererstattung gesamt	4.906	4.906	4.906	4.906	4.906

*) Erläuterung der AfA-Basis im Plan "Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung"

1. - 5. Jahr: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)

	2015	2016	2017	2018	2019
Investitionsbeginn	01.07.2015				
Kauftermin	01.09.2015				
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016				
Modernisierungsende	01.10.2016				
Zu verst. Einkommen vor Investition	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
- AfA nachtr. Herst.kosten §10f EStG (10x9%), Basis: 149.435 € *)		13.449	13.449	13.449	13.449
Zu verst. Einkommen nach Investition	80.000	66.551	66.551	66.551	66.551
ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle	17.880	17.880	17.880	17.880	17.880
ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle	17.880	13.230	13.230	13.230	13.230
Kürzung ESt		4.650	4.650	4.650	4.650
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %		256	256	256	256
Steuererstattung gesamt		4.906	4.906	4.906	4.906

*) Erläuterung der AfA-Basis im Plan "Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung"

6. - 10. Jahr:Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)

	2020	2021	2022	2023	2024
Investitionsbeginn	01.07.2015				
Kauftermin	01.09.2015				
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016				
Modernisierungsende	01.10.2016				
Zu verst. Einkommen vor Investition	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
- AfA nachtr. Herst.kosten §10f EStG (10x9%), Basis: 149.435 € *)	13.449	13.449	13.449	13.449	13.449
Zu verst. Einkommen nach Investition	66.551	66.551	66.551	66.551	66.551
ESt vor Investition gemäß Splittingtabelle	17.880	17.880	17.880	17.880	17.880
ESt nach Investition gemäß Splittingtabelle	13.230	13.230	13.230	13.230	13.230
Kürzung ESt	4.650	4.650	4.650	4.650	4.650
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %	256	256	256	256	256
Steuererstattung gesamt	4.906	4.906	4.906	4.906	4.906

*) Erläuterung der AfA-Basis im Plan "Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung"

Änderung des zu verst. Einkommens durch Investition (in €)

Jahr	AfA nachtr. Herst.kosten	Änderung zu ver- steuerndes Einkommen
------	-----------------------------	--

2015		0
2016	-13.449	-13.449
2017	-13.449	-13.449
2018	-13.449	-13.449
2019	-13.449	-13.449
2020	-13.449	-13.449
2021	-13.449	-13.449
2022	-13.449	-13.449
2023	-13.449	-13.449
2024	-13.449	-13.449
2025	-13.449	-13.449
2026		0
2027		0
2028		0
2029		0
2030		0
2031		0
2032		0
2033		0
2034		0
2035		0
2036		0
2037		0
2038		0
2039		0
2040		0
Summe:	-134.490	-134.490

Steuerliches Ergebnis (in €)

Jahr	Zu verst. Einkommen vor Investition	Einkommen- steuer vor Investition	Zu verst. Einkommen nach Investition	Einkommen- steuer nach Investition	Änderung zu verst. Einkommen durch Inv.	Änderung Einkommen- steuer durch Inv.	Änderung Solidar.- zuschlag durch Inv.	Gesamtes steuerl. Ergebnis durch Inv.
2015	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2016	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2017	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2018	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2019	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2020	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2021	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2022	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2023	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2024	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2025	80.000	-17.880	66.551	-13.230	-13.449	4.650	256	4.906
2026	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2027	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2028	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2029	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2030	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2031	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2032	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2033	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2034	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2035	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2036	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2037	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2038	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2039	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
2040	80.000	-17.880	80.000	-17.880	0	0		0
Summe:		-464.880		-418.380	-134.490	46.500	2.558	49.058

Die Berücksichtigung der Vorkostenpauschale entfällt durch die Auswahl `keine Förderung` (Eigenheimzulage).

Modernisierungsphase: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in € p.a.)

	2015	2016
Investitionsbeginn	01.07.2015	
Kauftermin	01.09.2015	
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016	
Modernisierungsende	01.10.2016	
- Barkapital (1. Zahlung zum 01.09.2015)	9.730	
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung	60	339
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	164	1.086
- Tilgung	1.675	6.761
- Sondertilgungen		7.500
- Abfluß Bausparvertrag	2.400	7.200
- Bewirtschaftungskosten		88
- Instandhaltungsrücklage		105
+ Zufluß Tilgungszuschuss KfW 151		7.500
Zuzahlung vor Steuern	14.029	15.579
- Steuererstattung		4.906
Zuzahlung nach Steuern	14.029	10.673
Eigenkapitaleinsatz nach Steuern		24.702

Nutzungsphase: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in € pro Monat)

	2017	2018	2019	2020	2021
Investitionsbeginn	01.07.2015				
Kauftermin	01.09.2015				
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016				
Modernisierungsende	01.10.2016				
- Bewirtschaftungskosten	29	29	29	29	30
- Instandhaltungsrücklage	35	35	35	35	36
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	130	121	113	104	98
- Tilgung	572	581	589	610	639
- Laufender Abfluß	600	600	600	600	600
Zuzahlung vor Steuern pro Monat	1.366	1.366	1.366	1.378	1.403
- Steuererstattung pro Monat	409	409	409	409	409
Zuzahlung nach Steuern p.m.	958	958	958	969	994

1. - 5. Jahr: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in € p.a.)

	2015	2016	2017	2018	2019
Investitionsbeginn	01.07.2015				
Kauftermin	01.09.2015				
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016				
Modernisierungsende	01.10.2016				
- Barkapital (1. Zahlung zum 01.09.2015)	9.730				
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung	60	339			
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	164	1.086	1.561	1.458	1.353
- Tilgung	1.675	6.761	6.864	6.967	7.072
- Sondertilgungen		7.500			
- Abfluß Bausparvertrag	2.400	7.200	7.200	7.200	7.200
- Bewirtschaftungskosten		88	353	353	353
- Instandhaltungsrücklage		105	420	420	420
+ Zufluß Tilgungszuschuss KfW 151		7.500			
Zuzahlung vor Steuern	14.029	15.579	16.398	16.398	16.398
- Steuererstattung		4.906	4.906	4.906	4.906
Zuzahlung nach Steuern	14.029	10.673	11.492	11.492	11.492
Zuzahlung monatlich			958	958	958

6. - 10. Jahr: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in € p.a.)

	2020	2021	2022	2023	2024
Investitionsbeginn	01.07.2015				
Kauftermin	01.09.2015				
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2016				
Modernisierungsende	01.10.2016				
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung	1.249	1.171	1.099	1.025	948
- Tilgung	7.315	7.673	7.745	7.819	7.896
- Abfluß Bausparvertrag	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
- Bewirtschaftungskosten	353	362	388	388	388
- Instandhaltungsrücklage	420	431	462	462	462
Zuzahlung vor Steuern	16.537	16.836	16.894	16.894	16.894
- Steuererstattung	4.906	4.906	4.906	4.906	4.906
Zuzahlung nach Steuern	11.632	11.930	11.988	11.988	11.988
Zuzahlung monatlich	969	994	999	999	999

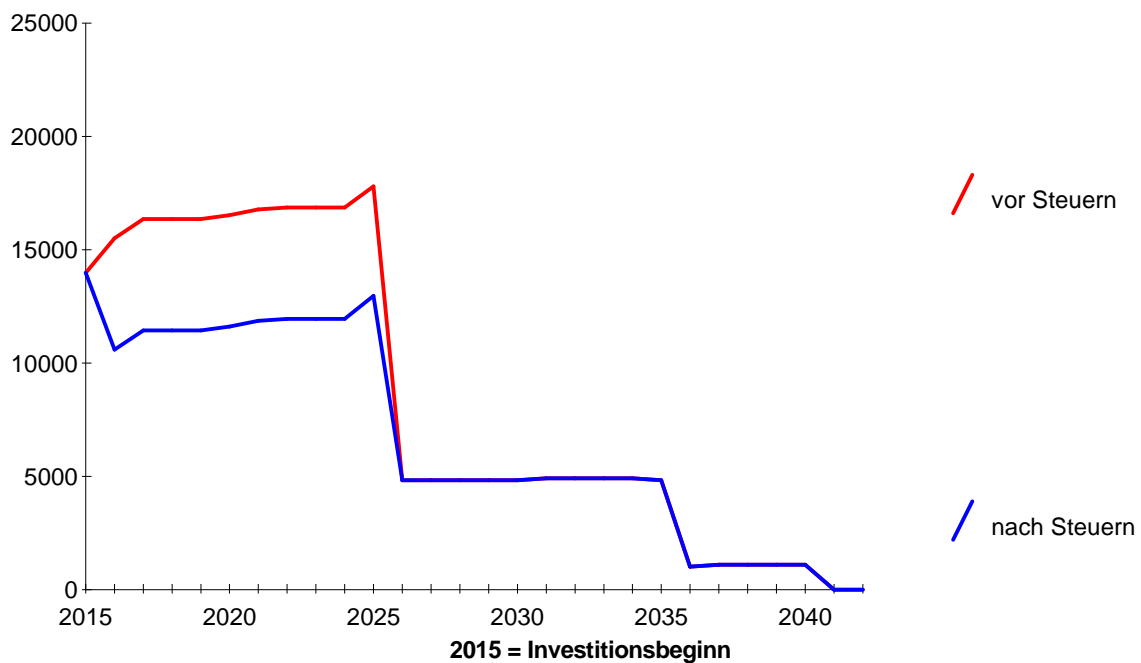
Einnahmen-/ Ausgabenplan (in €)

Jahr	Einmalige Erstattungen	Einmalzahlungen	Darlehenszinsen	Tilgung	Laufender Abfluß	Bewirtschaftungskosten	Instandhaltungsrücklage	Summe der Ausgaben
2015		-9.730	-224	-1.675	-2.400	0	0	-14.029
2016	7.500	-7.500	-1.425	-6.761	-7.200	-88	-105	-23.079
2017			-1.561	-6.864	-7.200	-353	-420	-16.398
2018			-1.458	-6.967	-7.200	-353	-420	-16.398
2019			-1.353	-7.072	-7.200	-353	-420	-16.398
2020			-1.249	-7.315	-7.200	-353	-420	-16.537
2021			-1.171	-7.673	-7.200	-362	-431	-16.836
2022			-1.099	-7.745	-7.200	-388	-462	-16.894
2023			-1.025	-7.819	-7.200	-388	-462	-16.894
2024			-948	-7.896	-7.200	-388	-462	-16.894
2025	73.004	-76.825	-1.099	-4.909	-7.200	-388	-462	-90.883
2026			-355	-3.605		-398	-474	-4.831
2027			-318	-3.642		-427	-508	-4.895
2028			-282	-3.678		-427	-508	-4.895
2029			-245	-3.715		-427	-508	-4.895
2030			-208	-3.752		-427	-508	-4.895
2031			-170	-3.790		-438	-521	-4.918
2032			-131	-3.829		-470	-559	-4.989
2033			-94	-3.866		-470	-559	-4.989
2034			-54	-3.906		-470	-559	-4.989
2035			-16	-3.796		-470	-559	-4.841
2036			0	0		-481	-573	-1.054
2037			0	0		-516	-615	-1.131
2038			0	0		-516	-615	-1.131
2039			0	0		-516	-615	-1.131
2040			0	0		-516	-615	-1.131
Summe:	80.504	-94.055	-14.484	-110.275	-74.400	-10.381	-12.360	-315.955


Liquiditätsplan (in €)

Jahr	Gesamt- einnahmen jährlich	Gesamt- ausgaben jährlich	Saldo Einnahmen/ Ausgaben jährlich	Gesamte steuerl. Auswirkung jährlich	Liquidität nach Steuern jährlich	Liquidität nach Steuern monatlich	Gesamt- rest- schuld zum Jahresende
2015	0	-14.029	-14.029	0	-14.029	-1.169	111.193
2016	7.500	-23.079	-15.579	4.906	-10.673	-889	178.664
2017	0	-16.398	-16.398	4.906	-11.492	-958	171.800
2018	0	-16.398	-16.398	4.906	-11.492	-958	164.833
2019	0	-16.398	-16.398	4.906	-11.492	-958	157.761
2020	0	-16.537	-16.537	4.906	-11.632	-969	150.446
2021	0	-16.836	-16.836	4.906	-11.930	-994	142.773
2022	0	-16.894	-16.894	4.906	-11.988	-999	135.028
2023	0	-16.894	-16.894	4.906	-11.988	-999	127.209
2024	0	-16.894	-16.894	4.906	-11.988	-999	119.313
2025	73.004	-90.883	-17.879	4.906	-12.973	-1.081	37.579
2026	0	-4.831	-4.831	0	-4.831	-403	33.974
2027	0	-4.895	-4.895	0	-4.895	-408	30.332
2028	0	-4.895	-4.895	0	-4.895	-408	26.654
2029	0	-4.895	-4.895	0	-4.895	-408	22.939
2030	0	-4.895	-4.895	0	-4.895	-408	19.187
2031	0	-4.918	-4.918	0	-4.918	-410	15.397
2032	0	-4.989	-4.989	0	-4.989	-416	11.568
2033	0	-4.989	-4.989	0	-4.989	-416	7.702
2034	0	-4.989	-4.989	0	-4.989	-416	3.796
2035	0	-4.841	-4.841	0	-4.841	-403	0
2036	0	-1.054	-1.054	0	-1.054	-88	0
2037	0	-1.131	-1.131	0	-1.131	-94	0
2038	0	-1.131	-1.131	0	-1.131	-94	0
2039	0	-1.131	-1.131	0	-1.131	-94	0
2040	0	-1.131	-1.131	0	-1.131	-94	0
Summe:	80.504	-315.955	-235.451	49.058	-186.394		

Belastung vor/nach Steuern p.a. (in €)



Modellrechnung für einen Objektverkauf zum 31.12.2040

Ausgangsbasis für Wertsteigerung *)	165.410 €	165.410 €	165.410 €
Angenommene durchschnittliche Wertsteigerung p.a.	0,00 %	2,00 %	4,00 %
Dauer der Wertsteigerung	24/0 JJ/MM	24/0 JJ/MM	24/0 JJ/MM
Angenommener Wert des Objekts am 31.12.2040	165.410 €	271.373 €	440.956 €
Verkaufserlös	165.410 €	271.373 €	440.956 €
- kumulierte Ausgaben nach Steuern ab Inv.beginn	186.394 €	186.394 €	186.394 €
Nettogewinn nach Steuern **)		84.979 €	254.562 €
Gesamtaufwand nach Steuern **)	20.984 €		

Bei Selbstnutzung wird keine Renditeprognose erstellt.

***) Ausgangsbasis ist 85 % des notariellen Kaufpreises**

****)** In der Modellrechnung für den Wiederverkauf werden keine Ertragsteuern auf den Gewinn berücksichtigt.

Die Modellrechnung für den Verkauf liefert eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Immobilieninvestition anhand der von Ihnen angegebenen Daten. Für den Eintritt der dieser Modellrechnung zugrundeliegenden Annahmen, insbesondere der angenommenen Wertsteigerungen, können wir keine Haftung übernehmen.

Wertentwicklungsplan (in €)

Jahr	Objekt- wert zum Jahresende	Restschuld Darlehen zum Jahresende	Verkaufs- erlös	kumulierte Ausgaben nach Steuern	Netto- gewinn 1)	Netto- gewinn untere Grenze 2)	Netto- gewinn obere Grenze 3)
2016	168.718	-178.664	-9.946	-24.702	-34.648	-37.956	-31.340
2017	172.093	-171.800	293	-36.194	-35.902	-42.584	-29.087
2018	175.534	-164.833	10.701	-47.686	-36.984	-47.109	-26.455
2019	179.045	-157.761	21.284	-59.178	-37.894	-51.529	-23.432
2020	182.626	-150.446	32.180	-70.809	-38.629	-55.845	-20.009
2021	186.279	-142.773	43.506	-82.740	-39.234	-60.103	-16.216
2022	190.004	-135.028	54.976	-94.728	-39.752	-64.346	-12.088
2023	193.804	-127.209	66.595	-106.716	-40.121	68.515	-7.550
2024	197.680	-119.313	78.367	-118.705	-40.337	-72.608	-2.588
2025	201.634	-37.579	164.055	-131.678	32.377	-3.847	75.590
2026	205.667	-33.974	171.692	-136.509	35.183	-5.073	84.158
2027	209.780	-30.332	179.448	-141.404	38.044	-6.326	93.091
2028	213.975	-26.654	187.321	-146.299	41.022	-7.543	102.467
2029	218.255	-22.939	195.316	-151.194	44.122	-8.723	112.303
2030	222.620	-19.187	203.433	-156.089	47.344	-9.866	122.618
2031	227.072	-15.397	211.675	-161.008	50.668	-10.995	133.405
2032	231.614	-11.568	220.046	-165.996	54.050	-12.154	144.638
2033	236.246	-7.702	228.544	-170.985	57.559	-13.277	156.403
2034	240.971	-3.796	237.175	-175.973	61.201	-14.360	168.724
2035	245.791		245.790	-180.814	64.976	-15.404	181.619
2036	250.706		250.706	-181.868	68.838	-16.459	195.062
2037	255.721		255.720	-183.000	72.721	-17.590	209.008
2038	260.835		260.835	-184.131	76.704	-18.721	223.557
2039	266.052		266.051	-185.263	80.789	-19.853	238.733
2040	271.373		271.372	-186.394	84.979	-20.984	254.562

1) bei angenommener durchschnittlicher Wertsteigerung des Objekts von 2,00 %

2) bei angenommener durchschnittlicher Wertsteigerung des Objekts von 0,00 %

3) bei angenommener durchschnittlicher Wertsteigerung des Objekts von 4,00 %

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Matthesstraße 50**

Objekt allgemeine Angaben

Objekt:	Matthesstraße 50	Investitionsbeginn:	01.07.2015
Einheit:	Wohnung 5 mit Garage(Dupplex)	Kauftermin:	01.09.2015
Vorhaben:	Altbausanierung	Übergang Nutzen/Lasten:	01.10.2016
Nutzung:	selbstgenutzt	Modernisierungsende:	01.10.2016
x Wertsteigerung berechnen		Betrachtungsende:	31.12.2040
Notarieller Kaufpreis:	194.600 €	Gesamtkosten:	204.330,00 €
Fläche:	70,00 qm		
Typ Einheit:	2-Zimmer-Wohnung	Typ Garage:	Duplexgarage
Reservierungsstatus:		x Wertsteigerung berechnen	

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Matthesstraße 50**

Kostenaufteilung

Kaufpreis

Kaufpreis Altbausubstanz	23,59 %	45.900,00 €
+ Grundstückskosten:	2,93 %	5.700,00 €
+ nachtr. Herst.kosten	73,48 %	143.000,00 €
<hr/>		
= Notarieller Kaufpreis:	100,00 %	194.600,00 €
+ Summe Zusatzkosten:		9.730,00 €
<hr/>		
= Gesamtkosten:		204.330,00 €

Zeitliche Aufteilung der Bemessungsgrundlage für Abschreibung und Förderung

	Jahr		Altbausanierung
	2015	0,00 %	0,00 €
	2016	100,00 %	149.435,00 €
<hr/>			
Bemessungsgrundlage:	149.435,00 €	davon aufgeteilt:	100,00 %
			149.435,00 €

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Matthesstraße 50**

Abschreibungen

Altbau

Bemessungsgrundlage:	53.922,00 €
Förd.:	keine

Altbausanierung

Bemessungsgrundlage:	149.435,00 €
Abschreibung:	§10f EStG (10x9%)

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Matthesstraße 50**

Zusatzkosten

Teilweise AfA - fähige Kosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Grunderwerbssteuer	3,50 %	6.811 €
Notarkosten für Erwerb	1,00 %	1.946 €

Sofort abzugsfähige Werbungskosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut	davon im 1. Jahr	davon im 2. Jahr
Darlehenssicherung	0,50 %	973 €	100,00 %	0,00 %

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Matthesstraße 50**

Bewirtschaftungskosten / Instandhaltungsrücklage

Bewirtschaftungskosten

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.10.2016	29,40 €	0,42 €	10,00 %	€	60	4
01.10.2036	43,04 €	0,61 €	%	€		

Instandhaltungsrücklage

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.10.2016	35,00 €	0,50 €	10,00 %	€	60	4
01.10.2036	51,24 €	0,73 €	%	€		

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Matthesstraße 50**

Wertsteigerung / Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Wertsteigerung

x Wertsteigerung berechnen

beschrieben durch:

Abschlag auf Basis Wertsteigerung:

1. Dynamisierung Ende

Bandbreite

15,00 %

2016

Mindestervartung:

0,00 % p.a.

Höchsterwartung:

4,00 % p.a.

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

x Barwert der Investition berechnen

Abzinsungssatz:

2,00 %

**Ermittlung Bemessungsgrundlage Selbstnutzung (in €)
Matthesstraße 50**

	gesamt	Grundstücks- anteil	Altbau	nachträgl. Herst.kosten
Notarieller Kaufpreis	194.600	5.700	45.900	143.000
+ Grunderwerbssteuer	6.811	200	1.607	5.005
+ Notarkosten für Erwerb	1.946	57	459	1.430
<hr/>				
Anschaffungskosten (inkl. Grundstück)	203.357			
Grundstücksanteil		5.957		
Anteil Altbau			47.966	
Bemessungsgrundlage Grundförderung nachtr. Herst.kosten				149.435

**Berechnungsgrundlagen Kunde
Herr Muster**

Kunde allgemeine Angaben

Kunde: Muster
 Einkommensteuer: Vorg. zu versteu. Einkommen
 Veranlagungsart: Splittingtabelle ab Anz. der Kinder 2015

**Berechnungsgrundlagen Kunde
Herr Muster**

Kundeneinkommen

zu versteuerndes Einkommen	Anfangswert pro Jahr	Dynamik	Dauer in Jahren
ab			
2015	80.000,00 €	%	

Übersicht über die Finanzierungsmittel

Nr.	Finanzmitteltyp	Finanzmittelgeber	Brutto	Netto Bezug
1	Barkapital		9.730 €	9.730 € Muster
2	Annuitätendarlehen	KfW 151	100.000 €	100.000 € Muster
3	Annuitätendarlehen	KfW 159	50.000 €	50.000 € Muster
4	freies Finanzmittel	Tilgungszuschuss KfW.	€	€ Muster
5	Annuitätendarlehen	Hausbank (KfW 124)	44.600 €	44.600 € Muster
6	freies Finanzmittel	Bausparvertrag	€	€ Muster

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 1

Barkapital		
1. Barkapitalzahlung 01.09.2015:	100,000 %	9.730 €

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 2

Annuitätendarlehen

Allgemeine Angaben zum Darlehen

Darlehensgeber:	KfW 151	Sollzinssatz:	0,750 % p.a.
Darlehensbeginn:	01.09.2015	Auszahlungssatz:	100,000 %
Rang:	kein	Zinsfestschreibzeit:	5/0 JJ/MM
Laufzeitvorgabe:	30/0 JJ/MM	Anfängl. Tilgungssatz:	0,000 % p.a.
Tilgungsaussetzung:	0/0 JJ/MM		

Darlehenskonditionen

Verrechnungsrhythmus:	kalenderjährlich	Tilgungsverrechnung:	sofort
		Zinsverrechnung:	sofort

Zahlweise:	monatlich
Fälligkeit:	nachschüssig

	Sollzinssatz	anfänglicher Tilgungssatz	Anzahl (Monate)
1. Phase ab 01.09.2015:	0,750 %	0,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	60
2. Phase ab 01.09.2020:	0,750 %	3,640 % p.a. vom Bruttodarlehen	60
3. Phase ab 01.09.2025:	1,250 %	0,000 % p.a. von der Restschuld	4
4. Phase ab 01.01.2026:	0,000 %	0,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	

Teilauszahlung / Sondertilgung

1. Teilauszahlung 01.10.2015:	13,780 %	13.780 €
2. Teilauszahlung 01.12.2015:	54,488 %	54.488 €
3. Teilauszahlung 01.02.2016:	14,400 %	14.400 €
4. Teilauszahlung 01.04.2016:	14,400 %	14.400 €
5. Teilauszahlung 01.06.2016:	2,932 %	2.932 €

1. Sondertilgung 01.11.2016:	7.500 €
2. Sondertilgung 31.12.2025:	74.000 €

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 3

Annuitätendarlehen

Allgemeine Angaben zum Darlehen

Darlehensgeber:	KfW 159	Sollzinssatz:	0,750 % p.a.
Darlehensbeginn:	01.09.2015	Auszahlungssatz:	100,000 %
Rang:	kein	Zinsfestschreibzeit:	5/0 JJ/MM
Laufzeitvorgabe:	30/0 JJ/MM	Anfängl. Tilgungssatz:	0,000 % p.a.
Tilgungsaussetzung:	0/0 JJ/MM		

Darlehenskonditionen

Verrechnungsrhythmus:	kalenderjährlich	Tilgungsverrechnung:	sofort
		Zinsverrechnung:	sofort

Zahlweise:	monatlich
Fälligkeit:	nachschüssig

	Sollzinssatz	anfänglicher Tilgungssatz	Anzahl (Monate)
1. Phase ab 01.09.2015:	0,750 %	0,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	60
2. Phase ab 01.09.2020:	0,750 %	3,640 % p.a. vom Bruttodarlehen	60
3. Phase ab 01.09.2025:	1,500 %	0,000 % p.a. von der Restschuld	4
4. Phase ab 01.01.2026:	1,000 %	9,550 % p.a. von der Restschuld	

Teilauszahlung / Sondertilgung

1. Teilauszahlung 01.06.2016:	22,940 %	11.470 €
2. Teilauszahlung 01.08.2016:	28,800 %	14.400 €
3. Teilauszahlung 01.10.2016:	28,800 %	14.400 €
4. Teilauszahlung 01.11.2016:	19,460 %	9.730 €
1. Sondertilgung 31.12.2025:		3.151 €

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 4

freies Finanzmittel

Bezeichnung: Tilgungszuschuss KfW 151

Zufluß:	Einmaliger Zuschuß		
Zeitpunkt:	01.10.2016	Höhe:	7.500 €
Zu versteuernder Anteil:	0,000 %		

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 5
Annuitätendarlehen
Allgemeine Angaben zum Darlehen

Darlehensgeber:	Hausbank (KfW 124)	Sollzinssatz:	1,500 % p.a.
Darlehensbeginn:	01.09.2015	Auszahlungssatz:	100,000 %
Rang:	kein	Zinsfestschreibzeit:	5/0 JJ/MM
Laufzeitvorgabe:	0/0 JJ/MM	Anfängl. Tilgungssatz:	15,000 % p.a.
Tilgungsaussetzung:	0/0 JJ/MM		

Darlehenskonditionen

Verrechnungsrhythmus:	kalenderjährlich	Tilgungsverrechnung:	sofort
		Zinsverrechnung:	sofort

Zahlweise:	monatlich
Fälligkeit:	nachschüssig

	Sollzinssatz	anfänglicher Tilgungssatz	Anzahl (Monate)
1. Phase ab 01.09.2015:	1,500 %	15,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	60
2. Phase ab 01.09.2020:	1,500 %	20,000 % p.a. von der Restschuld	

Teilauszahlung / Sondertilgung

1. Teilauszahlung 01.10.2015:	100,000 %	44.600 €
-------------------------------	-----------	----------

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 6
freies Finanzmittel

Bezeichnung: Bausparvertrag

Zufluß: Einmaliger Zuschuß

Zeitpunkt: 31.12.2025 Höhe: 73.004 €

Zu versteuernder Anteil: 0,000 %

Abfluß: Laufender Abfluß

Zahlweise monatlich Für Liquidität relevanter Anteil 100,00 %

Fälligkeit nachschüssig Zu versteuernder Anteil 0,00 %

Phasen- beginn	Abfluß	Dynamik prozen- tual	Dynamik absolut	Dyn. Zeitraum Monate	Anzahl Zeit- räume
-------------------	--------	----------------------------	--------------------	----------------------------	-----------------------

01.09.2015	600,00 €	%	€	124	1
------------	----------	---	---	-----	---

Gesamtabfluß bis Abflußende am 31.12.2025 74.400 €

einmalige Gebühr: 0,00 € 0,000 % vom Gesamtabfluß

Zu versteuernder Anteil: 0,000 %

laufende Gebühr: 0,00 € 0,000 % p.a. vom Gesamtabfluß

Zu versteuernder Anteil: 0,000 %

Erste Gebühr nach: 0 Monaten

**Annuitätendarlehen
KfW 151**

Darlehensbeginn	01.09.2015
Darlehen brutto	100.000 €
- Disagio	0 €
<hr/>	
Darlehen netto (Auszahlungsbetrag)	100.000 €
Darlehenskonditionen während Festschreibungszeit	
Zinsfestschreibungszeit	5/0 JJ/MM
Sollzinssatz p.a.	0,750 %
Auszahlung	100,000 %
Tilgungsaussetzung (ab Vollausszahlung)	0/0 JJ/MM
Anfänglicher Tilgungssatz	0,000 % p.a. vom Bruttodarlehen
Verrechnungsrhythmus	kalenderjährlich
Zahlweise	monatlich
Fälligkeit	nachschüssig
Tilgungsverrechnung	sofort
Zinsverrechnung	sofort
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise	62,50 €

Effektivzins und Ausgaben während Festzeit

Disagio/ Darlehensgebühren bei Darlehensbeginn am 01.09.2015	0 €
Zinsen	3.299 €
Tilgung	0 €
Sondertilgung am 01.11.2016	7.500 €
Restschuld am Ende Festzeit (31.08.2020)	92.500 €
<hr/>	
Gesamtbetrag bis Ende Festzeit am 31.08.2020	103.299 €
Anfänglicher effektiver Jahreszins auf Festzeit	0,75 %
(Außerdem wird ein anfänglicher Tilgungssatz von 1% p.a. unterstellt.)	
Effektiver Jahreszins nach AIBD	0,75 %

Angaben nach Festzeit

Restschuldstand am Ende der Festzeit	92.500 €
Sollzinssatz p.a. nach Festzeit	0,750 %
Anfänglicher Tilgungssatz nach Festzeit	3,640 % p.a. vom Bruttodarlehen
Anfängliche Zinszahlung bei monatlicher Zahlweise	57,81 €
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise	365,83 €
Sondertilgung am 29.12.2025	73.674 €
Restschuld am Ende gesamter Laufzeit (29.12.2025)	0 €

Annuitätendarlehen
KfW 159

Darlehensbeginn	01.09.2015
Darlehen brutto	50.000 €
- Disagio	0 €
<hr/>	
Darlehen netto (Auszahlungsbetrag)	50.000 €
Darlehenskonditionen während Festschreibungszeit	
Zinsfestschreibungszeit	5/0 JJ/MM
Sollzinssatz p.a.	0,750 %
Auszahlung	100,000 %
Tilgungsaussetzung (ab Vollauszahlung)	0/0 JJ/MM
Anfänglicher Tilgungssatz	0,000 % p.a. vom Bruttodarlehen
Verrechnungsrhythmus	kalenderjährlich
Zahlweise	monatlich
Fälligkeit	nachschüssig
Tilgungsverrechnung	sofort
Zinsverrechnung	sofort
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise	31,25 €

Effektivzins und Ausgaben während Festzeit

Disagio/ Darlehensgebühren bei Darlehensbeginn am 01.09.2015	0 €
Zinsen	1.509 €
Tilgung	0 €
Restschuld am Ende Festzeit (31.08.2020)	50.000 €
<hr/>	
Gesamtbetrag bis Ende Festzeit am 31.08.2020	51.509 €
Anfänglicher effektiver Jahreszins auf Festzeit (Außerdem wird ein anfänglicher Tilgungssatz von 1% p.a. unterstellt.)	0,75 %
Effektiver Jahreszins nach AIBD	0,75 %

Angaben nach Festzeit

Restschuldstand am Ende der Festzeit	50.000 €
Sollzinssatz p.a. nach Festzeit	0,750 %
Anfänglicher Tilgungssatz nach Festzeit	3,640 % p.a. vom Bruttodarlehen
Anfängliche Zinszahlung bei monatlicher Zahlweise	31,25 €
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise	182,92 €
Sondertilgung am 29.12.2025	3.151 €
Restschuld am Ende gesamter Laufzeit (31.12.2035)	0 €

**Freies Finanzmittel (einmaliger Zuschuß)
Tilgungszuschuss KfW 151**

Zufluß

Einmaliger Zuschuß am 01.10.2016

7.500 €

**Annuitätendarlehen
Hausbank (KfW 124)**

Darlehensbeginn

01.09.2015

Darlehen brutto**44.600 €**

- Disagio

0 €

Darlehen netto (Auszahlungsbetrag)**44.600 €****Darlehenskonditionen während Festschreibungszeit**

Zinsfestschreibungszeit

5/0 JJ/MM

Sollzinssatz p.a.

1,500 %

Auszahlung

100,000 %

Tilgungsaussetzung (ab Vollauszahlung)

0/0 JJ/MM

Anfänglicher Tilgungssatz

15,000 % p.a. vom Bruttodarlehen

Verrechnungsrhythmus

kalenderjährlich

Zahlweise

monatlich

Fälligkeit

nachschüssig

Tilgungsverrechnung

sofort

Zinsverrechnung

sofort

Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise

613,25 €

Effektivzins und Ausgaben während Festzeit

Disagio/ Darlehensgebühren bei Darlehensbeginn am 01.09.2015

0 €

Zinsen

2.053 €

Tilgung

34.114 €

Restschuld am Ende Festzeit (31.08.2020)

10.486 €

Gesamtbetrag bis Ende Festzeit am 31.08.2020

46.653 €

Anfänglicher effektiver Jahreszins auf Festzeit

1,51 %

(Außerdem wird ein anfänglicher Tilgungssatz von 1% p.a. unterstellt.)

Effektiver Jahreszins nach AIBD

1,51 %

Angaben nach Festzeit

Restschuldstand am Ende der Festzeit		10.486 €
Sollzinssatz p.a. nach Festzeit		1,500 %
Anfänglicher Tilgungssatz nach Festzeit	20,000 % p.a. von der Restschuld	
Anfängliche Zinszahlung bei monatlicher Zahlweise		13,11 €
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise		187,88 €
Restschuld am Ende gesamter Laufzeit (30.06.2025)		0 €

**Freies Finanzmittel (einmaliger Zuschuß - laufender Abfluß)
Bausparvertrag**

Zufluß

Einmaliger Zuschuß am 31.12.2025 73.004 €

Abfluß

Zahlweise	monatlich	Für Liquidität relevanter Anteil	100,00 %
Fälligkeit	nachschüssig	Zu versteuernder Anteil	0,00 %

**Phasen-
beginn****Abfluß****Dynamik
prozen-
tual****Dynamik
absolut****Dyn.
Zeitraum
Monate****Anzahl Zeit-
räume**

01.09.2015	600,00 €	%	€	124	1
Gesamtabfluß bis Abflußende am 31.12.2025					74.400 €
Einmalgebühr					
Zu Steuernder Anteil (0,000 %)					-0,00 €
Laufende Gebühr bei monatlicher Zahlweise ab 01.09.2015					
Zu Steuernder Anteil (0,000 %)					-0,00 €

Detailpläne (Gesamtdarstellung) (in €)

Jahr	Annuitäten- darlehen	Annuitäten- darlehen	Zufluß	Annuitäten- darlehen	Zufluß / Abfluß	Summe über alle Darlehen
2015	-60	0	0	-1.839	-2.400	-4.299
2016	-8.196	-134	7.500	-7.356	-7.200	-15.386
2017	-694	-375	0	-7.356	-7.200	-15.625
2018	-694	-375	0	-7.356	-7.200	-15.625
2019	-694	-375	0	-7.356	-7.200	-15.625
2020	-1.926	-982	0	-5.656	-7.200	-15.764
2021	-4.392	-2.196	0	-2.256	-7.200	-16.044
2022	-4.392	-2.196	0	-2.256	-7.200	-16.044
2023	-4.392	-2.196	0	-2.256	-7.200	-16.044
2024	-4.392	-2.196	0	-2.256	-7.200	-16.044
2025	-76.906	-4.819	0	-1.108	65.804	-17.029
2026	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2027	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2028	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2029	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2030	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2031	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2032	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2033	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2034	0	-3.960	0	0	0	-3.960
2035	0	-3.812	0	0	0	-3.812
2036	0	0	0	0	0	0
2037	0	0	0	0	0	0
2038	0	0	0	0	0	0
2039	0	0	0	0	0	0
2040	0	0	0	0	0	0
Summe:	-106.737	-55.296	7.500	-47.051	-1.396	-202.980

Annuitätendarlehen (in €)
KfW 151

Jahr	Zinsen	Tilgung inkl. Sonder- tilgungen	Gesamt- auswirkung	Restschuld zum Jahresende
2015	-60	0	-60	68.268
2016	-696	-7.500	-8.196	92.500
2017	-694	0	-694	92.500
2018	-694	0	-694	92.500
2019	-694	0	-694	92.500
2020	-693	-1.233	-1.926	91.267
2021	-673	-3.719	-4.392	87.548
2022	-646	-3.746	-4.392	83.802
2023	-618	-3.774	-4.392	80.028
2024	-589	-3.803	-4.392	76.225
2025	-681	-76.225	-76.906	0
Summe:	-6.738	-100.000	-106.737	

Annuitätendarlehen (in €)
KfW 159

Jahr	Zinsen	Tilgung inkl. Sonder- tilgungen	Gesamt- auswirkung	Restschuld zum Jahresende
2015	0	0	0	0
2016	-134	0	-134	50.000
2017	-375	0	-375	50.000
2018	-375	0	-375	50.000
2019	-375	0	-375	50.000
2020	-375	-607	-982	49.393
2021	-365	-1.831	-2.196	47.562
2022	-351	-1.845	-2.196	45.717
2023	-338	-1.858	-2.196	43.859
2024	-323	-1.873	-2.196	41.986
2025	-412	-4.407	-4.819	37.579
2026	-355	-3.605	-3.960	33.974
2027	-318	-3.642	-3.960	30.332
2028	-282	-3.678	-3.960	26.654
2029	-245	-3.715	-3.960	22.939
2030	-208	-3.752	-3.960	19.187
2031	-170	-3.790	-3.960	15.397
2032	-131	-3.829	-3.960	11.568
2033	-94	-3.866	-3.960	7.702
2034	-54	-3.906	-3.960	3.796
2035	-16	-3.796	-3.812	0
Summe:	-5.296	-50.000	-55.296	

**freies Finanzmittel (in €)
Tilgungszuschuss KfW 151**

Jahr	Zufluß	Gesamt- auswirkung
2015		0
2016	7.500	7.500
2017		0
2018		0
2019		0
2020		0
2021		0
2022		0
2023		0
2024		0
2025		0
2026		0
2027		0
2028		0
2029		0
2030		0
2031		0
2032		0
2033		0
2034		0
2035		0
2036		0
2037		0
2038		0
2039		0
2040		0
Summe:	7.500	7.500

Annuitätendarlehen (in €)
Hausbank (KfW 124)

Jahr	Zinsen	Tilgung	Gesamt- auswirkung	Restschuld zum Jahresende
2015	-164	-1.675	-1.839	42.925
2016	-595	-6.761	-7.356	36.164
2017	-492	-6.864	-7.356	29.300
2018	-389	-6.967	-7.356	22.333
2019	-284	-7.072	-7.356	15.261
2020	-181	-5.475	-5.656	9.786
2021	-133	-2.123	-2.256	7.663
2022	-102	-2.154	-2.256	5.509
2023	-69	-2.187	-2.256	3.322
2024	-36	-2.220	-2.256	1.102
2025	-6	-1.102	-1.108	0
Summe:	-2.451	-44.600	-47.051	

freies Finanzmittel (in €)
Bausparvertrag

Jahr	Zufluß	Abfluß	Gesamt- auswirkung
2015		-2.400	-2.400
2016		-7.200	-7.200
2017		-7.200	-7.200
2018		-7.200	-7.200
2019		-7.200	-7.200
2020		-7.200	-7.200
2021		-7.200	-7.200
2022		-7.200	-7.200
2023		-7.200	-7.200
2024		-7.200	-7.200
2025	73.004	-7.200	65.804
Summe:	73.004	-74.400	-1.396

Haftungsvorbehalt

Allgemeine Bemerkung

Die Berechnung zeigt den modellhaften Investitionsverlauf anhand der eingegebenen Daten. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen.

Die Berechnung ist umfassend und detailliert. Sie geht jedoch von bestimmten Annahmen aus, die vom Programm nur begrenzt überprüfbar sind. Insbesondere die Gültigkeit der zugrundegelegten Konditionen kann zum Berechnungszeitpunkt nicht überprüft werden.

Alle Zahlen und Rechenergebnisse wurden sehr sorgfältig ermittelt und basieren grundsätzlich auf den Exposéangaben, den aktuellen Steuergesetzen und Zinskonditionen der Banken, sowie Ihren persönlichen Auskünften bzgl. der Einkommens- und Vermögensverhältnisse zum Zeitpunkt der Berechnung. Eine Gewähr für dieses Berechnungsbeispiel kann wegen möglicher Rechenfehler, Änderungen der Steuergesetze, Zinskonditionen und Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht übernommen werden. Der Exposéhersteller weist darauf hin, daß es sich hierbei um ein unverbindliches Rechenbeispiel handelt.

DIESE BEISPIELRECHNUNG STELLT WEDER EINE STEUER- NOCH EINE RECHTSBERATUNG DAR !!