



IMMOBILIENBERECHNUNG

Einheit _____ A_0.02
Muggenhofer Str. 177
90429 Nürnberg

Erwerber _____ Herr
Muster

GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Allgemein

Kauf als _____ Kapitalanlage

Betrachtungszeitraum _____ 10 Jahre

Kauftermin _____ 03 / 2020

Einheitendetails

Einheit _____ A_0.02

Straße, Nr. _____ Muggenhofer Str. 177

PLZ, Ort _____ 90429 Nürnberg

Fertigstellung _____ 10 / 2021

Nutzung ab _____ 02 / 2022

Kaufpreise und Kaufpreisaufteilung

A_0.02

Grundstückskosten _____ (10,00%) 16.547,10€

Herstellungskosten _____ (90,00%) 148.923,90€

Preis Küche/Möbel _____ 11.031,00€

Summe _____ **176.502,00€**

Gesamtkosten _____ **176.502,00€**

Erwerbsnebenkosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Grundbucheintrag	AfA		A_0.02	1.654,71€
Grunderwerbsteuer	AfA		A_0.02	5.791,48€
Notarkosten	Werbungskosten	2020	A_0.02	1.765,02€
Summe				9.211,22€

Einmalige Finanzierungskosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Bauzeitinsen	Werbungskosten	2020	alle Einheiten	447,87€
Bauzeitinsen	Werbungskosten	2021	alle Einheiten	1.500,27€
Summe				1.948,15€

Finanzierungsbedarf

Gesamtaufwand _____ 187.661,36€

Eigenkapital _____ 20.242,22€

Finanzierungskosten einmalig _____ 1.948,15€

Finanzierungsbedarf _____ 165.471,00€

Disagio _____ 0,00€

Bruttodarlehen _____ 165.471,00€

Fälligkeit Eigenkapital _____ 06 / 2020

Mieteinnahmen und laufende Nebenkosten

A_0.02

Grundfläche	29,03m ²
Kaltmiete / m ²	15,98€

monatlich

anfängliche Kaltmiete	464,00€
Instandhaltungsrücklage	7,26€
Mietpool-Verwaltung	32,13€
WEG-Verwaltung	29,75€

jährlich

anfängliche Kaltmiete	5.568,00€
Instandhaltungsrücklage	87,09€
Mietpool-Verwaltung	385,56€
WEG-Verwaltung	357,00€

Annuitätendarlehen Finanzierung

Darlehensbetrag	165.471,00€	Sollzins	1,60%
Auszahlungssumme	165.471,00€	Zinsbindungsdauer	10,00
Disagio / CAP-Prämie	0,00€	Sollzins nach Zinsbindung	1,60
Vollständige Auszahlung zum	10 / 2021	Zins effektiv	1,61 %
Anfänglicher Tilgungssatz	2,00% für Restdauer		

Steuerbetrachtung vor Erwerb

Erwerber	Herr Muster	Einkommenssteuer	16.236,00€
Veranlagungsjahr	2020	Solidaritätszuschlag	5,50%
Veranlagung nach	Grundtabelle	Kirchensteuer	0,00%
anf. zu versteuerndes Einkommen	60.000,00€	Gesamtsteuerschuld	17.128,98€
Investitionsanteil	100,00%		

ABSCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Abschreibung der Herstellungskosten (Neubau)

Herstellungskosten in Euro	148.923,90€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	155.625,48€
Abschreibungsbeginn	2021
Abschreibung in %	2,00%
Abschreibung pro Monat	259,38€
Abschreibung im Veranlagungsjahr	778,13€
Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr	3.112,51€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	28.790,71€
Gesamtsumme der Abschreibung	155.625,48€

Abschreibung Möbel/Küche

Preis in Euro	11.031,00€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	11.031,00€
Abschreibungsbeginn	2021
Abschreibung pro Jahr in %	10,00%
Abschreibung pro Jahr in €	1.103,10€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	10.203,68€
Gesamtsumme der Abschreibung	11.031,00€

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***
2020	0,00€	2.212,89€	0,00€	0,00€	0,00€	-2.212,89€
2021	0,00€	1.500,27€	1.053,90€	0,00€	660,78€	-3.214,95€
2022	5.104,00€	0,00€	4.215,61€	680,68€	2.609,81€	-2.402,10€
2023	5.568,00€	0,00€	4.215,61€	742,56€	2.555,86€	-1.946,03€
2024	5.568,00€	0,00€	4.215,61€	742,56€	2.501,04€	-1.891,21€
2025	5.568,00€	0,00€	4.215,61€	742,56€	2.445,34€	-1.835,51€
2026	5.568,00€	0,00€	4.215,61€	742,56€	2.388,74€	-1.778,91€
2027	5.568,00€	0,00€	4.215,61€	742,56€	2.331,23€	-1.721,40€
2028	5.568,00€	0,00€	4.215,61€	742,56€	2.272,79€	-1.662,96€
2029	5.568,00€	0,00€	4.215,61€	742,56€	2.213,41€	-1.603,58€
2030	5.568,00€	0,00€	4.215,61€	742,56€	2.153,08€	-1.543,25€
Summe:	49.648,00€	3.713,17€	38.994,39€	6.621,16€	22.132,08€	-21.812,79€

* 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

Herr Muster (Investitionsanteil 100,00%)

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuer- ersparnis
2020	60.000,00€	-2.212,89€	57.787,11€	17.128,98€	16.147,83€	981,15€
2021	60.000,00€	-3.214,95€	56.785,05€	17.128,98€	15.704,73€	1.424,25€
2022	60.000,00€	-2.402,10€	57.597,90€	17.128,98€	16.063,43€	1.065,55€
2023	60.000,00€	-1.946,03€	58.053,97€	17.128,98€	16.265,99€	862,99€
2024	60.000,00€	-1.891,21€	58.108,79€	17.128,98€	16.290,26€	838,73€
2025	60.000,00€	-1.835,51€	58.164,49€	17.128,98€	16.315,58€	813,40€
2026	60.000,00€	-1.778,91€	58.221,09€	17.128,98€	16.340,90€	788,08€
2027	60.000,00€	-1.721,40€	58.278,60€	17.128,98€	16.366,22€	762,76€
2028	60.000,00€	-1.662,96€	58.337,04€	17.128,98€	16.391,54€	737,44€
2029	60.000,00€	-1.603,58€	58.396,42€	17.128,98€	16.417,91€	711,07€
2030	60.000,00€	-1.543,25€	58.456,75€	17.128,98€	16.444,28€	684,69€
Summe	660.000,00€	-21.812,79€	638.187,21€	188.418,78€	178.748,65€	9.670,13€

VORAUSSICHTLICHE RENDITE

Bruttomietrendite

Mietrendite _____ 3,15%

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 _____ 2,55%

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 _____ 10Jahre
Angenommener Verkaufspreis _____ 201.708,23€
Offenes Darlehen _____ 132.501,79€
Möglicher Verkaufserlös _____ 69.206,44€
Anfängliche Investitionen _____ 20.242,22€
Durchschnittliche Liquidität p.a. _____ -289,17€

Eigenkapitalrendite

Eigenkapitalrendite _____ 11,44%

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.

Eigenkapitalrendite ohne Preissteigerung

Eigenkapitalrendite _____ 3,56%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum ursprünglichen Kaufpreis verkauft würde.

FINANZIERUNGSENTWICKLUNG

Annuitätendarlehen: Finanzierung

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2021	1,60 %	660,78 €	828,44 €	0,50 %	1.489,22 €	164.642,55 €
2022	1,60 %	2.609,81 €	3.347,09 €	2,03 %	5.956,90 €	161.295,46 €
2023	1,60 %	2.555,86 €	3.401,04 €	2,11 %	5.956,90 €	157.894,42 €
2024	1,60 %	2.501,04 €	3.455,85 €	2,19 %	5.956,90 €	154.438,57 €
2025	1,60 %	2.445,34 €	3.511,56 €	2,27 %	5.956,90 €	150.927,01 €
2026	1,60 %	2.388,74 €	3.568,15 €	2,36 %	5.956,90 €	147.358,86 €
2027	1,60 %	2.331,23 €	3.625,67 €	2,46 %	5.956,90 €	143.733,19 €
2028	1,60 %	2.272,79 €	3.684,10 €	2,56 %	5.956,90 €	140.049,09 €
2029	1,60 %	2.213,41 €	3.743,48 €	2,67 %	5.956,90 €	136.305,61 €
2030	1,60 %	2.153,08 €	3.803,82 €	2,79 %	5.956,90 €	132.501,79 €
Summe:	-	22.132,08 €	32.969,21 €	-	55.101,29 €	-

* Vertraglicher Zinssatz p.a.

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

VERMIETUNGSPHASE: 1. VOLLSTÄNDIGES JAHR (2023)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	60.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		17.128,98€

Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	5.568,00€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Abschreibung (Neubau)		3.112,51€
Abschreibung (Altbau)		0,00€
Abschreibung (Sanierung)		0,00€
Abschreibung (Möbel/Küche)		1.103,10€
Abschreibung (Außenanlage)		0,00€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		742,56€
Zinsen (abzugsfähig)		2.555,86€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-1.946,03€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	58.053,97€	
Steuerbelastung nach Kauf		16.265,99€
Steuerersparnis	862,99€	

Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

Steuerersparnis	862,99€	
Miete	5.568,00€	
Nebenkosten gesamt	829,65€	
Zinsen	2.555,86€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	3.045,48€	
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	253,79€	
Tilgung pro Monat		283,42€
Liquidität nach Tilgung pro Monat"		-29,63€

GESAMTÜBERSICHT

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 2,00 % Steigerung p.a.
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2020	0,00	981,15	0,00	0,00	981,15	81,76	0,00	0,00	981,15	81,76	-22.190,37	0,00	165.471,00
2021	0,00	1.424,25	0,00	660,78	763,47	63,62	828,44	69,04	-64,97	-541	0,00	164.642,55	168.780,42
2022	5.104,00	1.065,55	760,51	2.609,81	2.799,23	233,27	3.347,09	278,92	-547,86	-45,65	0,00	161.295,46	172.156,03
2023	5.568,00	862,99	829,65	2.555,86	3.045,48	253,79	3.401,04	283,42	-355,56	-29,63	0,00	157.894,42	175.599,15
2024	5.568,00	838,73	829,65	2.501,04	3.076,03	256,34	3.455,85	287,99	-379,82	-31,65	0,00	154.438,57	179.111,13
2025	5.568,00	813,40	829,65	2.445,34	3.106,41	258,87	3.511,56	292,63	-405,14	-33,76	0,00	150.927,01	182.693,35
2026	5.568,00	788,08	829,65	2.388,74	3.137,69	261,47	3.568,15	297,35	-430,46	-35,87	0,00	147.358,86	186.347,22
2027	5.568,00	762,76	829,65	2.331,23	3.169,88	264,16	3.625,67	302,14	-455,78	-37,98	0,00	143.733,19	190.074,17
2028	5.568,00	737,44	829,65	2.272,79	3.203,00	266,92	3.684,10	307,01	-481,10	-40,09	0,00	140.049,09	193.875,65
2029	5.568,00	711,07	829,65	2.213,41	3.236,01	269,67	3.743,48	311,96	-507,48	-42,29	0,00	136.305,61	197.753,16
2030	5.568,00	684,69	829,65	2.153,08	3.269,97	272,50	3.803,82	316,99	-533,85	-44,49	0,00	132.501,79	201.708,23
	49.648,00	9.670,13	7.397,71	22.132,08	29.788,34	29.788,34	32.969,21	32.969,21	-3.180,87	-3.180,87	-22.190,37	-	-
#	4.513,45	879,10	672,52	2.012,01	2.708,03	225,67	2.997,20	249,77	-289,17	-24,10	-	-	-

Alle Angaben in €

GRUNDRISS A_0.02

BANKO Muggenhofer 177 GmbH
Nordostpark 16
90071 Nürnberg

Muggenhofer Straße 177, Nürnberg
Wohnung A 02



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.