

Wohnungsdaten**Musterobjekt - vermietet**

Notarieller Kaufpreis	574.010 €	Investitionsbeginn	02.01.2013
zuzgl. Sonderaufwand	77.100 €	Kauftermin	01.03.2013
Fläche	755,00 qm	Übergang Nutzen/Lasten	01.09.2013
		Modernisierungsende	01.09.2013
Anfängl. Kaltmiete pro Monat	2.585 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	463 €

Steuerliche Daten**Eheleute Muster**

Steuersatz in 2013	43 %	Veranlagung nach	Splittingtabelle
--------------------	------	------------------	------------------

Geplante Kosten

Kaufpreis (inkl. Grundstückskosten)		574.010 €
Notarieller Kaufpreis		574.010 €
+ Sonderaufwand		77.100 €
+ Grunderwerbssteuer (3,50 %)	20.090 €	
+ Notarkosten für Erwerb (1,00 %)	5.740 €	25.830 €
+ Darlehenssicherung (0,50 %)	2.870 €	
+ Finanzierungsvermittlung (2,00 %)	11.480 €	14.350 €
Kaufpreis inkl. Nebenkosten		691.290 €
Gesamtkosten		691.290 €
davon Grundstückskosten		60.000 €
davon Kaufpreis Altbausubstanz		514.010 €

Geplante Finanzierung							
Barkapital (5,81 % vom Kaufpreis inkl. Nebenkosten)							40.181 €
Darlehen	Zins % p.a.	Auszahl. %	Festzeit JJ/MM	Tilgung % p.a.	Eff.zins *) % p.a.	Belastung p.m.	Darlehen brutto
Annuitätendarl.	2,800	100,000	15/0	3,000	2,83	3.147 €	651.109 €
Gesamtmittel							691.290 €

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

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Investitionsbeginn	02.01.2013				
Kauftermin	01.03.2013				
Übergang Nutzen/Lasten	01.09.2013				
Modernisierungsende	01.09.2013				
- Darlehenssicherung	2.870				
- Finanzierungsvermittlung	11.480				
- nicht umlagefähige Nebenkosten	2.360	2.832	2.832	2.832	2.832
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung	15.020	17.512	16.937	16.346	15.739
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 537.140 € *)	4.476	13.429	13.429	13.429	13.429
- AfA Sonderaufwand freier Verlauf, Basis: 77.100 € *)	77.100				
+ Mieteinnahmen Wohnung	25.850	31.020	43.488	43.488	43.488
Kürzung zu verst. Einkommen durch Invest.	87.456	2.753			
Erhöhung zu verst. Einkommen durch Invest.			10.290	10.881	11.488
Kürzung ESt	37.606	1.184			
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %	2.068	65			
Erhöhung ESt			4.425	4.679	4.940
Erhöhung Solidaritätszuschlag 5,50 %			243	257	272
Steuererstattung gesamt	39.674	1.249			
Steuernachzahlung gesamt			4.668	4.936	5.212

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

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Investitionsbeginn	02.01.2013				
Kauftermin	01.03.2013				
Übergang Nutzen/Lasten	01.09.2013				
Modernisierungsende	01.09.2013				
- nicht umlagefähige Nebenkosten	3.115	3.115	3.115	3.115	3.115
- Darl.zinsen ab Vollausszahlung	15.115	14.472	13.811	13.132	12.433
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 537.140 € *)	13.429	13.429	13.429	13.429	13.429
+ Mieteinnahmen Wohnung	43.488	43.488	47.837	47.837	47.837
Erhöhung zu verst. Einkommen durch Invest.	11.829	12.472	17.482	18.161	18.860
Erhöhung ESt	5.086	5.363	7.517	7.809	8.110
Erhöhung Solidaritätszuschlag 5,50 %	280	295	413	430	446
Steuernachzahlung gesamt	5.366	5.658	7.931	8.239	8.556

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

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

Jahr	Miet- einnahmen Wohnung	Sofort abzugsföh. Werbungs- kosten	Nicht umlageföh. Nebenkosten	Darlehens- zinsen	Summe steuerliche Ausgaben
2013	25.850	-14.350	-2.360	-15.020	-31.730
2014	31.020		-2.832	-17.512	-20.344
2015	43.488		-2.832	-16.937	-19.769
2016	43.488		-2.832	-16.346	-19.178
2017	43.488		-2.832	-15.739	-18.571
2018	43.488		-3.115	-15.115	-18.230
2019	43.488		-3.115	-14.472	-17.587
2020	47.837		-3.115	-13.811	-16.926
2021	47.837		-3.115	-13.132	-16.247
2022	47.837		-3.115	-12.433	-15.548
2023	47.837		-3.427	-11.715	-15.142
2024	47.837		-3.427	-10.976	-14.403
2025	52.620		-3.427	-10.217	-13.644
2026	52.620		-3.427	-9.435	-12.862
2027	52.620		-3.427	-8.631	-12.058
2028	52.620		-3.769	-12.774	-16.543
2029	52.620		-3.769	-11.991	-15.760
2030	57.883		-3.769	-10.039	-13.808
2031	57.883		-3.769	-7.988	-11.757
2032	57.883		-3.769	-5.832	-9.601
2033	57.883		-4.146	-3.565	-7.711
2034	57.883		-4.146	-1.182	-5.328
2035	43.488		-2.832		-2.832
Summe:	1.109.497	-14.350	-76.369	-254.862	-345.581

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

Jahr	AfA (linear) Altbau	AfA Sonderaufwand	Summe AfA	Änderung zu ver- steuerndes Einkommen
2013	-4.476	-77.100	-81.576	-87.456
2014	-13.429		-13.429	-2.753
2015	-13.429		-13.429	10.290
2016	-13.429		-13.429	10.881
2017	-13.429		-13.429	11.488
2018	-13.429		-13.429	11.829
2019	-13.429		-13.429	12.472
2020	-13.429		-13.429	17.482
2021	-13.429		-13.429	18.161
2022	-13.429		-13.429	18.860
2023	-13.429		-13.429	19.266
2024	-13.429		-13.429	20.005
2025	-13.429		-13.429	25.548
2026	-13.429		-13.429	26.330
2027	-13.429		-13.429	27.134
2028	-13.429		-13.429	22.648
2029	-13.429		-13.429	23.431
2030	-13.429		-13.429	30.645
2031	-13.429		-13.429	32.696
2032	-13.429		-13.429	34.852
2033	-13.429		-13.429	36.742
2034	-13.429		-13.429	39.125
2035	-13.429		-13.429	27.227
Summe:	-299.914	-77.100	-377.014	386.902

Steuerliches Ergebnis (in €)

Jahr	Einkommen- steuer vor Investition	Zu verst. Einkommen nach Investition	Einkommen- steuer nach Investition	Änderung zu verst. Einkommen durch Inv.	Änderung zu Einkommen- steuer durch Inv.	Änderung Solidar.- zuschlag durch Inv.	Gesamtes steuerl. Ergebnis durch Inv.
2013	0	0	0	-87.456	37.606	2.068	39.674
2014	0	0	0	-2.753	1.184	65	1.249
2015	0	0	0	10.290	-4.425	-243	-4.668
2016	0	0	0	10.881	-4.679	-257	-4.936
2017	0	0	0	11.488	-4.940	-272	-5.212
2018	0	0	0	11.829	-5.086	-280	-5.366
2019	0	0	0	12.472	-5.363	-295	-5.658
2020	0	0	0	17.482	-7.517	-413	-7.931
2021	0	0	0	18.161	-7.809	-430	-8.239
2022	0	0	0	18.860	-8.110	-446	-8.556
2023	0	0	0	19.266	-8.284	-456	-8.740
2024	0	0	0	20.005	-8.602	-473	-9.075
2025	0	0	0	25.548	-10.986	-604	-11.590
2026	0	0	0	26.330	-11.322	-623	-11.945
2027	0	0	0	27.134	-11.668	-642	-12.309
2028	0	0	0	22.648	-9.739	-536	-10.274
2029	0	0	0	23.431	-10.075	-554	-10.630
2030	0	0	0	30.645	-13.177	-725	-13.902
2031	0	0	0	32.696	-14.059	-773	-14.833
2032	0	0	0	34.852	-14.986	-824	-15.811
2033	0	0	0	36.742	-15.799	-869	-16.668
2034	0	0	0	39.125	-16.824	-925	-17.749
2035	0	0	0	27.227	-6.807	-374	-7.181
Summe:	0		0	386.902	-161.467	-8.881	-170.348

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Investitionsbeginn	02.01.2013				
Kauftermin	01.03.2013				
Übergang Nutzen/Lasten	01.09.2013				
Modernisierungsende	01.09.2013				
- Barkapital (1. Zahlung zum 01.02.2013)	20.090				
- Barkapital (2. Zahlung zum 01.04.2013)	20.091				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	15.020	17.512	16.937	16.346	15.739
- Tilgung	16.450	20.252	20.827	21.418	22.025
- nicht umlagefähige Nebenkosten	2.360	2.832	2.832	2.832	2.832
- Instandhaltungsrücklage		2.718	2.718	2.718	2.718
+ Kaltmiete Wohnung	25.850	31.020	43.488	43.488	43.488
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-48.161	-12.294	174	174	174
+ Steuererstattung	39.674	1.249			
- Steuernachzahlung			4.668	4.936	5.212
Zuzahlung nach Steuern	8.487	11.045	4.494	4.762	5.038
Zuzahlung monatlich		920	375	397	420

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Investitionsbeginn	02.01.2013				
Kauftermin	01.03.2013				
Übergang Nutzen/Lasten	01.09.2013				
Modernisierungsende	01.09.2013				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	15.115	14.472	13.811	13.132	12.433
- Tilgung	22.649	23.292	23.953	24.632	25.331
- nicht umlagefähige Nebenkosten	3.115	3.115	3.115	3.115	3.115
- Instandhaltungsrücklage	2.718	2.990	2.990	2.990	2.990
+ Kaltmiete Wohnung	43.488	43.488	47.837	47.837	47.837
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-109	-381	3.968	3.968	3.968
- Steuernachzahlung	5.366	5.658	7.931	8.239	8.556
Zuzahlung nach Steuern	5.475	6.039	3.963	4.271	4.588
Zuzahlung monatlich	456	503	330	356	382

Einnahmen-/ Ausgabenplan (in €)

Jahr	Kalt- miete Wohnung	Einmal- zahlungen	Darlehens- zinsen	Tilgung	Nicht umlage- fähige Nebenkosten	Instand- haltungs- rücklage	Summe der Ausgaben
2013	25.850	-40.181	-15.020	-16.450	-2.360	0	-74.011
2014	31.020		-17.512	-20.252	-2.832	-2.718	-43.314
2015	43.488		-16.937	-20.827	-2.832	-2.718	-43.314
2016	43.488		-16.346	-21.418	-2.832	-2.718	-43.314
2017	43.488		-15.739	-22.025	-2.832	-2.718	-43.314
2018	43.488		-15.115	-22.649	-3.115	-2.718	-43.597
2019	43.488		-14.472	-23.292	-3.115	-2.990	-43.869
2020	47.837		-13.811	-23.953	-3.115	-2.990	-43.869
2021	47.837		-13.132	-24.632	-3.115	-2.990	-43.869
2022	47.837		-12.433	-25.331	-3.115	-2.990	-43.869
2023	47.837		-11.715	-26.049	-3.427	-2.990	-44.181
2024	47.837		-10.976	-26.788	-3.427	-3.289	-44.480
2025	52.620		-10.217	-27.547	-3.427	-3.289	-44.480
2026	52.620		-9.435	-28.329	-3.427	-3.289	-44.480
2027	52.620		-8.631	-29.133	-3.427	-3.289	-44.480
2028	52.620		-12.774	-35.300	-3.769	-3.289	-55.132
2029	52.620		-11.991	-38.145	-3.769	-3.618	-57.523
2030	57.882		-10.039	-40.097	-3.769	-3.618	-57.523
2031	57.882		-7.988	-42.148	-3.769	-3.618	-57.523
2032	57.882		-5.832	-44.304	-3.769	-3.618	-57.523
2033	57.882		-3.565	-46.571	-4.146	-3.618	-57.900
2034	57.882		-1.182	-45.869	-4.146	-3.979	-55.177
2035	43.488		0	0	-2.832	-2.718	-5.550
Summe:	1.109.497	-40.181	-254.862	-651.109	-76.370	-69.769	-1.092.290

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
2013	25.850	-74.011	-48.161	39.674	-8.487	-707	634.659
2014	31.020	-43.314	-12.294	1.249	-11.045	-920	614.407
2015	43.488	-43.314	174	-4.668	-4.494	-375	593.580
2016	43.488	-43.314	174	-4.936	-4.762	-397	572.162
2017	43.488	-43.314	174	-5.212	-5.038	-420	550.137
2018	43.488	-43.597	-109	-5.366	-5.475	-456	527.488
2019	43.488	-43.869	-381	-5.658	-6.039	-503	504.196
2020	47.837	-43.869	3.968	-7.931	-3.963	-330	480.243
2021	47.837	-43.869	3.968	-8.239	-4.271	-356	455.611
2022	47.837	-43.869	3.968	-8.556	-4.588	-382	430.280
2023	47.837	-44.181	3.656	-8.740	-5.084	-424	404.231
2024	47.837	-44.480	3.357	-9.075	-5.718	-477	377.443
2025	52.620	-44.480	8.141	-11.590	-3.449	-287	349.896
2026	52.620	-44.480	8.141	-11.945	-3.804	-317	321.567
2027	52.620	-44.480	8.141	-12.309	-4.168	-347	292.434
2028	52.620	-55.132	-2.512	-10.274	-12.786	-1.066	257.134
2029	52.620	-57.523	-4.903	-10.630	-15.532	-1.294	218.989
2030	57.882	-57.523	359	-13.902	-13.543	-1.129	178.892
2031	57.882	-57.523	359	-14.833	-14.473	-1.206	136.744
2032	57.882	-57.523	359	-15.811	-15.451	-1.288	92.440
2033	57.882	-57.900	-18	-16.668	-16.686	-1.390	45.869
2034	57.882	-55.177	2.706	-17.749	-15.043	-1.254	0
2035	43.488	-5.550	37.938	-7.181	30.757	2.563	0
Summe:	1.109.497	-1.092.290	17.206	-170.348	-153.141		

Modellrechnung für einen Objektverkauf zum 31.12.2035

Ausgangsbasis für Wertsteigerung *)	651.110 €	651.110 €	651.110 €
Angenommene durchschnittliche Wertsteigerung p.a.	0,00 %	2,00 %	4,00 %
Dauer der Wertsteigerung	22/0 JJ/MM	22/0 JJ/MM	22/0 JJ/MM
Angenommener Wert des Objekts am 31.12.2035	651.110 €	1.026.735 €	1.604.801 €
Verkaufserlös	651.110 €	1.026.735 €	1.604.801 €
- kumulierte Ausgaben nach Steuern ab Inv.beginn	153.141 €	153.141 €	153.141 €
Nettogewinn nach Steuern **)	497.969 €	873.594 €	1.451.660 €

*) Ausgangsbasis ist 113 % 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)
2013	664.132	-634.659	29.473	-8.487	20.986	7.964	34.008
2014	677.415	-614.407	63.007	-19.532	43.476	17.171	70.302
2015	690.963	-593.580	97.383	-24.026	73.357	33.504	114.804
2016	704.782	-572.162	132.620	-28.788	103.832	50.160	160.756
2017	718.878	-550.137	168.741	-33.825	134.915	67.147	208.212
2018	733.256	-527.488	205.767	-39.301	166.466	84.321	257.073
2019	747.921	-504.196	243.724	-45.340	198.385	101.574	307.280
2020	762.879	-480.243	282.636	-49.302	233.333	121.564	361.543
2021	778.137	-455.611	322.525	-53.573	268.952	141.926	417.548
2022	793.699	-430.280	363.419	-58.161	305.258	162.669	475.361
2023	809.573	-404.231	405.342	-63.245	342.097	183.634	534.878
2024	825.765	-377.443	448.322	-68.963	379.359	204.704	596.042
2025	842.280	-349.896	492.384	-72.412	419.972	228.802	661.838
2026	859.126	-321.567	537.558	-76.215	461.343	253.327	729.729
2027	876.308	-292.434	583.874	-80.384	503.490	278.292	799.794
2028	893.835	-257.134	636.700	-93.170	543.530	300.806	869.213
2029	911.711	-218.989	692.722	-108.702	584.020	323.419	940.606
2030	929.945	-178.892	751.053	-122.245	628.808	349.973	1.017.892
2031	948.544	-136.744	811.800	-136.718	675.082	377.648	1.098.328
2032	967.515	-92.440	875.075	-152.169	722.906	406.501	1.182.053
2033	986.866	-45.869	940.996	-168.855	772.141	436.386	1.269.005
2034	1.006.603		1.006.602	-183.898	822.704	467.211	1.359.179
2035	1.026.735		1.026.735	-153.141	873.593	497.968	1.451.659

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
Musterobjekt**
Objekt allgemeine Angaben

Objekt:	Musterobjekt	Investitionsbeginn:	02.01.2013
Einheit:		Kauftermin:	01.03.2013
Vorhaben:	Altbausanierung	Übergang Nutzen/Lasten:	01.09.2013
Nutzung:	vermietet	Modernisierungsende:	01.09.2013
x Wertsteigerung berechnen		Betrachtungsende:	31.12.2035
Notarieller Kaufpreis:	574.010 €	Gesamtkosten:	691.290,35 €
Fläche:	755,00 qm		
Typ Einheit:	Mehrfamilienwohnhaus	Typ Garage:	
Reservierungsstatus:		x Wertsteigerung berechnen	

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Musterobjekt**
Kostenaufteilung
Kaufpreis

Kaufpreis Altbausubstanz	89,55 %	514.010,00 €
+ Grundstückskosten:	10,45 %	60.000,00 €
<hr/>		
= Notarieller Kaufpreis:	100,00 %	574.010,00 €
+ Sonderaufwand	13,43 %	77.100,00 €
+ Summe Zusatzkosten:		40.180,35 €
<hr/>		
= Gesamtkosten:		691.290,35 €

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Musterobjekt**
Abschreibungen
Altbau

Bemessungsgrundlage:	537.140,36 €
Abschreibung:	§7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%)

Altbausanierung

Bemessungsgrundlage:	77.100,00 €
Abschreibung:	freier Verlauf
Freier Verlauf ab:	01.01.2013

Anzahl Jahre	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
AfA-Satz	100,0 %	%	%	%	%	%	%	%	%	%

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Musterobjekt**

Zusatzkosten

Teilweise AfA - fähige Kosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Grunderwerbssteuer	3,50 %	20.090 €
Notarkosten für Erwerb	1,00 %	5.740 €

Sofort abzugsfähige Werbungskosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Darlehenssicherung	0,50 %	2.870 €
Finanzierungsvermittlung	2,00 %	11.480 €

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Musterobjekt**

Kaltmiete / Miete Garage

Kaltmiete Einheit

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.03.2013	2.585,00 €	3,42 €	%		€ 22	1
01.01.2015	3.624,00 €	4,80 €	10,00 %		€ 60	4
01.01.2035	3.624,00 €	4,80 €	%		€	

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Musterobjekt**

Nebenkosten / Instandhaltungsrücklage

Nicht umlagefähige Nebenkosten

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.03.2013	236,00 €	0,31 €	10,00 %		€ 58	1
01.01.2018	259,60 €	0,34 €	10,00 %		€ 60	3
01.01.2035	236,00 €	0,31 €	%		€	

Instandhaltungsrücklage

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.01.2014	226,50 €	0,30 €	10,00 %		€ 60	4
01.01.2035	226,50 €	0,30 €	%		€	

**Berechnungsgrundlagen - Objekt
Musterobjekt**

Wertsteigerung / Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Wertsteigerung

x Wertsteigerung berechnen

beschrieben durch:

Abschlag auf Basis Wertsteigerung:
1. Dynamisierung Ende

Bandbreite

0,00 %
2013

Mindestersparung:

0,00 % p.a.

Höchstersparung:

4,00 % p.a.

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

x Barwert der Investition berechnen

Abzinsungssatz:

2,00 %

Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung (in €)
Musterobjekt

	gesamt	Grundstücks- anteil	Altbau	nachträgl. Herst.kosten
Notarieller Kaufpreis	574.010	60.000	514.010	
+ Grunderwerbssteuer	20.090	2.100	17.990	0
+ Notarkosten für Erwerb	5.740	600	5.140	0
Anschaffungskosten (inkl. Grundstück)	599.840			
Grundstücksanteil		62.700		
Bemessungsgrundlage Abschreibung Altbau			537.140	
Bemessungsgrundlage Abschreibung				0

Berechnungsgrundlagen Kunde
Eheleute Muster

Kunde allgemeine Angaben

Kunde: Muster
 Einkommensteuer: Vorgabe Steuersatz
 Veranlagungsart: Splittingtabelle

Berechnungsgrundlagen Kunde
Eheleute Muster

Kundeneinkommen

Entwicklung Steuersatz

ab	Steuersatz	Dauer in Jahren
2013	43,00 %	22
2035	25,00 %	

Übersicht über die Finanzierungsmittel

Nr.	Finanzmitteltyp	Finanzmittelgeber	Brutto	Netto	Bezug
1	Barkapital		40.181 €	40.181 €	Muster
2	Annuitätendarlehen	Musterbank	651.109 €	651.109 €	Muster

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 1**Barkapital**

1. Barkapitalzahlung 01.02.2013:	49,999 %	20.090 €
2. Barkapitalzahlung 01.04.2013:	50,001 %	20.091 €

Berechnungsgrundlagen - Finanzierung - Finanzmittel 2**Annuitätendarlehen****Allgemeine Angaben zum Darlehen**

Darlehensgeber:	Musterbank	Zinssatz:	2,800 % p.a.
Darlehensbeginn:	01.03.2013	Auszahlungssatz:	100,000 %
Rang:	kein	Zinsfestschreibzeit:	15/0 JJ/MM
Laufzeitvorgabe:	0/0 JJ/MM	Anfängl. Tilgungssatz:	3,000 % p.a.
Tilgungsaussetzung:	0/0 JJ/MM		

Darlehenskonditionen

Verrechnungsrhythmus:	kalenderjährlich	Tilgungsverrechnung:	sofort
		Zinsverrechnung:	sofort

Zahlweise:	monatlich
Fälligkeit:	nachschüssig

	Zinssatz	anfänglicher Tilgungssatz	Anzahl (Monate)
1. Phase ab 01.03.2013:	2,800 %	3,000 % p.a. vom Bruttodarlehen	180
2. Phase ab 01.03.2028:	5,000 %	2,700 % p.a. vom Bruttodarlehen	

Teilauszahlung / Sondertilgung

1. Teilauszahlung 01.03.2013:	100,000 %	651.109 €
-------------------------------	-----------	-----------

**Annuitätendarlehen
Musterbank**

Darlehensbeginn	01.03.2013
Darlehen brutto	651.109 €
- Disagio	0 €
<hr/>	
Darlehen netto (Auszahlungsbetrag)	651.109 €
Darlehenskonditionen während Festschreibungszeit	
Zinsfestschreibungszeit	15/0 JJ/MM
Zinssatz p.a.	2,800 %
Auszahlung	100,000 %
Tilgungsaussetzung (ab Vollauszahlung)	0/0 JJ/MM
Anfänglicher Tilgungssatz	3,000 % p.a. vom Bruttodarlehen
Verrechnungsrhythmus	kalenderjährlich
Zahlweise	monatlich
Fälligkeit	nachsüssig
Tilgungsverrechnung	sofort
Zinsverrechnung	sofort
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise	3.147,03 €

Effektivzins und Ausgaben während Festzeit

Disagio/ Darlehensgebühren bei Darlehensbeginn am 01.03.2013	0 €
Zinsen	202.850 €
Tilgung	363.610 €
Restschuld am Ende Festzeit (29.02.2028)	287.499 €
<hr/>	
Gesamtbetrag bis Ende Festzeit am 29.02.2028	853.959 €
Anfänglicher effektiver Jahreszins (PAngV) auf Festzeit (Außerdem wird ein anfänglicher Tilgungssatz von 1% p.a. unterstellt.)	2,83 %
Effektiver Jahreszins nach AIBD	2,84 %

Angaben nach Festzeit

Restschuldstand am Ende der Festzeit	287.499 €
Zinssatz p.a. nach Festzeit	5,000 %
Anfänglicher Tilgungssatz nach Festzeit	2,700 % p.a. vom Bruttodarlehen
Anfängliche Zinszahlung bei monatlicher Zahlweise	1.197,91 €
Rate (Zins und Tilgung) bei monatlicher Zahlweise	4.177,95 €
Restschuld am Ende gesamter Laufzeit (31.12.2034)	0 €

Detailpläne (Gesamtdarstellung) (in €)

Jahr	Annuitäten- darlehen	Summe über alle Darlehen
2013	-31.470	-31.470
2014	-37.764	-37.764
2015	-37.764	-37.764
2016	-37.764	-37.764
2017	-37.764	-37.764
2018	-37.764	-37.764
2019	-37.764	-37.764
2020	-37.764	-37.764
2021	-37.764	-37.764
2022	-37.764	-37.764
2023	-37.764	-37.764
2024	-37.764	-37.764
2025	-37.764	-37.764
2026	-37.764	-37.764
2027	-37.764	-37.764
2028	-48.074	-48.074
2029	-50.136	-50.136
2030	-50.136	-50.136
2031	-50.136	-50.136
2032	-50.136	-50.136
2033	-50.136	-50.136
2034	-47.051	-47.051
2035	0	0
Summe:	-905.971	-905.971

Annuitätendarlehen (in €)
Musterbank

Jahr	Zinsen	Tilgung	Gesamt- auswirkung	Restschuld zum Jahresende
2013	-15.020	-16.450	-31.470	634.659
2014	-17.512	-20.252	-37.764	614.407
2015	-16.937	-20.827	-37.764	593.580
2016	-16.346	-21.418	-37.764	572.162
2017	-15.739	-22.025	-37.764	550.137
2018	-15.115	-22.649	-37.764	527.488
2019	-14.472	-23.292	-37.764	504.196
2020	-13.811	-23.953	-37.764	480.243
2021	-13.132	-24.632	-37.764	455.611
2022	-12.433	-25.331	-37.764	430.280
2023	-11.715	-26.049	-37.764	404.231
2024	-10.976	-26.788	-37.764	377.443
2025	-10.217	-27.547	-37.764	349.896
2026	-9.435	-28.329	-37.764	321.567
2027	-8.631	-29.133	-37.764	292.434
2028	-12.774	-35.300	-48.074	257.134
2029	-11.991	-38.145	-50.136	218.989
2030	-10.039	-40.097	-50.136	178.892
2031	-7.988	-42.148	-50.136	136.744
2032	-5.832	-44.304	-50.136	92.440
2033	-3.565	-46.571	-50.136	45.869
2034	-1.182	-45.869	-47.051	0
Summe:	-254.862	-651.109	-905.971	

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 !!