



Unverbindliches Berechnungsbeispiel

für

Frau

Manuela Muster

APH Uelzen
38 Einzelzimmer

Erstellt durch: Michael Stegmayr



APH Uelzen / 38 Einzelzimmer

Angaben zur Person

Zu versteuerndes Einkommen	0,00 €
Familienstand	Ledig

Angaben zur Immobilie

Kaufpreis	129.707,00 €
davon Grundstückswert	6.485,35 €
davon Außenanlagenwert	3.891,21 €
davon Substanzwert	119.330,44 €
davon Denkmalschutz	0,00 €
davon Küche oder Einrichtung	5.500,00 €

Gesamtkaufpreis 129.707,00 €

zzgl. Grunderwerbssteuer	6.485,35 €
Finanzierungsvermittlungskosten	1.307,42 €
Bereitstellungszins	0,00 €
Sonstige Gebühren	0,00 €
Notar und Gerichtskosten ¹	3.242,68 €

Summe Nebenkosten 11.035,45 €

Gesamtaufwand 140.742,45 €

Wohnungsgröße	43,82 m ²
Miete je m ² Wohnfläche	12,35 €
Jährliche Verwaltungskosten	360,00 €
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	2,00 €
Jährlicher Erbbauzins	0,00 €

Angaben zur Finanzierung

Eigenkapital	10.000,00 €
Mietbeginn	01.10.2016
Darlehen	130.742,45 €
Agio	0,00 €
angenommener Sollzinssatz p.a.	2,00 %
Tilgungsbeginn	01.08.2016
angenommener Tilgungssatz	3,00 %

¹ Nach Gebührenordnung der Notare ca. 2,5 %



Kalkulation

APH Uelzen / 38 Einzelzimmer

Gesamtpreis	129.707,00 €
zzgl. Grunderwerbsteuer	6.485,35 €
Finanz. Verm. Gebühr	1.307,42 €
Bereitstellungszins	0,00 €
Sonstige Gebühren	0,00 €
Notar- und Gerichtskosten	3.242,68 €
Gesamtaufwand	140.742,45 €
Angaben zur Person	
Ledig, 0,00 € zVE	

Gesamtfläche	43,82 m ²
Miete je m ² Wohnfläche	12,35 €
Jährliche Verwaltungskosten	360,00 €
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	2,00 €
Jährlicher Erbbauzins	0,00 €
angenommener Sollzinssatz	2,00 %
angenommener Tilgungssatz	3,00 %
Eigenkapital	10.000,00 €
Darlehen	130.742,45 €

Ergebnis der Immobilie im ersten vollen Wirtschaftsjahr:

+ Mieteinnahmen	6.491,88 €
- Sollzinsen + Tilgung	- 6.537,12 €
- Verwaltungskosten	- 360,00 €
- Instandhaltung (2,00 €/m ²)	- 87,64 €
- Erbbauzins	0,00 €
+ Steuerdifferenz	0,00 €
= Gesamt Ergebnis p.A	- 492,88 €

Ihr Eigenaufwand beträgt pro Monat ca. **41,07 €**

Ergebnis nach Tilgung der Immobilie in ca. 27 Jahren:

+ Mieteinnahmen	190.969,59 €
- Sollzinsen + Tilgung	- 168.202,11 €
- Verwaltungskosten	- 10.590,00 €
- Instandhaltung (2,00 €/m ²)	- 2.446,62 €
- Erbbauzins	0,00 €
+ Steuerdifferenz	0,00 €
= Gesamt Ergebnis über 27 Jahre	9.730,86 €

Ihr Ø Überschuss beträgt über 27 Jahre pro Monat ca. **30,03 €**

So verteilen sich die Kosten:

Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:
(10.000,00 € Eigenkapital - 9.730,86 € Ertrag = 269,14 €
Gesamtaufwand / 181.238,73 € * 100 = eigener Aufwand)

Selbst	0,15 %
Mieter	99,85 %



Mit einem Eigenaufwand von 0,15 % entschulden Sie Ihre Immobilie in 27 Jahren

Bezugsphase im Jahr 2043

+ Mieteinnahmen	8.114,85 €
- Verwaltungskosten	- 450,00 €
- Instandhaltung (2,00 €/m ²)	- 98,60 €
- Erbbauzins	0,00 €
+ Steuerdifferenz	0,00 €
= Nettomieteinnahme	7.566,26 €

Fazit: Ihre möglichen zusätzlichen Bezüge aus Miete betragen 630,52 €/Monat bei ca. 269,14 € Eigenaufwand

Disclaimer: Sollzinssatz 2,00 % p.A. bei Einsatz von 10.000,00 € Eigenkapital, 3,00 % Tilgung bei 10 Jahren Zinsfestschreibung, es wurde beispielhaft für die Gesamtlaufzeit mit dem gleichen Sollzins gerechnet, bei den Mieteinnahmen wurde davon ausgegangen, dass die indexierte Mietpreisanpassung alle 5 Jahre mit 5,00 % erfolgt. Wir übernehmen keine Garantie für zukünftige Erträge, die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen oder sich ändern können. Bei der steuerl. Betrachtung wurde ein zVE von anfänglich 0,00 € zu Grunde gelegt. Zinsangaben sind freibleibend und lediglich kalkulatorisch.



Liquiditätsverlauf

Jahr	AfA	Miete	Sollzins	Nebenkosten	V + V	Steuer.Erst.	Tilgung	Instand.	Liquidität
2016	3.658,84 €	2.704,95 €	1.089,52 €	150,00 €	- 2.193,41 €	0,00 €	2.269,83 €	36,52 €	- 840,92 €
2017	3.075,20 €	6.491,88 €	2.569,45 €	360,00 €	487,23 €	0,00 €	3.967,67 €	87,64 €	- 492,88 €
2018	3.075,20 €	6.491,88 €	2.490,10 €	360,00 €	566,59 €	0,00 €	4.047,02 €	87,64 €	- 492,88 €
2019	3.075,20 €	6.491,88 €	2.409,16 €	360,00 €	647,53 €	0,00 €	4.127,96 €	87,64 €	- 492,88 €
2020	3.075,20 €	6.491,88 €	2.326,60 €	360,00 €	730,08 €	0,00 €	4.210,52 €	87,64 €	- 492,88 €
2021	3.075,20 €	6.816,48 €	2.242,39 €	378,00 €	1.120,89 €	0,00 €	4.294,73 €	89,83 €	- 188,48 €
2022	3.075,20 €	6.816,48 €	2.156,49 €	378,00 €	1.206,78 €	0,00 €	4.380,63 €	89,83 €	- 188,48 €
2023	3.075,20 €	6.816,48 €	2.068,88 €	378,00 €	1.294,40 €	0,00 €	4.468,24 €	89,83 €	- 188,48 €
2024	3.075,20 €	6.816,48 €	1.979,52 €	378,00 €	1.383,76 €	0,00 €	4.557,61 €	89,83 €	- 188,48 €
2025	3.075,20 €	6.816,48 €	1.888,36 €	378,00 €	1.474,91 €	0,00 €	4.648,76 €	89,83 €	- 188,48 €
2026	3.075,20 €	7.141,07 €	1.795,39 €	396,00 €	1.874,48 €	0,00 €	4.741,73 €	92,02 €	115,93 €
2027	3.075,20 €	7.141,07 €	1.700,55 €	396,00 €	1.969,32 €	0,00 €	4.836,57 €	92,02 €	115,93 €
2028	3.075,20 €	7.141,07 €	1.603,82 €	396,00 €	2.066,05 €	0,00 €	4.933,30 €	92,02 €	115,93 €
2029	3.075,20 €	7.141,07 €	1.505,16 €	396,00 €	2.164,72 €	0,00 €	5.031,97 €	92,02 €	115,93 €
2030	3.075,20 €	7.141,07 €	1.404,52 €	396,00 €	2.265,35 €	0,00 €	5.132,60 €	92,02 €	115,93 €
2031	2.814,33 €	7.465,67 €	1.301,87 €	414,00 €	2.935,47 €	0,00 €	5.235,26 €	94,21 €	420,33 €
2032	2.449,12 €	7.465,67 €	1.197,16 €	414,00 €	3.405,39 €	0,00 €	5.339,96 €	94,21 €	420,33 €
2033	2.449,12 €	7.465,67 €	1.090,36 €	414,00 €	3.512,19 €	0,00 €	5.446,76 €	94,21 €	420,33 €
2034	2.449,12 €	7.465,67 €	981,43 €	414,00 €	3.621,12 €	0,00 €	5.555,70 €	94,21 €	420,33 €
2035	2.449,12 €	7.465,67 €	870,31 €	414,00 €	3.732,23 €	0,00 €	5.666,81 €	94,21 €	420,33 €
2036	2.449,12 €	7.790,26 €	756,98 €	432,00 €	4.152,17 €	0,00 €	5.780,15 €	96,40 €	724,73 €
2037	2.449,12 €	7.790,26 €	641,37 €	432,00 €	4.267,77 €	0,00 €	5.895,75 €	96,40 €	724,73 €
2038	2.449,12 €	7.790,26 €	523,46 €	432,00 €	4.385,68 €	0,00 €	6.013,66 €	96,40 €	724,73 €
2039	2.449,12 €	7.790,26 €	403,19 €	432,00 €	4.505,96 €	0,00 €	6.133,94 €	96,40 €	724,73 €
2040	2.449,12 €	7.790,26 €	280,51 €	432,00 €	4.628,64 €	0,00 €	6.256,62 €	96,40 €	724,73 €
2041	2.449,12 €	8.114,85 €	155,37 €	450,00 €	5.060,36 €	0,00 €	6.381,75 €	98,60 €	1.029,14 €
2042	2.449,12 €	8.114,85 €	27,74 €	450,00 €	5.188,00 €	0,00 €	1.386,95 €	98,60 €	6.151,57 €
76.466,28 €	190.969,59	37.459,66 €	10.590,00 €		66.453,64 €	0,00 €	130.742,45	2.446,62 €	9.730,86 €

Die Berechnung stellt lediglich eine Beispielsituation für die eingestellten Parameter dar. Diese Parameter z.B. Objektsteigerung, Mietsteigerung, Sollzinssituation, usw. können sich im Verlauf der Darstellung auch zum Schlechteren ändern. Damit würden die dargestellten Ergebnisse nicht eintreffen.

Die Berechnung ersetzt keine Betrachtung durch Ihren Steuerberater. Wir übernehmen keine Gewähr über die Angabe Ihrer Daten.



Bezugsphase

Jahr	AfA	Miete	Nebenkosten	V + V	Steuer.Erst.	Instand.	Liquidität
2043	2.449,12 €	8.114,85 €	450,00 €	5.215,74 €	0,00 €	98,60 €	7.566,26 €
2044	2.449,12 €	8.114,85 €	450,00 €	5.215,74 €	0,00 €	98,60 €	7.566,26 €
2045	2.449,12 €	8.114,85 €	450,00 €	5.215,74 €	0,00 €	98,60 €	7.566,26 €
2046	2.449,12 €	8.439,45 €	468,00 €	5.522,33 €	0,00 €	100,79 €	7.870,66 €
2047	2.449,12 €	8.439,45 €	468,00 €	5.522,33 €	0,00 €	100,79 €	7.870,66 €
2048	2.449,12 €	8.439,45 €	468,00 €	5.522,33 €	0,00 €	100,79 €	7.870,66 €
2049	2.449,12 €	8.439,45 €	468,00 €	5.522,33 €	0,00 €	100,79 €	7.870,66 €
2050	2.449,12 €	8.439,45 €	468,00 €	5.522,33 €	0,00 €	100,79 €	7.870,66 €
2051	2.449,12 €	8.764,04 €	486,00 €	5.828,92 €	0,00 €	102,98 €	8.175,07 €
2052	2.449,12 €	8.764,04 €	486,00 €	5.828,92 €	0,00 €	102,98 €	8.175,07 €
2053	2.449,12 €	8.764,04 €	486,00 €	5.828,92 €	0,00 €	102,98 €	8.175,07 €
2054	2.449,12 €	8.764,04 €	486,00 €	5.828,92 €	0,00 €	102,98 €	8.175,07 €
2055	2.449,12 €	8.764,04 €	486,00 €	5.828,92 €	0,00 €	102,98 €	8.175,07 €
2056	2.449,12 €	9.088,64 €	504,00 €	6.135,52 €	0,00 €	105,17 €	8.479,47 €
2057	2.449,12 €	9.088,64 €	504,00 €	6.135,52 €	0,00 €	105,17 €	8.479,47 €
2058	2.449,12 €	9.088,64 €	504,00 €	6.135,52 €	0,00 €	105,17 €	8.479,47 €
2059	2.449,12 €	9.088,64 €	504,00 €	6.135,52 €	0,00 €	105,17 €	8.479,47 €
2060	2.449,12 €	9.088,64 €	504,00 €	6.135,52 €	0,00 €	105,17 €	8.479,47 €
2061	2.449,12 €	9.413,23 €	522,00 €	6.442,11 €	0,00 €	107,36 €	8.783,87 €
2062	2.449,12 €	9.413,23 €	522,00 €	6.442,11 €	0,00 €	107,36 €	8.783,87 €
2063	2.449,12 €	9.413,23 €	522,00 €	6.442,11 €	0,00 €	107,36 €	8.783,87 €
2064	2.449,12 €	9.413,23 €	522,00 €	6.442,11 €	0,00 €	107,36 €	8.783,87 €
2065	2.449,12 €	9.413,23 €	522,00 €	6.442,11 €	0,00 €	107,36 €	8.783,87 €
2066	1.428,65 €	9.737,83 €	540,00 €	7.769,17 €	0,00 €	109,55 €	9.088,28 €
2067	0,00 €	9.737,83 €	540,00 €	9.197,83 €	0,00 €	109,55 €	9.088,28 €
2068	0,00 €	9.737,83 €	540,00 €	9.197,83 €	0,00 €	109,55 €	9.088,28 €
2069	0,00 €	9.737,83 €	540,00 €	9.197,83 €	0,00 €	109,55 €	9.088,28 €
2070	0,00 €	9.737,83 €	540,00 €	9.197,83 €	0,00 €	109,55 €	9.088,28 €
134.224,68 €	442.530,09 €	24.540,00 €		246.305,75 €	0,00 €	5.371,60 €	244.416,37 €

Die Berechnung stellt lediglich eine Beispielsituation für die eingestellten Parameter dar. Diese Parameter z.B. Objektsteigerung, Mietsteigerung, Sollzinssituation, usw. können sich im Verlauf der Darstellung auch zum Schlechteren ändern. Damit würden die dargestellten Ergebnisse nicht eintreffen.

Die Berechnung ersetzt keine Betrachtung durch Ihren Steuerberater. Wir übernehmen keine Gewähr über die Angabe Ihrer Daten.

Unterschrift

Datum



Darlehensverlauf

Jahr	Darlehen	Sollzinsen	Tilgung	Annuität
2016	130.742,45 €	1.089,52 €	2.269,83 €	3.359,35 €
2017	128.472,62 €	2.569,45 €	3.967,67 €	6.537,12 €
2018	124.504,95 €	2.490,10 €	4.047,02 €	6.537,12 €
2019	120.457,93 €	2.409,16 €	4.127,96 €	6.537,12 €
2020	116.329,96 €	2.326,60 €	4.210,52 €	6.537,12 €
2021	112.119,44 €	2.242,39 €	4.294,73 €	6.537,12 €
2022	107.824,70 €	2.156,49 €	4.380,63 €	6.537,12 €
2023	103.444,08 €	2.068,88 €	4.468,24 €	6.537,12 €
2024	98.975,83 €	1.979,52 €	4.557,61 €	6.537,12 €
2025	94.418,23 €	1.888,36 €	4.648,76 €	6.537,12 €
2026	89.769,47 €	1.795,39 €	4.741,73 €	6.537,12 €
2027	85.027,74 €	1.700,55 €	4.836,57 €	6.537,12 €
2028	80.191,17 €	1.603,82 €	4.933,30 €	6.537,12 €
2029	75.257,87 €	1.505,16 €	5.031,97 €	6.537,12 €
2030	70.225,90 €	1.404,52 €	5.132,60 €	6.537,12 €
2031	65.093,30 €	1.301,87 €	5.235,26 €	6.537,12 €
2032	59.858,04 €	1.197,16 €	5.339,96 €	6.537,12 €
2033	54.518,08 €	1.090,36 €	5.446,76 €	6.537,12 €
2034	49.071,32 €	981,43 €	5.555,70 €	6.537,12 €
2035	43.515,62 €	870,31 €	5.666,81 €	6.537,12 €
2036	37.848,81 €	756,98 €	5.780,15 €	6.537,12 €
2037	32.068,67 €	641,37 €	5.895,75 €	6.537,12 €
2038	26.172,92 €	523,46 €	6.013,66 €	6.537,12 €
2039	20.159,25 €	403,19 €	6.133,94 €	6.537,12 €
2040	14.025,32 €	280,51 €	6.256,62 €	6.537,12 €
2041	7.768,70 €	155,37 €	6.381,75 €	6.537,12 €
2042	1.386,95 €	27,74 €	1.386,95 €	1.414,69 €
		37.459,66 €	130.742,45 €	168.202,11 €

Die Berechnung stellt lediglich eine Beispielsituation für die eingestellten Parameter dar. Diese Parameter z.B. Objektsteigerung, Mietsteigerung, Sollzinssituation, usw. können sich im Verlauf der Darstellung auch zum Schlechteren ändern. Damit würden die dargestellten Ergebnisse nicht eintreffen.

Die Berechnung ersetzt keine Betrachtung durch Ihren Steuerberater. Wir übernehmen keine Gewähr über die Angabe Ihrer Daten.

Unverbindliches Berechnungsbeispiel



WIRTSCHAFTSHAUS
Rendite zum Anfassen