



Unverbindliches Berechnungsbeispiel

für

Frau

Melanie Muster

APH Amelinghausen
04 Einzelzimmer

Erstellt durch: Michael Stegmayr



APH Amelinghausen / 04 Einzelzimmer

Angaben zur Person

Zu versteuerndes Einkommen	0,00 €
Familienstand	Ledig

Angaben zur Immobilie

Kaufpreis	144.964,00 €
davon Grundstückswert	7.248,20 €
davon Außenanlagenwert	4.348,92 €
davon Substanzwert	133.366,88 €
davon Denkmalschutz	0,00 €
davon Küche oder Einrichtung	0,00 €

Gesamtkaufpreis 144.964,00 €

zzgl. Grunderwerbssteuer	7.248,20 €
Finanzierungsvermittlungskosten	0,00 €
Bereitstellungszins	0,00 €
Sonstige Gebühren	0,00 €
Notar und Gerichtskosten ¹	3.624,10 €

Summe Nebenkosten 10.872,30 €

Gesamtaufwand 155.836,30 €

Wohnungsgröße	50,37 m ²
Miete je m ² Wohnfläche	11,99 €
Jährliche Verwaltungskosten	360,00 €
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	2,00 €
Jährlicher Erbbauzins	0,00 €

Angaben zur Finanzierung

Eigenkapital	11.000,00 €
Mietbeginn	01.11.2015
Darlehen	144.836,30 €
Agio	0,00 €
angenommener Sollzinssatz p.a.	2,84 %
Tilgungsbeginn	01.11.2015
angenommener Tilgungssatz	3,00 %

¹ Nach Gebührenordnung der Notare ca. 2,5 %



Kalkulation

APH Amelinghausen / 04 Einzelzimmer

Gesamtpreis	144.964,00 €
zzgl. Grunderwerbsteuer	7.248,20 €
Finanz. Verm. Gebühr	0,00 €
Bereitstellungszins	0,00 €
Sonstige Gebühren	0,00 €
Notar- und Gerichtskosten	3.624,10 €
Gesamtaufwand	155.836,30 €
Angaben zur Person	
Ledig, 0,00 € zVE	

Gesamtfläche	50,37 m ²
Miete je m ² Wohnfläche	11,99 €
Jährliche Verwaltungskosten	360,00 €
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	2,00 €
Jährlicher Erbbauzins	0,00 €
angenommener Sollzinssatz	2,84 %
angenommener Tilgungssatz	3,00 %
Eigenkapital	11.000,00 €
Darlehen	144.836,30 €

Ergebnis der Immobilie im ersten vollen Wirtschaftsjahr:

+ Mieteinnahmen	7.248,78 €
- Sollzinsen + Tilgung	- 8.458,44 €
- Verwaltungskosten	- 360,00 €
- Instandhaltung (2,00 €/m ²)	- 100,74 €
- Erbbauzins	0,00 €
+ Steuerdifferenz	0,00 €
= Gesamt Ergebnis p.A	- 1.670,40 €

Ihr Eigenaufwand beträgt pro Monat ca. **139,20 €**

Ergebnis nach Tilgung der Immobilie in ca. 25 Jahren:

+ Mieteinnahmen	193.300,72 €
- Sollzinsen + Tilgung	- 200.659,56 €
- Verwaltungskosten	- 9.600,00 €
- Instandhaltung (2,00 €/m ²)	- 2.560,47 €
- Erbbauzins	0,00 €
+ Steuerdifferenz	0,00 €
= Gesamt Ergebnis über 25 Jahre	- 19.519,32 €

Ihr Ø Eigenaufwand beträgt über 25 Jahre pro Monat ca. **65,06 €**

So verteilen sich die Kosten:

Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:
(11.000,00 € Eigenkapital + 19.519,32 € Aufwand = 30.519,32 €
Gesamtaufwand / 212.820,04 € * 100 = eigener Aufwand)

Selbst	14,34 %
Mieter	85,66 %



Mit einem Eigenaufwand von 14,34 % entschulden Sie Ihre Immobilie in 25 Jahren

Bezugsphase im Jahr 2040

+ Mieteinnahmen	9.060,97 €
- Verwaltungskosten	- 450,00 €
- Instandhaltung (2,00 €/m ²)	- 113,33 €
- Erbbauzins	0,00 €
+ Steuerdifferenz	0,00 €
= Nettomieteinnahme	8.497,64 €

Fazit: Ihre möglichen zusätzlichen Bezüge aus Miete betragen 708,14 €/Monat bei ca. 30.519,32 € Eigenaufwand

Disclaimer: Sollzinssatz 2,84 % p.A. bei Einsatz von 11.000,00 € 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
2015	1.720,96 €	1.208,13 €	685,56 €	60,00 €	- 1.258,39 €	0,00 €	1.295,48 €	16,79 €	- 849,70 €
2016	3.150,07 €	7.248,78 €	4.076,56 €	360,00 €	- 337,85 €	0,00 €	4.381,88 €	100,74 €	- 1.670,40 €
2017	3.150,07 €	7.248,78 €	3.952,11 €	360,00 €	- 213,40 €	0,00 €	4.506,33 €	100,74 €	- 1.670,40 €
2018	3.150,07 €	7.248,78 €	3.824,13 €	360,00 €	- 85,43 €	0,00 €	4.634,31 €	100,74 €	- 1.670,40 €
2019	3.150,07 €	7.248,78 €	3.692,52 €	360,00 €	46,19 €	0,00 €	4.765,92 €	100,74 €	- 1.670,40 €
2020	3.150,07 €	7.611,22 €	3.557,17 €	378,00 €	525,98 €	0,00 €	4.901,27 €	103,26 €	- 1.328,48 €
2021	3.150,07 €	7.611,22 €	3.417,97 €	378,00 €	665,18 €	0,00 €	5.040,47 €	103,26 €	- 1.328,48 €
2022	3.150,07 €	7.611,22 €	3.274,82 €	378,00 €	808,33 €	0,00 €	5.183,62 €	103,26 €	- 1.328,48 €
2023	3.150,07 €	7.611,22 €	3.127,61 €	378,00 €	955,54 €	0,00 €	5.330,83 €	103,26 €	- 1.328,48 €
2024	3.150,07 €	7.611,22 €	2.976,21 €	378,00 €	1.106,94 €	0,00 €	5.482,23 €	103,26 €	- 1.328,48 €
2025	3.150,07 €	7.973,65 €	2.820,52 €	396,00 €	1.607,07 €	0,00 €	5.637,92 €	105,78 €	- 986,56 €
2026	3.150,07 €	7.973,65 €	2.660,40 €	396,00 €	1.767,19 €	0,00 €	5.798,04 €	105,78 €	- 986,56 €
2027	3.150,07 €	7.973,65 €	2.495,74 €	396,00 €	1.931,85 €	0,00 €	5.962,70 €	105,78 €	- 986,56 €
2028	3.150,07 €	7.973,65 €	2.326,39 €	396,00 €	2.101,19 €	0,00 €	6.132,05 €	105,78 €	- 986,56 €
2029	3.150,07 €	7.973,65 €	2.152,24 €	396,00 €	2.275,34 €	0,00 €	6.306,20 €	105,78 €	- 986,56 €
2030	3.101,75 €	8.336,09 €	1.973,15 €	414,00 €	2.847,20 €	0,00 €	6.485,29 €	108,30 €	- 644,64 €
2031	2.860,14 €	8.336,09 €	1.788,97 €	414,00 €	3.272,99 €	0,00 €	6.669,47 €	108,30 €	- 644,64 €
2032	2.860,14 €	8.336,09 €	1.599,55 €	414,00 €	3.462,40 €	0,00 €	6.858,89 €	108,30 €	- 644,64 €
2033	2.860,14 €	8.336,09 €	1.404,76 €	414,00 €	3.657,19 €	0,00 €	7.053,68 €	108,30 €	- 644,64 €
2034	2.860,14 €	8.336,09 €	1.204,44 €	414,00 €	3.857,52 €	0,00 €	7.254,00 €	108,30 €	- 644,64 €
2035	2.860,14 €	8.698,53 €	998,42 €	432,00 €	4.407,97 €	0,00 €	7.460,02 €	110,81 €	- 302,72 €
2036	2.860,14 €	8.698,53 €	786,56 €	432,00 €	4.619,83 €	0,00 €	7.671,88 €	110,81 €	- 302,72 €
2037	2.860,14 €	8.698,53 €	568,68 €	432,00 €	4.837,72 €	0,00 €	7.889,76 €	110,81 €	- 302,72 €
2038	2.860,14 €	8.698,53 €	344,61 €	432,00 €	5.061,79 €	0,00 €	8.113,83 €	110,81 €	- 302,72 €
2039	2.860,14 €	8.698,53 €	114,17 €	432,00 €	5.292,22 €	0,00 €	4.020,23 €	110,81 €	4.021,31 €
74.664,92 €	193.300,72	55.823,26 €	9.600,00 €		53.212,54 €	0,00 €	144.836,30	2.560,47 €	- 19.519,32 €

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
2040	2.860,14 €	9.060,97 €	450,00 €	5.750,83 €	0,00 €	113,33 €	8.497,64 €
2041	2.860,14 €	9.060,97 €	450,00 €	5.750,83 €	0,00 €	113,33 €	8.497,64 €
2042	2.860,14 €	9.060,97 €	450,00 €	5.750,83 €	0,00 €	113,33 €	8.497,64 €
2043	2.860,14 €	9.060,97 €	450,00 €	5.750,83 €	0,00 €	113,33 €	8.497,64 €
2044	2.860,14 €	9.060,97 €	450,00 €	5.750,83 €	0,00 €	113,33 €	8.497,64 €
2045	2.860,14 €	9.423,41 €	468,00 €	6.095,27 €	0,00 €	115,85 €	8.839,56 €
2046	2.860,14 €	9.423,41 €	468,00 €	6.095,27 €	0,00 €	115,85 €	8.839,56 €
2047	2.860,14 €	9.423,41 €	468,00 €	6.095,27 €	0,00 €	115,85 €	8.839,56 €
2048	2.860,14 €	9.423,41 €	468,00 €	6.095,27 €	0,00 €	115,85 €	8.839,56 €
2049	2.860,14 €	9.423,41 €	468,00 €	6.095,27 €	0,00 €	115,85 €	8.839,56 €
2050	2.860,14 €	9.785,85 €	486,00 €	6.439,71 €	0,00 €	118,37 €	9.181,48 €
2051	2.860,14 €	9.785,85 €	486,00 €	6.439,71 €	0,00 €	118,37 €	9.181,48 €
2052	2.860,14 €	9.785,85 €	486,00 €	6.439,71 €	0,00 €	118,37 €	9.181,48 €
2053	2.860,14 €	9.785,85 €	486,00 €	6.439,71 €	0,00 €	118,37 €	9.181,48 €
2054	2.860,14 €	9.785,85 €	486,00 €	6.439,71 €	0,00 €	118,37 €	9.181,48 €
2055	2.860,14 €	10.148,29 €	504,00 €	6.784,15 €	0,00 €	120,89 €	9.523,40 €
2056	2.860,14 €	10.148,29 €	504,00 €	6.784,15 €	0,00 €	120,89 €	9.523,40 €
2057	2.860,14 €	10.148,29 €	504,00 €	6.784,15 €	0,00 €	120,89 €	9.523,40 €
2058	2.860,14 €	10.148,29 €	504,00 €	6.784,15 €	0,00 €	120,89 €	9.523,40 €
2059	2.860,14 €	10.148,29 €	504,00 €	6.784,15 €	0,00 €	120,89 €	9.523,40 €
2060	2.860,14 €	10.510,73 €	522,00 €	7.128,59 €	0,00 €	123,41 €	9.865,32 €
2061	2.860,14 €	10.510,73 €	522,00 €	7.128,59 €	0,00 €	123,41 €	9.865,32 €
2062	2.860,14 €	10.510,73 €	522,00 €	7.128,59 €	0,00 €	123,41 €	9.865,32 €
2063	2.860,14 €	10.510,73 €	522,00 €	7.128,59 €	0,00 €	123,41 €	9.865,32 €
2064	2.860,14 €	10.510,73 €	522,00 €	7.128,59 €	0,00 €	123,41 €	9.865,32 €
2065	2.383,45 €	10.873,17 €	540,00 €	7.949,72 €	0,00 €	125,92 €	10.207,24 €
2066	0,00 €	10.873,17 €	540,00 €	10.333,17 €	0,00 €	125,92 €	10.207,24 €
2067	0,00 €	10.873,17 €	540,00 €	10.333,17 €	0,00 €	125,92 €	10.207,24 €
2068	0,00 €	10.873,17 €	540,00 €	10.333,17 €	0,00 €	125,92 €	10.207,24 €
2069	0,00 €	10.873,17 €	540,00 €	10.333,17 €	0,00 €	125,92 €	10.207,24 €
148.551,86 €	492.312,77 €	24.450,00 €		263.487,64 €	0,00 €	6.149,34 €	261.053,87 €

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.

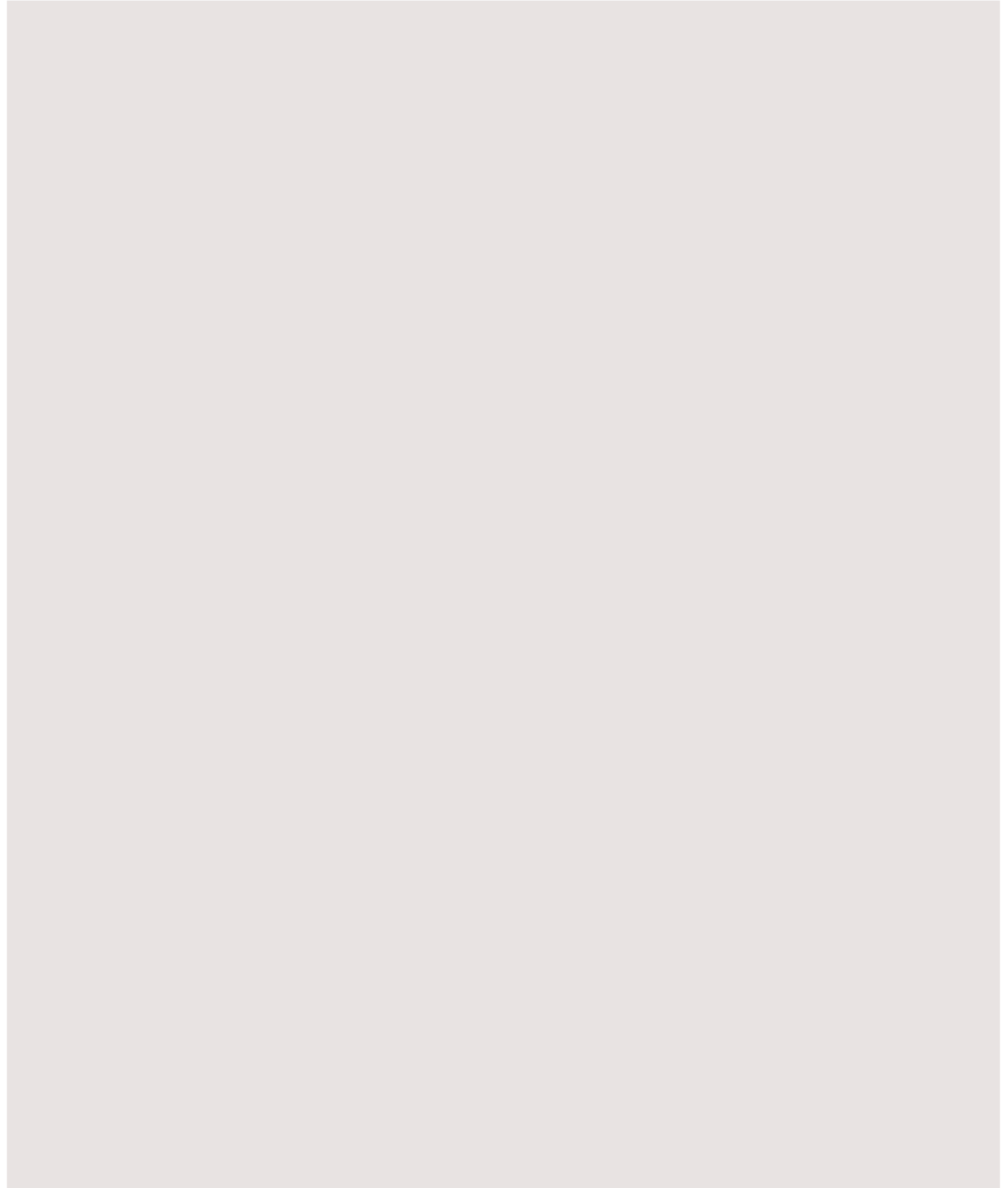
Unverbindliches Berechnungsbeispiel



WIRTSCHAFTSHAUS
Rendite zum Anfassen

Unterschrift

Datum





Darlehensverlauf

Jahr	Darlehen	Sollzinsen	Tilgung	Annuität
2015	144.836,30 €	685,56 €	1.295,48 €	1.981,04 €
2016	143.540,82 €	4.076,56 €	4.381,88 €	8.458,44 €
2017	139.158,94 €	3.952,11 €	4.506,33 €	8.458,44 €
2018	134.652,61 €	3.824,13 €	4.634,31 €	8.458,44 €
2019	130.018,31 €	3.692,52 €	4.765,92 €	8.458,44 €
2020	125.252,39 €	3.557,17 €	4.901,27 €	8.458,44 €
2021	120.351,12 €	3.417,97 €	5.040,47 €	8.458,44 €
2022	115.310,65 €	3.274,82 €	5.183,62 €	8.458,44 €
2023	110.127,03 €	3.127,61 €	5.330,83 €	8.458,44 €
2024	104.796,20 €	2.976,21 €	5.482,23 €	8.458,44 €
2025	99.313,97 €	2.820,52 €	5.637,92 €	8.458,44 €
2026	93.676,05 €	2.660,40 €	5.798,04 €	8.458,44 €
2027	87.878,01 €	2.495,74 €	5.962,70 €	8.458,44 €
2028	81.915,30 €	2.326,39 €	6.132,05 €	8.458,44 €
2029	75.783,26 €	2.152,24 €	6.306,20 €	8.458,44 €
2030	69.477,06 €	1.973,15 €	6.485,29 €	8.458,44 €
2031	62.991,77 €	1.788,97 €	6.669,47 €	8.458,44 €
2032	56.322,30 €	1.599,55 €	6.858,89 €	8.458,44 €
2033	49.463,41 €	1.404,76 €	7.053,68 €	8.458,44 €
2034	42.409,73 €	1.204,44 €	7.254,00 €	8.458,44 €
2035	35.155,73 €	998,42 €	7.460,02 €	8.458,44 €
2036	27.695,71 €	786,56 €	7.671,88 €	8.458,44 €
2037	20.023,83 €	568,68 €	7.889,76 €	8.458,44 €
2038	12.134,06 €	344,61 €	8.113,83 €	8.458,44 €
2039	4.020,23 €	114,17 €	4.020,23 €	4.134,41 €
		55.823,26 €	144.836,30 €	200.659,56 €

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.



Objektbeschreibung



Factsheet Amelinghausen