

- unverbindliche Berechnung -

MUSTER

1. Grunddaten	
Wohnungsgröße	83,67 m ²
Quadratmeterpreis	1.939,00 €
bestehend aus Sanierungskosten	1.748,00 €
durchschn. Zinssatz nom.	4,70 %
durchschn. Tilgung	2,00 %
Zu versteuerndes Einkommen, verheiratet	100.000,00 €
Zinsfestschreibung	10 Jahre
Mieteinnahme pro m ²	4,86 €
mtl. Verwaltungskosten nach WEG+Mietverwaltung	34,51 €
Instandhaltungsrücklage 0,25 €/ m ²	20,92 €
Eigenkapital zusätzlich zu Anschaffungsnebenkosten	0,00 €
Im ersten Jahr einzusetzende Sonderabschreibung	9 %
Restliche Monate im Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes	6 Monate
Kaufpreis	162.236,13 €
Abschreibungsfähiger Sanierungsbetrag (8 Jahre 9%; 4 Jahre 7 %)	146.255,16 €
Abschreibungsfähiger Anteil vom Kaufpreis	<u>90,15%</u>

2. Kompletter Investitionsaufwand	
Kaufpreis	162.236,13 €
zzgl. Notarkosten + Grundbuch 1,5%	2.433,54 €
zzgl. Grunderwerbsteuer 3,5%	5.678,26 €
Summe Investitionsaufwand	170.347,94 €

3. Mieteinnahmen und Bewirtschaftung	
Mieteinnahme brutto pro Monat	406,64 €
Nettomiettertrag abzgl. Rücklagen und Verwaltung pro Monat	351,21 €
Nettomiettertrag abzgl. Rücklagen und Verwaltung im Jahr	4.214,50 €

4. Steuerersparnis ab dem Jahr der Fertigstellung	
Jahr 01	8.338,33 €
Jahr 02	7.792,59 €
Jahr 03	7.718,26 €
Jahr 04	7.640,28 €
Jahr 05	7.340,28 €
Jahr 06	7.254,15 €
Jahr 07	7.163,78 €
Jahr 08	7.068,93 €
Jahr 09	5.639,40 €
Jahr 10	5.532,97 €
Jahr 11	5.449,07 €
Jahr 12	5.394,45 €
Gesamt Steuerersparnis 1. bis 12. Jahr	82.332,49 €

5. Cash-Flow Betrachtung	
Jahr 01	1.998,76 €
Jahr 02	593,78 €
Jahr 03	519,45 €
Jahr 04	441,47 €
Jahr 05	653,53 €
Jahr 06	567,41 €
Jahr 07	477,03 €
Jahr 08	382,19 €
Jahr 09	-1.047,35 €
Jahr 10	-1.153,78 €
Jahr 11	1.669,21 €
Jahr 12	1.614,58 €
Summe Cash-Flow 1. bis 12. Jahr	6.716,28 €
abzgl. Anschaffungsnebenkosten sofern nicht mitfinanziert	-8.111,81 €
Gesamt Mehreinnahmen (Steuer + Cash-Flow)	-1.395,53 €

6. Restkredit/ Steuer-Plus-Konto	
Restkredit* nach 12 Jahren ohne Steuer- Plus- Konto	121.647,77 €
Anlage der Mehreinnahmen mit Verzinsung durchschnittl.	4,5 %
Restkredit nach 12 Jahren inkl. Steuer-Plus-Konto	109.432,97 €
Zu finanzierender Preis pro m² nach 12 Jahren	1.307,91 €

*(die Tilgungsleistung basiert auf einer monatlichen Rückzahlung)