

- unverbindliche Berechnung -

MUSTER

1. Grunddaten	
Wohnungsgröße	65,98 m ²
Quadratmeterpreis	1.939,00 €
bestehend aus Sanierungskosten	1.740,00 €
durchschn. Zinssatz nom.	4,70 %
durchschn. Tilgung	2,00 %
Zu versteuerndes Einkommen, ledig	50.000,00 €
Zinsfestschreibung	10 Jahre
Mieteinnahme pro m ²	4,86 €
mtl. Verwaltungskosten nach WEG+Mietverwaltung	34,51 €
Instandhaltungsrücklage 0,25 €/ m ²	16,50 €
Eigenkapital zusätzlich zu Anschaffungsnebenkosten	0,00 €
Im ersten Jahr einzusetzende Sonderabschreibung	9 %
Restliche Monate im Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes	6 Monate
Kaufpreis	127.935,22 €
Abschreibungsfähiger Sanierungsbetrag (8 Jahre 9%; 4 Jahre 7 %)	114.805,20 €
Abschreibungsfähiger Anteil vom Kaufpreis	<u>89,74%</u>

2. Kompletter Investitionsaufwand	
Kaufpreis	127.935,22 €
zzgl. Notarkosten + Grundbuch 1,5%	1.919,03 €
zzgl. Grunderwerbsteuer 3,5%	4.477,73 €
Summe Investitionsaufwand	134.331,98 €

3. Mieteinnahmen und Bewirtschaftung	
Mieteinnahme brutto pro Monat	320,66 €
Nettomiettertrag abzgl. Rücklagen und Verwaltung pro Monat	269,66 €
Nettomiettertrag abzgl. Rücklagen und Verwaltung im Jahr	3.235,89 €

4. Steuerersparnis ab dem Jahr der Fertigstellung	
Jahr 01	6.348,20 €
Jahr 02	5.962,88 €
Jahr 03	5.907,89 €
Jahr 04	5.850,15 €
Jahr 05	5.627,62 €
Jahr 06	5.563,62 €
Jahr 07	5.496,39 €
Jahr 08	5.425,79 €
Jahr 09	4.358,59 €
Jahr 10	4.278,25 €
Jahr 11	4.214,86 €
Jahr 12	4.173,56 €
Gesamt Steuerersparnis 1. bis 12. Jahr	63.207,79 €

5. Cash-Flow Betrachtung	
Jahr 01	1.305,20 €
Jahr 02	198,53 €
Jahr 03	143,54 €
Jahr 04	85,80 €
Jahr 05	267,07 €
Jahr 06	203,07 €
Jahr 07	135,84 €
Jahr 08	65,24 €
Jahr 09	-1.001,96 €
Jahr 10	-1.082,31 €
Jahr 11	1.146,59 €
Jahr 12	1.105,30 €
Summe Cash-Flow 1. bis 12. Jahr	2.571,90 €
abzgl. Anschaffungsnebenkosten sofern nicht mitfinanziert	-6.396,76 €
Gesamt Mehreinnahmen (Steuer + Cash-Flow)	-3.824,86 €

6. Restkredit/ Steuer-Plus-Konto	
Restkredit* nach 12 Jahren ohne Steuer- Plus- Konto	95.928,29 €
Anlage der Mehreinnahmen mit Verzinsung durchschnittl.	4,5 %
Restkredit nach 12 Jahren inkl. Steuer-Plus-Konto	89.570,37 €
Zu finanzierender Preis pro m² nach 12 Jahren	1.357,54 €

*(die Tilgungsleistung basiert auf einer monatlichen Rückzahlung)