

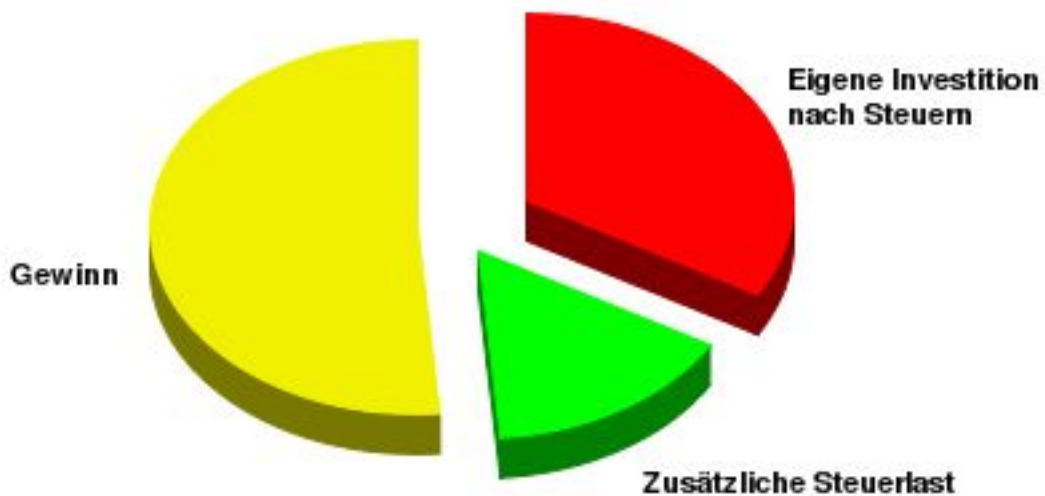
**Finanzierungsvorschlag**  
**für**

Herrn  
Manfred Cleverle  
Musterstraße 1  
12345 Musterstadt



überreicht von

Die Immoinvestoren GmbH



## Erläuterungen zur Grafik

Die dargestellte Grafik basiert auf einer Hochrechnung für das Jahr 2042 auf Grundlage ausführlicher und sorgfältiger Recherchen. Das tatsächliche Ergebnis ist von der realen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig.

### Eigene Investition nach Steuern

Das in der Investitionsphase eingesetzte Eigenkapital beträgt EUR 5.101,--. Aus der Bewirtschaftung der Immobilie ergeben sich laufende Unterdeckungen nach Steuern von insgesamt EUR 33.544,--, die vom Erwerber getragen werden. Die Höhe der eigenen Investition nach Steuern beträgt EUR 38.646,--.

### Zusätzliche Steuerlast

Durch den Erwerb der Immobilie erhöht sich die Steuerlast des Erwerbers in den Jahren 2016 bis 2042 um ca. EUR 17.747,--. Die zusätzliche Steuerlast ist mit der eigenen Investition nach Steuern verrechnet.

### Gewinn

Ohne angenommene Wertsteigerung beträgt der Wert Immobilie zum Ende des Jahres 2042 ca. EUR 98.100,--. Die eigene Investition nach Steuern in Höhe von EUR 38.646,-- steht dem gegenüber. Es errechnet sich ein Gewinn in Höhe von EUR 59.454,--.

# Grundlagen der Berechnung zum Finanzierungsvorschlag

## Persönliche Angaben

---

<b>Erwerber</b>	Herr Manfred Cleverle Musterstraße 1  12345 Musterstadt	<b>Familienstand</b>	verheiratet
		<b>Güterstand</b>	gesetzlich
		<b>unterhaltspf. Kinder</b>	2

<b>Jahr</b>	<b>zu verst. Einkommen</b>	<b>Besteuerung</b>	<b>Kirchensteuer</b>
2016	70.000,-- EUR	Splittingtabelle	8 %
2017	70.700,-- EUR	Splittingtabelle	8 %
2018	71.407,-- EUR	Splittingtabelle	8 %
2019	72.121,-- EUR	Splittingtabelle	8 %

Ab 2016 wird von einer jährlichen Steigerung des Einkommens in Höhe von 1,00 % ausgegangen.

## Immobilien Daten

---

<b>Objekt</b>	Schkeuditz, WE 247 Hölderlinstr. 3  04435 Schkeuditz
<b>2 Zimmer, Wohnfläche</b>	60,63 m <sup>2</sup>
<b>Beginn der Kaufpreis(raten)zahlung</b>	01.03.2016
<b>Fertigstellung</b>	01.03.2016
<b>Bezug / Vermietung</b>	01.03.2016

## Monatliche Mieteinnahmen / Mietgarantiegebühr

---

Die monatlichen Mieteinnahmen (6,13 EUR/m<sup>2</sup> zzgl. EUR 40,90 für 1 Garage, 2 Stellplätze) sind ab 01.03.2016 mit EUR 413,-- kalkuliert.

Es wird eine jährliche Steigerung der Mieteinnahmen in Höhe von 1,00 % ab 2016 angenommen.

## Verwalter und sonstige laufende Gebühren

---

Die jährlichen Kosten betragen für Verwaltung WEG EUR 248,--, Verwaltung SE EUR 222,--, sonstige nicht umlagefähige Nebenkosten EUR 42,--. Für die Instandhaltung des Objekts wird jährlich eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von EUR 153,-- (monatlich EUR 0,21/m<sup>2</sup>) gebildet.

## Kostensteigerung

---

Die angenommene Kostensteigerung der Bewirtschaftung der Immobilie beträgt ab dem Jahr 2016 jährlich 1,00 %.

## Hinweis:

Die nachfolgende unverbindliche Beispielrechnung ist auf Ihre individuelle Situation und persönlichen Daten abgestimmt; es werden die zur Zeit gültigen Einkommensteuertabellen zugrundegelegt. Alle Zahlen sind kaufmännisch auf volle EUR gerundet.

## Vermögenszuwachs Betrachtung

Ein verheirateter Erwerber mit einem zu versteuernden Einkommen von EUR 70.000,-- p.a. erwirbt eine Wohnimmobilie für EUR 98.100,--.<sup>1</sup>

Wert der Immobilie im Jahr 2042 (ohne angenommene Wertsteigerung)	98.100,--	EUR
./.. Eigenkapitaleinsatz in der Investitionsphase	5.101,--	EUR
./.. Zusätzliche Steuerlast der Investitionsphase	34,--	EUR
./.. Liquiditätsbedarf (vor Steuern) in der Vermietungsphase	15.797,--	EUR
./.. Zusätzliche Steuerlast von 2017 bis 2042 für Einkünfte aus VuV	17.713,--	EUR
Überschuss	<u>59.454,--</u>	<u>EUR</u>

## Barwertanalyse

Die Verzinsung des in der Investitions- und Vermietungsphase eingesetzten Barkapitals beträgt nach Steuern 6,3 %.

Die Berechnung erfolgte nach der Methode der Internen Kapitalverzinsung. Hierbei wurden die sich aus dem beigefügten Finanzierungsvorschlag ergebenden Jahreswerte sowohl vorschüssig wie nachschüssig verzinst und der Mittelwert gebildet.

Bei vor(nach)schüssiger Verzinsung ergibt sich ein Wert von 6,1 % (6,5 %).

<sup>1)</sup> Bitte beachten Sie den beigefügten Finanzierungsvorschlag vom 17.02.2016.

## Finanzierungsvorschlag

**Erwerber:** Herr Manfred Cleverle  
**Objekt:** Schkeuditz, WE 247  
**Wohnfläche:** 60,63 m<sup>2</sup>  
**Garagen / Stellplätze:** 1 Garage, 2 Stellplätze

### Kosten- und Darlehensbedarfsrechnung

Kaufpreis	84.600,--	EUR
Altbausubstanz 67.680,--, Grundstück 16.920,--		
1 Garage	8.500,--	EUR
2 Stellplätze	5.000,--	EUR
3,5 % Grunderwerbsteuer	3.434,--	EUR
ca. 1,70 % Notar- und Gerichtsgebühren	1.668,--	EUR
	<hr/>	

<b>Gesamtkosten</b>	<b>103.201,--</b>	<b>EUR</b>
./. Eigenkapital	5.101,--	EUR
<b>Darlehensbedarf</b>	<b>98.100,--</b>	<b>EUR</b>
	<hr/> <hr/>	

<u>Kondition</u>	<u>Bruttodarlehen</u>	<u>Zinsen</u>	<u>Festschreibung</u>	<u>Auszahlung</u>	<u>Tilgung</u>	<u>anf. eff. Zins</u>
1)	98.100,-- EUR	2,15 %	10 Jahre	100 %	2,50 %	2,17 %

## Finanzierungsvorschlag

**Erwerber:** Herr Manfred Cleverle  
**Objekt:** Schkeuditz, WE 247  
**Wohnfläche:** 60,63 m<sup>2</sup>  
**Garagen / Stellplätze:** 1 Garage, 2 Stellplätze

### Steuerrechnung für 2016

2,00 % lineare AfA für Altbau, 10 Monate	1.369,--	EUR
Kapitalbeschaffungskosten (Grundschuldeintragungskosten)	500,--	EUR
Zinsen, 10 Monate	1.741,--	EUR
Verwalter und sonstige laufende Gebühren, 10 Monate	427,--	EUR

<b>Verlust</b>	<b>4.037,--</b>	<b>EUR</b>
./. Mieteinnahmen, 10 Monate	4.131,--	EUR

<b>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>94,--</b>	<b>EUR</b>
-------------------------------------------------	--------------	------------

Zu versteuerndes Einkommen	70.000,--	EUR
Steuerlast	16.096,--	EUR
Neu zu versteuerndes Einkommen	70.094,--	EUR
Steuerlast	16.130,--	EUR
<b>Zusätzliche Steuerlast</b>	<b>34,--</b>	<b>EUR</b>

### Aufwand in 2016

Zinsen, 10 Monate	1.741,--	EUR
Tilgung	2.060,--	EUR
Verwalter und sonstige laufende Gebühren, 10 Monate	427,--	EUR
Instandhaltungsrücklage (anfängl. 0,21 EUR / m <sup>2</sup> Wohnfläche), 10 Monate	127,--	EUR
Zusätzliche Steuerlast	34,--	EUR

<b>Bruttobelastung</b>	<b>4.389,--</b>	<b>EUR</b>
./. Mieteinnahmen, 10 Monate	4.131,--	EUR

<b>Aufwand 2016 für 10 Monate</b>	<b>258,--</b>	<b>EUR</b>
-----------------------------------	---------------	------------

<b>Aufwand 2016 pro Monat</b>	<b>26,--</b>	<b>EUR</b>
-------------------------------	--------------	------------

<b>Darin enthaltener Tilgungsanteil pro Monat</b>	<b>206,--</b>	<b>EUR</b>
---------------------------------------------------	---------------	------------

## Kosten / Einnahmen

Jahr	Zinsen	Tilgung	Instandhaltung	Verwaltung	Mieteinnahmen	Steuerersparnis	Aufwand p.a.	Aufwand p.m.
2016	1.741,--	2.060,--	127,--	427,--	4.131,--	-34,--	258,--	26,--
2017	2.040,--	2.522,--	154,--	517,--	5.007,--	-311,--	537,--	45,--
2018	1.985,--	2.576,--	156,--	522,--	5.057,--	-350,--	533,--	44,--
2019	1.929,--	2.632,--	157,--	528,--	5.108,--	-390,--	529,--	44,--
2020	1.872,--	2.689,--	159,--	533,--	5.159,--	-434,--	529,--	44,--
2021	1.814,--	2.748,--	161,--	538,--	5.210,--	-476,--	526,--	44,--
2022	1.754,--	2.807,--	162,--	543,--	5.262,--	-520,--	525,--	44,--
2023	1.693,--	2.868,--	164,--	549,--	5.315,--	-565,--	524,--	44,--
2024	1.631,--	2.931,--	165,--	554,--	5.368,--	-613,--	526,--	44,--
2025	1.567,--	2.994,--	167,--	560,--	5.422,--	-660,--	527,--	44,--
2026	3.156,--	3.087,--	169,--	566,--	5.476,--	-45,--	1.546,--	129,--
2027	3.336,--	3.243,--	170,--	571,--	5.531,--	7,--	1.782,--	149,--
2028	3.170,--	3.409,--	172,--	577,--	5.586,--	-79,--	1.820,--	152,--
2029	2.995,--	3.583,--	174,--	583,--	5.642,--	-173,--	1.866,--	156,--
2030	2.812,--	3.767,--	176,--	589,--	5.698,--	-268,--	1.912,--	159,--
2031	2.619,--	3.959,--	177,--	594,--	5.755,--	-370,--	1.965,--	164,--
2032	2.417,--	4.162,--	179,--	600,--	5.813,--	-476,--	2.021,--	168,--
2033	2.204,--	4.375,--	181,--	606,--	5.871,--	-590,--	2.085,--	174,--
2034	1.980,--	4.599,--	183,--	612,--	5.930,--	-709,--	2.153,--	179,--
2035	1.745,--	4.834,--	185,--	619,--	5.989,--	-835,--	2.227,--	186,--
2036	1.497,--	5.081,--	186,--	625,--	6.049,--	-967,--	2.308,--	192,--
2037	1.237,--	5.341,--	188,--	631,--	6.110,--	-1.107,--	2.395,--	200,--
2038	964,--	5.614,--	190,--	637,--	6.171,--	-1.253,--	2.488,--	207,--
2039	677,--	5.902,--	192,--	644,--	6.232,--	-1.410,--	2.592,--	216,--
2040	375,--	6.204,--	194,--	650,--	6.295,--	-1.573,--	2.701,--	225,--
2041	75,--	4.113,--	196,--	657,--	6.358,--	-1.739,--	422,--	35,--
2042			198,--	663,--	6.421,--	-1.807,--	-3.753,--	-313,--
	<b>49.285,--</b>	<b>98.100,--</b>	<b>4.684,--</b>	<b>15.695,--</b>	<b>151.967,--</b>	<b>-17.747,--</b>	<b>33.544,--</b>	

## steuerliche Betrachtung

Jahr	Einkommen	Steuerlast	Steuerlicher Verlust	AfA	Einkommen neu	Steuerlast neu	Steuerersparnis	Aufwand p.m.
2016	70.000,--	16.096,--	-94,--	1.369,--	70.094,--	16.130,--	-34,--	26,--
2017	70.700,--	16.362,--	-807,--	1.643,--	71.507,--	16.673,--	-311,--	45,--
2018	71.407,--	16.634,--	-906,--	1.643,--	72.313,--	16.984,--	-350,--	44,--
2019	72.121,--	16.909,--	-1.008,--	1.643,--	73.129,--	17.299,--	-390,--	44,--
2020	72.842,--	17.188,--	-1.110,--	1.643,--	73.953,--	17.622,--	-434,--	44,--
2021	73.571,--	17.472,--	-1.215,--	1.643,--	74.786,--	17.948,--	-476,--	44,--
2022	74.306,--	17.760,--	-1.322,--	1.643,--	75.628,--	18.280,--	-520,--	44,--
2023	75.049,--	18.053,--	-1.430,--	1.643,--	76.479,--	18.618,--	-565,--	44,--
2024	75.800,--	18.348,--	-1.540,--	1.643,--	77.340,--	18.961,--	-613,--	44,--
2025	76.558,--	18.650,--	-1.651,--	1.643,--	78.209,--	19.310,--	-660,--	44,--
2026	77.324,--	18.954,--	-112,--	1.643,--	77.435,--	18.999,--	-45,--	129,--
2027	78.097,--	19.265,--	19,--	1.643,--	78.078,--	19.258,--	7,--	149,--
2028	78.878,--	19.581,--	-196,--	1.643,--	79.074,--	19.660,--	-79,--	152,--
2029	79.667,--	19.898,--	-421,--	1.643,--	80.087,--	20.071,--	-173,--	156,--
2030	80.463,--	20.223,--	-655,--	1.643,--	81.118,--	20.491,--	-268,--	159,--
2031	81.268,--	20.552,--	-899,--	1.643,--	82.166,--	20.922,--	-370,--	164,--
2032	82.081,--	20.886,--	-1.153,--	1.643,--	83.233,--	21.362,--	-476,--	168,--
2033	82.901,--	21.226,--	-1.418,--	1.643,--	84.319,--	21.816,--	-590,--	174,--
2034	83.730,--	21.571,--	-1.694,--	1.643,--	85.425,--	22.280,--	-709,--	179,--
2035	84.568,--	21.919,--	-1.983,--	1.643,--	86.550,--	22.754,--	-835,--	186,--
2036	85.413,--	22.275,--	-2.284,--	1.643,--	87.697,--	23.242,--	-967,--	192,--
2037	86.267,--	22.634,--	-2.598,--	1.643,--	88.865,--	23.741,--	-1.107,--	200,--
2038	87.130,--	23.001,--	-2.926,--	1.643,--	90.056,--	24.254,--	-1.253,--	207,--
2039	88.001,--	23.371,--	-3.269,--	1.643,--	91.270,--	24.781,--	-1.410,--	216,--
2040	88.881,--	23.748,--	-3.626,--	1.643,--	92.508,--	25.321,--	-1.573,--	225,--
2041	89.770,--	24.132,--	-3.983,--	1.643,--	93.753,--	25.871,--	-1.739,--	35,--
2042	90.668,--	24.520,--	-4.115,--	1.643,--	94.783,--	26.327,--	-1.807,--	-313,--
	<b>2.157.462,--</b>	<b>541.228,--</b>	<b>-42.393,--</b>	<b>44.093,--</b>	<b>2.199.855,--</b>	<b>558.975,--</b>	<b>-17.747,--</b>	



# Tilgungsplan

## Darlehen 1

Darlehenssumme	98.100,--
Auszahlung 100,00 %	98.100,--
Darlehensbeginn	01. März 2016

## Konditionen

Nominalzins	2,15 %
Effektivzins gemäß PAngV	2,17 %
Zinsbindungsdauer	10 Jahre

## Tilgung

Die Tilgung erfolgt annuitätisch, anfänglich p.a. mit 2,50 % der Darlehenssumme.

Jahr	Zinsen	Tilgung	Restschuld
2016	1.741,--	2.060,--	96.040,--
2017	2.040,--	2.522,--	93.518,--
2018	1.985,--	2.576,--	90.942,--
2019	1.929,--	2.632,--	88.310,--
2020	1.872,--	2.689,--	85.620,--
2021	1.814,--	2.748,--	82.872,--
2022	1.754,--	2.807,--	80.065,--
2023	1.693,--	2.868,--	77.197,--
2024	1.631,--	2.931,--	74.266,--
2025	1.567,--	2.994,--	71.272,--
2026	3.155,--	3.087,--	68.185,--
2027	3.336,--	3.243,--	64.942,--
2028	3.170,--	3.409,--	61.533,--
2029	2.995,--	3.583,--	57.950,--
2030	2.812,--	3.767,--	54.183,--
2031	2.619,--	3.959,--	50.224,--
2032	2.417,--	4.162,--	46.062,--
2033	2.204,--	4.375,--	41.687,--
2034	1.980,--	4.599,--	37.089,--
2035	1.745,--	4.834,--	32.255,--
2036	1.497,--	5.081,--	27.174,--
2037	1.237,--	5.341,--	21.833,--
2038	964,--	5.614,--	16.219,--
2039	677,--	5.902,--	10.317,--
2040	375,--	6.204,--	4.113,--
2041	75,--	4.113,--	
	<b>49.285,--</b>	<b>98.100,--</b>	

Im Jahr 2026 endet die Zinsbindungsfrist. Der Anschlusszins wurde mit 5,00 % angenommen.  
Die Restschuld beträgt zum Ende der Zinsbindungsfrist 70.766,--.