



IMMOBILIENBERECHNUNG

Einheit _____ Dettingen - Eisenlohrsche
Weberei - W104
Fabrikstraße 6-16
72581 Dettingen/Erms

Erwerber _____ Herr
Max Muster

Einheit _____ Stellplatz
Fabrikstraße 6-16
72581 Dettingen/Erms

GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Allgemein

Kauf als _____ Kapitalanlage

Betrachtungszeitraum _____ 13 Jahre

Kauftermin _____ 12 / 2017

Einheitendetails

Einheit _____ Dettingen - Eisenlohr'sche Weberei - W104

Straße, Nr. _____ Fabrikstraße 6-16

PLZ, Ort _____ 72581 Dettingen/Erms

Fertigstellung _____ 12 / 2019

Nutzung ab _____ 01 / 2020

Einheit _____ Stellplatz

Straße, Nr. _____ Fabrikstraße 6-16

PLZ, Ort _____ 72581 Dettingen/Erms

Fertigstellung _____ 12 / 2019

Nutzung ab _____ 01 / 2020

Kaufpreise und Kaufpreisaufteilung

Dettingen - Eisenlohr'sche Weberei - W104

Grundstückskosten _____ (7,19%) 19.691,95€

Altbau- / Bestandskosten _____ (32,81%) 89.908,05€

Denkmalsanierungskosten _____ (60,00%) 164.400,00€

Summe _____ **274.000,00€**

Stellplatz

Grundstückskosten _____ (7,19%) 898,36€

Herstellungskosten _____ (92,81%) 11.601,64€

Summe _____ **12.500,00€**

Gesamtkosten _____ **286.500,00€**

Erwerbsnebenkosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Grunderwerbsteuer	AfA		Dettingen - Eisenlohr'sche Weberei - W104	13.700,00€
Notar und Grundbuch	AfA		Dettingen - Eisenlohr'sche Weberei - W104	4.658,00€
Grunderwerbsteuer	AfA		Stellplatz	625,00€
Notar und Grundbuch	AfA		Stellplatz	212,50€
Maklerprovision	AfA		Dettingen - Eisenlohr'sche Weberei - W104	9.781,80€
Maklerprovision	AfA		Stellplatz	446,25€
Summe				29.423,55€

Finanzierungsbedarf

Gesamtaufwand	315.923,55€
Eigenkapital	29.423,55€
Finanzierungskosten einmalig	0,00€
Finanzierungsbedarf	286.500,00€
Disagio	0,00€
Bruttodarlehen	286.500,00€
Fälligkeit Eigenkapital	12 / 2017

Mieteinnahmen und laufende Nebenkosten

Dettingen - Eisenlohr'sche Weberei - W104

Grundfläche	81,10m ²
Kaltmiete / m ²	9,74€

monatlich

anfängliche Kaltmiete	790,00€
Hausverwaltung	30,00€
Instandhaltungsrücklage	40,55€

jährlich

anfängliche Kaltmiete	9.480,00€
Hausverwaltung	360,00€
Instandhaltungsrücklage	486,60€

Stellplatz

monatlich

anfängliche Kaltmiete	40,00€
-----------------------	--------

jährlich

anfängliche Kaltmiete	480,00€
-----------------------	---------

Annuitätendarlehen Bankdarlehen

Darlehensbetrag	186.500,00€	Sollzins	1,75%
Auszahlungssumme	186.500,00€	Zinsbindungsdauer	15,00
Disagio / CAP-Prämie	0,00€	Sollzins nach Zinsbindung	4,00
Vollständige Auszahlung zum	12 / 2019	Zins effektiv	1,76 %
Anfänglicher Tilgungssatz	2,00% für Restdauer		

KfW-Annuitätendarlehen KfW 151-Denkmal 30-5-10

Darlehensbetrag	100.000,00€	Sollzins	0,75%
Auszahlungssumme	100.000,00€	Zinsbindungsdauer	10,00
Vollständige Auszahlung zum	01 / 2019	Sollzins nach Zinsbindung	4,00
KfW-Tilgungszuschuss	12.500,00€	Zins effektiv	0,75 %
KfW-Effizienzhaus-Typ	KfW-Effizienzhaus Denkmal		
Auszahlungsdatum Zuschuss	03 / 2020		
Anfänglicher Tilgungssatz	0,00% für 5 Jahre 4,26% für Restdauer		

Steuerbetrachtung vor Erwerb

Erwerber	Herr Max Muster	Einkommenssteuer	33.524,00€
Veranlagungsjahr	2017	Solidaritätszuschlag	5,50%
Veranlagung nach	Grundtabelle	Kirchensteuer	8,00%
anf. zu versteuerndes Einkommen	100.000,00€	Gesamtsteuerschuld	38.049,74€
Investitionsanteil	100,00%		

ABSCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Abschreibung der Herstellungskosten (Neubau)

Herstellungskosten in Euro	11.601,64€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	12.793,13€
Abschreibungsbeginn	2019
Abschreibung in %	2,00%
Abschreibung pro Monat	21,32€
Abschreibung im Veranlagungsjahr	21,32€
Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr	255,86€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	2.835,81€
Gesamtsumme der Abschreibung	12.793,13€

Abschreibung der Altbaukosten

Altbausubstanz in Euro	89.908,05€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	99.141,61€
Abschreibungsbeginn	2017
Abschreibung in % für Einheit Dettingen - Eisenlohr'sche Weberei - W104	2,50%
Abschreibung pro Monat	206,55€
Abschreibung im Veranlagungsjahr	2.478,54€
Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr	2.478,54€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	32.427,57€
Gesamtsumme der Abschreibung	99.141,61€

Abschreibung der Sanierungskosten (Denkmal)

Sanierungskosten in Euro	164.400,00€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	181.283,88€
Abschreibungsbeginn	2019

Abschreibung Jahr	Abschreibung in %	Abschreibung Betrag	Abschreibung Summe
2019	9,00	16.315,55	16.315,55
2020	9,00	16.315,55	32.631,10
2021	9,00	16.315,55	48.946,65
2022	9,00	16.315,55	65.262,20
2023	9,00	16.315,55	81.577,75
2024	9,00	16.315,55	97.893,30
2025	9,00	16.315,55	114.208,84
2026	9,00	16.315,55	130.524,39
2027	7,00	12.689,87	143.214,27
2028	7,00	12.689,87	155.904,14
2029	7,00	12.689,87	168.594,01
2030	7,00	12.689,87	181.283,88

STEUERERSPARNIS

VORAUSSICHTLICHE EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Tabellarische Aufstellung der Steuerersparnis im kompletten Betrachtungszeitraum

Jahr	Miet- einnahmen(+)	Werbungs- kosten(-)	AfA gesamt* (-)	Neben- kosten** (-)	Zinsen (-)	Einkünfte aus V+V***
2017	0,00€	0,00€	206,55€	0,00€	0,00€	-206,55€
2018	0,00€	0,00€	2.478,54€	0,00€	0,00€	-2.478,54€
2019	0,00€	0,00€	18.815,41€	0,00€	1.021,98€	-19.837,39€
2020	9.960,00€	0,00€	19.049,95€	360,00€	3.907,89€	-13.357,84€
2021	9.960,00€	0,00€	19.049,95€	360,00€	3.818,03€	-13.267,98€
2022	9.960,00€	0,00€	19.049,95€	360,00€	3.750,43€	-13.200,38€
2023	9.960,00€	0,00€	19.049,95€	360,00€	3.681,63€	-13.131,59€
2024	9.960,00€	0,00€	19.049,95€	360,00€	3.598,79€	-13.048,74€
2025	9.960,00€	0,00€	19.049,95€	360,00€	3.499,40€	-12.949,35€
2026	9.960,00€	0,00€	19.049,95€	360,00€	3.398,54€	-12.848,49€
2027	9.960,00€	0,00€	15.424,27€	360,00€	3.296,19€	-9.120,47€
2028	9.960,00€	0,00€	15.424,27€	360,00€	3.192,32€	-9.016,60€
2029	9.960,00€	0,00€	15.424,27€	360,00€	5.272,86€	-11.097,14€
2030	9.960,00€	0,00€	15.424,27€	360,00€	5.074,00€	-10.898,27€
Summe:	109.560,00€	0,00€	216.547,26€	3.960,00€	43.512,06€	-154.459,32€

* In den ausgewiesenen Werten sind sämtliche Abschreibungsbestandteile enthalten.

** Bei den ausgewiesenen Nebenkosten handelt es sich um die steuerlich abzugsfähigen Nebenkosten.

*** Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

VORAUSSICHTLICHE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Herr Max Muster (Investitionsanteil 100,00%)

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuer- ersparnis
2017	100.000,00€	-206,55€	99.793,45€	38.049,74€	37.951,00€	98,74€
2018	100.000,00€	-2.478,54€	97.521,46€	38.049,74€	36.868,20€	1.181,53€
2019	100.000,00€	-19.837,39€	80.162,61€	38.049,74€	28.592,92€	9.456,82€
2020	100.000,00€	-13.357,84€	86.642,16€	38.049,74€	31.682,39€	6.367,35€
2021	100.000,00€	-13.267,98€	86.732,02€	38.049,74€	31.724,39€	6.325,35€
2022	100.000,00€	-13.200,38€	86.799,62€	38.049,74€	31.757,30€	6.292,44€
2023	100.000,00€	-13.131,59€	86.868,41€	38.049,74€	31.790,22€	6.259,52€
2024	100.000,00€	-13.048,74€	86.951,26€	38.049,74€	31.828,80€	6.220,93€
2025	100.000,00€	-12.949,35€	87.050,65€	38.049,74€	31.876,48€	6.173,26€
2026	100.000,00€	-12.848,49€	87.151,51€	38.049,74€	31.924,14€	6.125,59€
2027	100.000,00€	-9.120,47€	90.879,53€	38.049,74€	33.701,56€	4.348,18€
2028	100.000,00€	-9.016,60€	90.983,40€	38.049,74€	33.751,50€	4.298,24€
2029	100.000,00€	-11.097,14€	88.902,86€	38.049,74€	32.759,50€	5.290,23€
2030	100.000,00€	-10.898,27€	89.101,73€	38.049,74€	32.853,71€	5.196,03€
Summe	1.400.000,00€	-154.459,32€	1.245.540,68€	532.696,36€	459.062,10€	73.634,26€

VORAUSSICHTLICHE RENDITE

Bruttomietrendite

Mietrendite _____ 3,48%

Die Bruttomietrendite ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete (ohne laufende Nebenkosten) zum Kaufpreis. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

Nettomietrendite

Mietrendite _____ 2,88%

Die Nettomietrendite ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete und der laufenden Nebenkosten zum Kaufpreis. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

Vermögensentwicklung

Betrachtungszeitraum _____ 13Jahre
Angenommener Verkaufspreis _____ 286.500,00€
Offenes Darlehen _____ 203.362,63€
Möglicher Verkaufserlös _____ 83.137,37€
Anfängliche Investitionen _____ 29.423,55€
Durchschnittliche Liquidität p.a. _____ 4.266,59€

Eigenkapitalrendite

Eigenkapitalrendite _____ 21,42%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum angenommenen Verkaufserlös verkauft würde. Dieser entspricht dem Anschaffungswert (Kaufpreis ohne Nebenkosten) unter Berücksichtigung der eingegebenen Preissteigerung. Die Eigenkapitalrendite wird nach der Methode des internen Zinsfußes berechnet. Als anfängliche Investition berücksichtigt werden das Eigenkapital, ggf. der verbleibende Finanzierungsbedarf sowie einmalige Einzahlungen in Finanzierungen wie Fondsanlagen oder Bausparverträge. Für die Dauer des Betrachtungszeitraums wird die Liquidität nach Tilgung berücksichtigt. Zum Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Erlös durch den Verkauf zum aktuellen Wert unter Abzug des noch offenen Darlehens angenommen.

FINANZIERUNGSENTWICKLUNG

Annuitätendarlehen: Bankdarlehen

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2019	1,75 %	271,98 €	310,83 €	0,17 %	582,81 €	186.189,17 €
2020	1,75 %	3.228,20 €	3.765,51 €	2,02 %	6.993,71 €	182.423,66 €
2021	1,75 %	3.161,78 €	3.831,93 €	2,10 %	6.993,71 €	178.591,73 €
2022	1,75 %	3.094,18 €	3.899,53 €	2,18 %	6.993,71 €	174.692,20 €
2023	1,75 %	3.025,38 €	3.968,33 €	2,27 %	6.993,71 €	170.723,87 €
2024	1,75 %	2.955,38 €	4.038,33 €	2,37 %	6.993,71 €	166.685,54 €
2025	1,75 %	2.884,14 €	4.109,57 €	2,47 %	6.993,71 €	162.575,97 €
2026	1,75 %	2.811,64 €	4.182,07 €	2,57 %	6.993,71 €	158.393,90 €
2027	1,75 %	2.737,87 €	4.255,84 €	2,69 %	6.993,71 €	154.138,06 €
2028	1,75 %	2.662,79 €	4.330,92 €	2,81 %	6.993,71 €	149.807,13 €
2029	1,75 %	2.586,39 €	4.407,32 €	2,94 %	6.993,71 €	145.399,81 €
2030	1,75 %	2.508,64 €	4.485,07 €	3,08 %	6.993,71 €	140.914,74 €
Summe:	-	31.928,36 €	45.585,26 €	-	77.513,62 €	-

* Vertraglicher Zinssatz p.a.

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

KfW-Annuitätendarlehen: KfW 151-Denkmal 30-5-10

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2019	0,75 %	750,00 €	0,00 €	0,00 %	750,00 €	100.000,00 €
2020	0,75 %	679,69 €	0,00 € **	0,00 %	13.179,69 €	87.500,00 €
2021	0,75 %	656,25 €	0,00 €	0,00 %	656,25 €	87.500,00 €
2022	0,75 %	656,25 €	0,00 €	0,00 %	656,25 €	87.500,00 €
2023	0,75 %	656,25 €	0,00 €	0,00 %	656,25 €	87.500,00 €
2024	0,75 %	643,41 €	3.740,34 €	4,27 %	4.383,75 €	83.759,66 €
2025	0,75 %	615,26 €	3.768,49 €	4,50 %	4.383,75 €	79.991,17 €
2026	0,75 %	586,90 €	3.796,85 €	4,75 %	4.383,75 €	76.194,32 €
2027	0,75 %	558,33 €	3.825,42 €	5,02 %	4.383,75 €	72.368,90 €
2028	0,75 %	529,54 €	3.854,21 €	5,33 %	4.383,75 €	68.514,68 €
2029	4,00 %	2.686,48 €	2.972,83 €	4,34 %	5.659,31 €	65.541,85 €
2030	4,00 %	2.565,36 €	3.093,95 €	4,72 %	5.659,31 €	62.447,89 €
Summe:	-	11.583,71 €	25.052,11 €	-	49.135,81 €	-

* Vertraglicher Zinssatz p.a.

** KfW-Tilgungzuschuss in Höhe von 12.500,00 €

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

VERMIETUNGSPHASE: 1. VOLLSTÄNDIGES JAHR (2020)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	100.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		38.049,74€

Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	9.960,00€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Abschreibung (Neubau)		255,86€
Abschreibung (Altbau)		2.478,54€
Abschreibung (Sanierung)		16.315,55€
Abschreibung (Möbel/Küche)		0,00€
Abschreibung (Außenanlage)		0,00€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		360,00€
Zinsen (abzugsfähig)		3.907,89€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-13.357,84€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	86.642,16€	
Steuerbelastung nach Kauf		31.682,39€
Steuerersparnis	6.367,35€	

Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

Steuerersparnis	6.367,35€	
Miete	9.960,00€	
Nebenkosten gesamt	846,60€	
Zinsen	3.907,89€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	11.572,86€	
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	964,40€	
Tilgung pro Monat		313,79€
Liquidität nach Tilgung pro Monat"	650,61€	

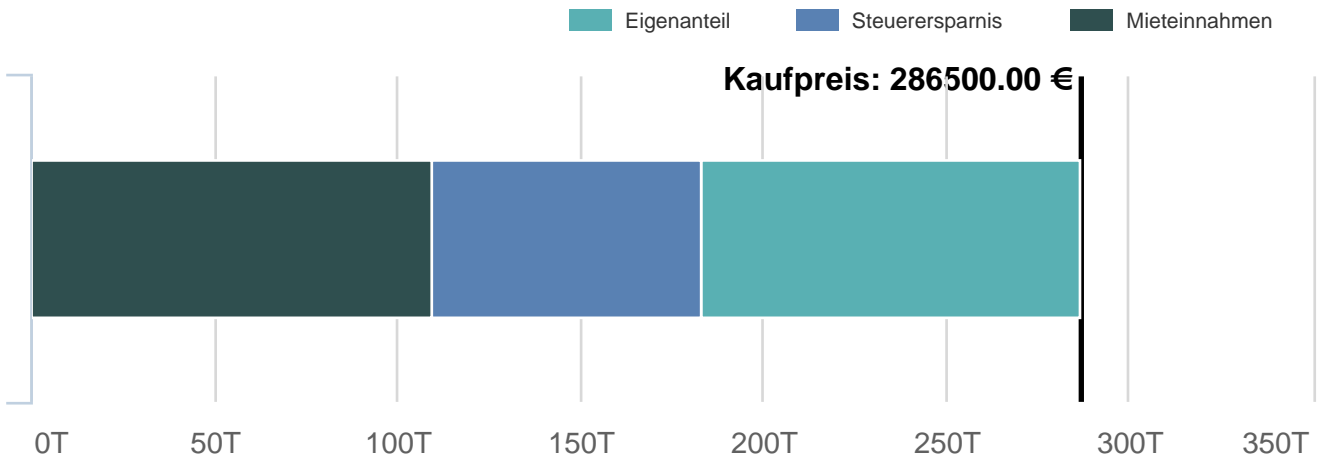
GESAMTÜBERSICHT

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2017	0,00	98,74	0,00	0,00	98,74	8,23	0,00	0,00	98,74	8,23	-29.423,55	0,00	286.500,00
2018	0,00	1.181,53	0,00	0,00	1.181,53	98,46	0,00	0,00	1.181,53	98,46	0,00	0,00	286.500,00
2019	0,00	9.456,82	0,00	1.021,98	8.434,84	702,90	310,83	25,90	8.124,01	677,00	0,00	286.189,17	286.500,00
2020	9.960,00	6.367,35	846,60	3.907,89	11.572,86	964,40	3.765,51	313,79	7.807,35	650,61	0,00	269.923,66	286.500,00
2021	9.960,00	6.325,35	846,60	3.818,03	11.620,73	968,39	3.831,93	319,33	7.788,79	649,07	0,00	266.091,73	286.500,00
2022	9.960,00	6.292,44	846,60	3.750,43	11.655,41	971,28	3.899,53	324,96	7.755,88	646,32	0,00	262.192,20	286.500,00
2023	9.960,00	6.259,52	846,60	3.681,63	11.691,29	974,27	3.968,33	330,69	7.722,96	643,58	0,00	258.223,87	286.500,00
2024	9.960,00	6.220,93	846,60	3.598,79	11.735,55	977,96	7.778,67	648,22	3.956,87	329,74	0,00	250.445,20	286.500,00
2025	9.960,00	6.173,26	846,60	3.499,40	11.787,27	982,27	7.878,06	656,51	3.909,20	325,77	0,00	242.567,14	286.500,00
2026	9.960,00	6.125,59	846,60	3.398,54	11.840,45	986,70	7.978,92	664,91	3.861,53	321,79	0,00	234.588,22	286.500,00
2027	9.960,00	4.348,18	846,60	3.296,19	10.165,39	847,12	8.081,27	673,44	2.084,12	173,68	0,00	226.506,95	286.500,00
2028	9.960,00	4.298,24	846,60	3.192,32	10.219,32	851,61	8.185,14	682,09	2.034,18	169,52	0,00	218.321,82	286.500,00
2029	9.960,00	5.290,23	846,60	5.272,86	9.130,77	760,90	7.380,16	615,01	1.750,61	145,88	0,00	210.941,66	286.500,00
2030	9.960,00	5.196,03	846,60	5.074,00	9.235,43	769,62	7.579,03	631,59	1.656,41	138,03	0,00	203.362,63	286.500,00
	109.560,00	73.634,26	9.312,60	43.512,06	130.369,60	130.369,60	70.637,37	70.637,37	59.732,23	59.732,23	-29.423,55	-	-
#	7.825,71	5.259,59	665,19	3.108,00	9.312,11	776,01	5.045,53	420,46	4.266,59	355,55	-	-	-

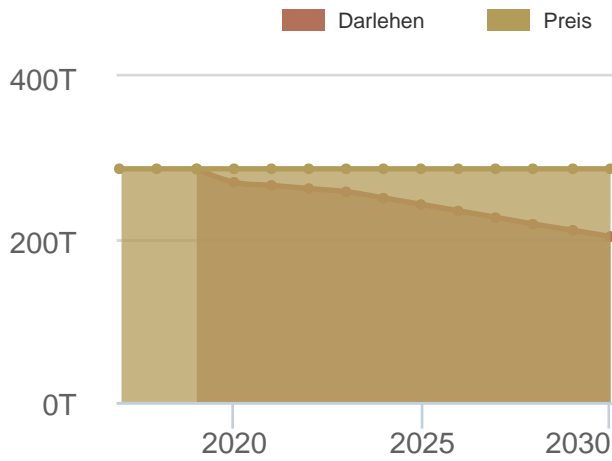
Alle Angaben in €

DIAGRAMME

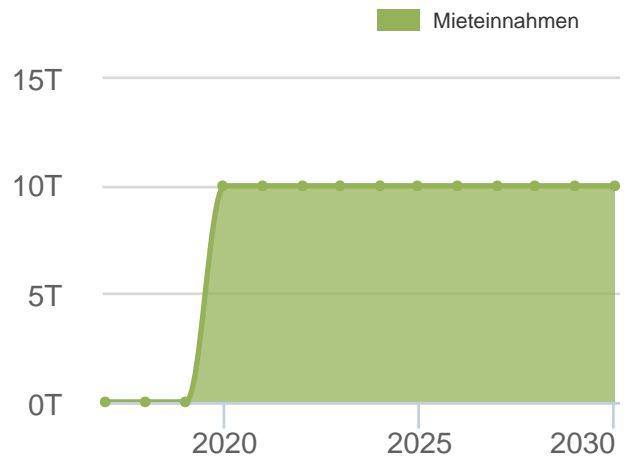
Aufteilung



Wertevergleich



Mieteinnahmen



HINWEISE ZUR ANGEBOTSERRECHNUNG

Allgemeines

Kaum eine Anlageform vereint derzeit so viele Vorteile wie die Investition in Immobilien. Allgemein bieten Immobilien als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Bei frühzeitigem Verkauf können die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

Wirtschaft-/Steuerliches Ergebnis

Die Beispielberechnung stellt eine Prognose dar, die mit mehreren Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Sowohl die Praxis der Finanzverwaltung, als auch die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich in der Zukunft ändern. Die wirtschaftliche Situation des Erwerbers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Bei der Berechnung der Einkommenssteuer für Veranlagungsjahre ab 2007 wird der Zuschlag zur Einkommenssteuer für nicht-gewerbliche Einkünfte für Einkünfte ab 250.000 Euro (500.000 Euro bei Verheirateten) berücksichtigt. Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des § 15b EstG fällt. In Einzelfällen kann bei der Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EstG eine geringere festzusetzende Einkommenssteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und –Kombination Gültigkeit hat. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der aktuell gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosengrundlage genutzt. Die Berücksichtigung von Änderungen an der Steuertabelle kann mit einem zeitlichen Verzug verbunden sein.

Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Finanzierung sind beispielhaft zu verstehen und stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen kann das ausgewiesene Ergebnis sich ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bitte beachten Sie, dass die Software für Kredit- sowie Kapitalanlagen nachschüssig rechnet. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Disagio/CAP-Prämie in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterrechnung abweichen.

HINWEISE ZUR ANGEBOTSERRECHNUNG

Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprojekt maßgebend.

Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf der Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich. Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist. Darüber hinaus wird eine Wertermittlung der Immobilie vom Vermittler nicht vorgenommen und ist nicht geschuldet. Sollten bei der Berechnung Immobilienwerte angegeben werden, so sind diese beispielhaft zu verstehen. Sie sind unverbindlich und dienen lediglich der Illustration möglicher Wertentwicklungen. Der tatsächliche Wert der Immobilie kann hiervon nach oben oder unten – ggf. auch erheblich – abweichen.