



Mustermann GmbH
Musterstraße 1
12345 Musterstadt
info@maxmustermann.de
0123/456789

Berechnung einer Immobilie in der Musterstraße 1, 12345 Musterstadt für Herrn Max Mustermann

Kundendaten

Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt
Deutschland
info@mustermann.de
0123/456789

Herr Mustermann erwirbt besagtes Objekt zum genannten Kaufpreis. Dafür werden Eigenmittel in Höhe von 10.000€ eingesetzt. Für diese Immobilie wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von 18.000€ gewährt. Dieser wird nach Übergabe der Wohnung ausbezahlt.

Die folgenden Berechnungen gehen von einem zu versteuernden Einkommen von 47.000€ und einem Kirchensteuersatz von 8 % aus. Die steuerliche Veranlagung erfolgt nach Grundtabelle.

Objektdaten

Bei der zu berechnenden Immobilie Eigentumswohnung 01 handelt es sich um eine Neubauwohnung nach §7b EStG mit einer Wohnfläche von ca. 57,34m². Das Objekt befindet sich an folgender Adresse:

Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Der Kaufpreis inklusive Nebenkosten beläuft sich auf ca. 200.978€.

Der Kauf würde am Samstag, 1. Mai 2021 abgeschlossen werden. Die Übergabe würde voraussichtlich am Dienstag, 1. Juni 2021 stattfinden.

Die zu erwartende Kaltmiete beträgt ca. 453€ pro Monat. Im Kaufpreis enthalten ist außerdem ein Kfz-Stellplatz im Wert von ca. 7.500€. Der erwartete Mietertrag des Stellplatzes beläuft sich auf ca. 25€ monatlich.

Für die Hausverwaltung fallen monatlich ca. 20€ an. Als monatliche Rücklage ist mit ca. 15€ zu rechnen.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Daten befindet sich im Anschluss.

Impressionen



Informationen zum Objekt

Investitionsdatum: 01.05.2021		Übergabezeitpunkt: 01.06.2021	
Objektdaten		Kostenaufstellung	
Objekttyp: Neubau nach Paragraph 7b EstG		Kaufpreis Objekt	183.000€
Nutzfläche: 57,34m ²		+ Kosten Stellplätze	7.500€
Ausgaben		<hr/>	
Rücklage pro m ² und Monat:	0,26€	Notarieller Kaufpreis	190.500€
Rücklage gesamt pro Monat:	14,91€	+ Grunderwerbsteuer (3,5%)	6.668€
Hausverwaltung pro Monat	20€	+ Notar & Kaufvertrag (2%)	3.810€
Einnahmen		+ Maklergebühren (0%)	-
Anfängliche monatliche Kaltmiete:	452,99€	Kaufpreis inkl. Nebenkosten	200.978€
Kalk. Mietsteigerung Objekt [pa]:	1%	... Gebäudeanteil (90%)	180.880€
Monatliche Einnahmen Stellplätze:	25€	... Grundstücksanteil (10%)	20.098€
Kalk. Mietsteigerung Stellplätze [pa]:	1%		
<hr/>			
Anzahl	Typ	Kaufpreis pro Stellplatz	Miete pro Stellplatz und Monat
1	Im Freien	7.500€	25€

Finanzierung

Art des Darlehens	KfW-Darlehen	Bank-Darlehen	Annuitäten Darlehen
Zinsbindung in Jahren	10 Jahre	10 Jahre	0 Jahre
Zinssatz in % p.a.	0,95%	1,5%	0%
Tilgung in % p.a.	3%	2%	1%
Belastung p.m.	395€	207€	0€
Betrag in €	120.000€	70.978€	0€

Steuerliche Betrachtung

	Jahr der Fertigstellung (2021)	Erstes Jahr der Vollvermietung (2022)	Vollvermietung nach Sonder-AfA (2025)
Zu versteuerndes Einkommen vor Übergabe der Immobilie[p.a.]	47.000	47.000	47.000
+ Mieteinnahmen Wohnung	3.171	5.436	5.601
+ Mieteinnahmen Stellplätze	175	300	309
- nicht umlagefähige Nebenkosten	140	240	240
- Darlehenszinsen	1.376	1.974	1.798
- AfA nach §7 EStG	3.817	3.817	3.817
- AfA nach §7b EStG	5.734	5.734	0
Zu versteuerndes Einkommen nach Erwerb der Immobilie	39.279	40.971	47.056
Einkommensteuer vor Erwerb der Immobilie gemäß EStG	11.040	11.040	11.040
Einkommensteuer nach Erwerb der Immobilie gemäß EStG	8.317	8.912	11.153
Daraus resultierende Veränderung der Einkommensteuer	-2.723	-2.128	113
Daraus resultierende Veränderung der Kirchensteuer	-218	-170	9
Daraus resultierende Veränderung des Solidaritätszuschlags	-150	-117	6
Steuerliches Ergebnis gesamt	-3.091	-2.415	128

Haushaltsrechnung

	Jahr der Fertigstellung (2021)	Erstes Jahr der Vollvermietung (2022)		Vollvermietung nach Sonder-AfA (2025)	
	Jährlich	Jährlich	Monatlich	Jährlich	Monatlich
+ Mieteinnahmen Wohnung	3.171	5.436	453	5.601	467
+ Mieteinnahmen Stellplätze	175	300	25	309	26
- nicht umlagefähige Nebenkosten	140	240	20	240	20
- Instandhaltungsrücklage	104	179	15	179	15
- Darlehenszinsen	1.376	1.974	167	1.798	152
- Tilgung	3.022	5.250	435	5.427	450
Ergebnis vor Steuern	-1.296	-1.907	-159	-1.733	-144
– steuerliches Ergebnis	-3.091	-2.415	-201	128	11
Ergebnis nach Steuern	1.794	508	42	-1.862	-155

Gesamtübersicht

Jahr	Miete Wohnung	Miete Stellplätze	Aufwände f. Tilgung	Aufwände f. Zinsen	Sonstige Kosten	AfA	Liquidität v. Steuer	Steuerliches Ergebnis	Liquidität n. Steuer p.a.	Liquidität n. Steuer p.m.	Restschuld
2021	3.171	175	3.022	1.376	244	9.551	-1.296	-3.091	1.794	150	169.956 ^{*4}
2022	5.436	300	5.250	1.974	419	9.551	-1.907	-2.415	508	42	164.706
2023	5.436	300	5.308	1.916	419	9.551	-1.907	-2.391	484	40	159.397
2024	5.436	300	5.367	1.857	419	9.551	-1.907	-2.368	460	38	154.030
2025	5.601	309	5.427	1.798	419	3.817 ^{*3}	-1.733	128	-1.862	-155	148.604
2026	5.601	309	5.487	1.737	419	3.817	-1.733	154	-1.888	-157	143.117
2027	5.601	309	5.548	1.677	419	3.817	-1.733	182	-1.915	-160	137.569
2028	5.770	318	5.609	1.615	419	3.817	-1.554	286	-1.840	-153	131.960
2029	5.770	318	5.672	1.553	419	3.817	-1.554	313	-1.868	-156	126.288
2030	5.770	318	5.735	1.490 ^{*1*2}	419	3.817	-1.554	341	-1.895	-158	120.554
2031	5.945	328	4.305	1.266	419	3.817	283	518	-235	-20	116.249
2032	5.945	328	3.599	1.146	419	3.817	1.109	571	538	45	112.649
2033	5.945	328	3.635	1.110	419	3.817	1.109	587	522	44	109.014
2034	6.125	338	3.672	1.073	419	3.817	1.299	686	614	51	105.342
2035	6.125	338	3.709	1.036	419	3.817	1.299	703	597	50	101.634
2036	6.125	338	3.746	999	419	3.817	1.299	718	581	48	97.888
2037	6.311	348	3.784	962	419	3.817	1.495	822	673	56	94.104
2038	6.311	348	3.822	924	419	3.817	1.495	838	657	55	90.283
2039	6.311	348	3.860	885	419	3.817	1.495	855	640	53	86.423
2040	6.502	359	3.899	846	419	3.817	1.697	961	736	61	82.524
2041	6.502	359	3.938	807	419	3.817	1.697	978	719	60	78.586
2042	6.502	359	3.977	768	419	3.817	1.697	997	700	58	74.609
2043	6.699	370	4.017	728	419	3.817	1.905	1.105	799	67	70.591
2044	6.699	370	4.058	687	419	3.817	1.905	1.124	781	65	66.533
2045	6.699	370	4.099	647	419	3.817	1.905	1.142	763	64	62.435
2046	6.902	381	4.140	605	419	3.817	2.119	1.255	864	72	58.295
2047	6.902	381	4.181	564	419	3.817	2.119	1.275	844	70	54.114
2048	6.902	381	4.223	522	419	3.817	2.119	1.293	826	69	49.891
2049	7.111	392	4.266	479	419	3.817	2.340	1.411	929	77	45.625
2050	7.111	392	4.309	437	419	3.817	2.340	1.430	910	76	41.316

*1: Ende der Zinsbindung der Finanzierung "KfW-Darlehen" Anschlusskonditionen: 1% Zins und 3% Tilgung
*2: Ende der Zinsbindung der Finanzierung "Bank-Darlehen" Anschlusskonditionen: 1% Zins und 3% Tilgung

*3: Ende der Sonder AfA nach §7b EstG

*4: Tilgungszuschuss in Höhe von 18.000€ abgezogen

Haftungsvorbehalt

Es handelt sich um eine beispielhafte Wirtschaftlichkeitsberechnung, die auf den Angaben im Exposé, den von Ihnen übermittelten persönlichen Angaben, sowie (Steuer -) rechtlichen Gesetzmäßigkeiten zum Zeitpunkt der Erstellung beruht. Für die Richtigkeit der eingegebenen Daten sowie den Eintritt des beispielhaften Investitionsverlaufs wird keine Gewähr übernommen.

Sämtliche relevanten Gesetzmäßigkeiten werden zeitnah in die Software implementiert und diese regelmäßig aktualisiert. Trotzdem kann es – auch unabhängig davon – vorkommen, dass durch Anwenderfehler oder eine fehlerhafte Funktionsweise der Software rechnerisch unrichtige Daten geliefert werden. In diesem Fall bittet die ME Immobilien GmbH um Feedback, Haftung/Gewährleistung wird seitens der ME Immobilien GmbH ausgeschlossen.

Wirtschaftliche und steuerliche Ziele sind höchst individuell und deren Vereinbarkeit mit dieser Immobilieninvestition ist alleine durch den Interessenten zu prüfen. Folglich kann keine Gewähr übernommen werden.

Wichtig: Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt weder in steuerlicher, noch in rechtlicher Hinsicht eine Rechtsberatung dar. Sollten Sie eine solche wünschen, so konsultieren Sie einen Steuerberater bzw. einen Rechtsanwalt.

Ihr Ansprechpartner



Vorname: Max

Nachname: Mustermann

Email: info@maxmustermann.de

Telefonnummer: 0123/456789