

Auf einen Blick ..**Angaben zum Objekt**

Eigentumswohnung	Baujahr	1930
Vermietung	Kaufvertrag	01.05.2018
Musterwohnung	Übergang Nutzungen/Lasten	31.12.2019
99999 Musterstadt	Vermietung ab 01.01.2000	85,28 m ²

Gesamtkosten

Kaufpreis/Gebäude	81.187 €
Grundstückskosten	60.890 €
Weitere Objektkosten	365.343 €
Erwerbsnebenkosten	40.593 €
Bauzeitzinsen	11.279 €

Gesamtkosten**559.292 €****Finanzmittel**

Eigenkapital	51.872 €
Immo-Fin	407.420 €
KfW_151	100.000 €

Finanzmittel**559.292 €****Fremdmittel**

Darlehensgeber Darlehensart	Auszahlungs- betrag	Bauspar- summe	Sollzinss- atz p.a.	Tilgung/ BS-/Vers- Beitrag	Aus- zahlung	Effektiv Zins	Zins Festzeit	Mtl. Leistung
Immo-Fin	407.420		2,00%	4,00%	100,00%	2,02%	10J 0M	2.037
KfW_151	100.000		0,75%	5,13%	100,00%	0,75%	10J 0M	490
	507.420						Anfänglicher monatlicher Kapitaldienst	2.527

Kosten, Erträge

Mieteinnahmen (Nettomiete) 14,00 €/m ²	1.194 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten 1,29 €/m ²	110 €

Anfänglicher monatlicher Aufwand vor Steuer

1.443 €

Einnahmen und Ausgaben der ersten 5 Jahre

Beschreibung	2018	2019	2020	2021	2022
Kapitaldienst		2.527	30.325	30.325	30.325
Mieteinnahmen			14.328	14.328	14.328
Nicht umlagef. Nebenkosten			1.320	1.320	1.320
Ergebnis vor Steuer					
Aufwand p.a.		2.527	17.317	17.317	17.317
monatlicher Durchschnitt		211	1.443	1.443	1.443
Steuerersparnis	1.073	20.955	15.443	15.264	15.082
Ergebnis nach Steuer					
Aufwand p.a.			1.874	2.053	2.235
Ertrag p.a.	1.073	18.428			
monatlicher Durchschnitt	89	1.536	156	171	186

zzgl. Eigenkapitaleinsatz

51.872

Steuerliche Daten

Besteuerungsgrundlage	tarifliche Einkommensteuer	Veranlagungsjahr 2018
Veranlagung nach	Grundtabelle	Soli-Zuschlag 5,50 %
Zu versteuerndes Einkommen	97.353 €	Kirchensteuer 9,00 %
Steuerberechnung		
Einkommensteuer	32.494 €	Steuersatz 33,4 %
Solidaritätszuschlag (5,50 %)	1.787 €	Spitzensteuersatz 42,0 %
Kirchensteuer	2.924 €	
Gesamtsteuerschuld	37.205 €	Gesamtsteuersatz 38,2 %

Weitere steuerliche Berücksichtigungen

1. Ab 2000 Solidaritätszuschlag: 5,50 %
2. Ab 2025 ohne Solidaritätszuschlag

Objektbeschreibung**Eigentumswohnung in**

99999 Musterstadt
Musterwohnung
Musterberechnung 85,28m²
Baujahr 1930
Kaufvertrag 01.05.2018
Übergang Nutzungen/Lasten 31.12.2019
Gesamtfläche 85,28 m²

Vermietung

Nutzung ab 01.01.2020
Fläche 85,28 m²
Mtl. nicht umlagefähige Mietnebenkosten 1,29 €/m² 110,00 €
davon sofort abzugsfähig 0,89 €/m² 76,00 €
Mtl. Nettomiete 14,00 €/m² 1.194,00 €

Ermittlung der Gesamtkosten**Grundstücks-und Gebäudekosten**

Anteil Altbau	81.187 €		
Kaufpreis/Gebäude gesamt		81.187 €	
Grundstück		60.890 €	
Anteil Sanierung			345.046 €
Außenanlagen			20.297 €
Grundstücks-und Gebäudekosten			507.420 €

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer (6,00 %)	30.445 €		
Notar / Beurkundung (2,00 %)	10.148 €		
Erwerbsnebenkosten			40.593 €

Finanzierungsrelevante Kosten

Bauzeitinsen			11.279 €
Gesamtkosten			559.292 €

Der vorstehenden Berechnung wurden die prognostizierten Mietausschüttungen und der realistisch zu erwartende Steuervorteil zugrunde gelegt, eine letztendliche Gewähr kann unter Berücksichtigung dieser Prognosewerte für die Berechnung nicht übernommen werden. Unter Berücksichtigung der tatsächlich erzielbaren Mieteinnahmen und dem tatsächlich gewährten Steuervorteil, können sich Abweichungen nach oben und nach unten ergeben.