

**Unverbindliches Berechnungsbeispiel  
mit derzeit möglichen Finanzierungsbedingungen - freibleibend**

Berechnung erstellt für:

**Otto Muster**

überreicht durch:

**VOS Vertriebsorganisation Eberhard Siegmann**  
 Hagelrainstr. 7 B • 78166 Donaueschingen  
 Fon: 0771-92 94 238 • Fax: 0771-92 94 239  
 Mobil: 0171-99 01 777  
 www.vos-sachwertcenter.de  
 info@vos-sachwertcenter.de

**Objekt: Leipzig - Sprikkenwinkel 15**

<b>Einheit</b>	<u>ETW 4</u>	<b>Wohnung</b>	<u>x</u>	<b>Gewerbe</b>	<u></u>
<b>Größe / qm</b>	<u>58,09</u>	<b>MEA/1000</b>	<u></u>	<b>Raum Anzahl</b>	<u>2</u>
<b>Küchenzeile</b>	<u>vorhanden</u>	<b>Pkw-Platz</b>	<u>keine Eigenen</u>		
<b>geplanter Baubeginn</b>	<u></u>	<b>geplante Fertigstellung</b>	<u>1997</u>		

**Wirtschaftliche Daten**

**Kaufphase** (Bauzeit)

<b>Kaufpreis Einheit</b>	qm	58,09	1.308	76.000 €
<b>Kaufpreis Pkw-Platz</b>				5.000 €
<b>Sonderausstattung - Küchenzeile</b>				0 €

**Kaufpreis gesamt 81.000 €**

**Nebenkosten**

Notar, Grundbuch, GEwSt. ca.	5,00% aus KP gesamt	4.050 €
Mietgarantie (Erstvermietung)	0 Monatsmieten	0 €
Bauzeitinsen anteilig ca.	5,00% 0 Monate	0 €
Bearbeitungsgebühr		

**NK gesamt 4.050 €**

**Gesamtaufwand 85.050 €**

**Finanzierungsvorschlag**

**Eigenkapital** (mindestens in Höhe der Nebenkosten) **0 €**

Bank*	3,65%	100%	10 J. fest	85.050 €
Kfw-Mittel*	0,00%	100%	10 J. fest	0 €
Disagio/Gebühr	1,01%			859 €

\*die genannten Konditionen sind freibleibend und bonitätsabhängig

<b>steuerlich verwendete ca. Werte</b>	30%	entspricht etwa einem zu verst. EK - ledig ca. 35-40.000 € / verh. 55-60.000 €
	35%	entspricht etwa einem zu verst. EK - ledig ca. 40-45.000 € / verh. 75-80.000 €
	40%	entspricht etwa einem zu verst. EK - ledig ca. 50-55.000 € / verh. 95-100.000 €

# Wirtschaftlichkeitsrechnung p.a.

## Bemessungsgrundlagen zur steuerlichen Absetzung

AfA Bemessung ca.**	0 €	9,0%	0 € § 7h/i Sanierung/Denkmal	
AfA Bemessung ca.**	0 €	2,5%	0 € § 7/4 Altbau	
AfA Bemessung ca.**	90,0%	76.950 €	2,0%	1.539 € § 7/4 Neubauanteil
AfA Bemessung Küche**	0 €	auf 10 Jahre	0 €	
<b>AfA gesamt</b>			<b>1.539 €</b>	
Disgio			859 €	
Bauzeitinsen anteilig ca.			0 €	
<b>V+V gesamt</b>			<b>2.398 €</b>	

## Steuervorteile bei einem angenommenen Steuersatz von

	30%	35%	40%
	719 €	839 €	959 €
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>	<b>-719 €</b>	<b>-839 €</b>	<b>-959 €</b>

\*\*Die AfA-Bemessung resultiert aus sorgfältigen Berechnungen des Architekten und sind nicht verbindlich. Die genauen Werte werden erst nach Kauf bzw. Bau-Fertigstellung durch die Behörden festgelegt.

## Mietphase (volles Vermietjahr)

Zinsen	3,65%	aus	85.909 €	3.136 €	
Zinsen	0,00%	aus	0 €	0 €	3.136 €
Verwaltungskosten p.a.				300 €	3.436 €

## Ausgaben gesamt p.a.

**3.436 €**

## Mieteinnahme

Einheit	6,08 € / qm / mtl. =	4.238 €
Pkw-Platz	18 € / mtl. =	216 €

## Einnahmen gesamt

**4.454 €**

## Unterdeckung vor Steuer (Überschuß hat Minuszeichen)

**-1.019 €**

## steuerliche Absetzung

Unterdeckung	-1.019 €
AfA gesamt**	1.539 €
<b>V+V gesamt</b>	<b>520 €</b>

## Steuervorteile bei einem angenommenen Steuersatz von

	30%	35%	40%	
	156 €	182 €	208 €	
<b>Überschuß nach Steuer (Unterdeckung hat Minuszeichen)</b>	<b>1.175 €</b>	<b>1.201 €</b>	<b>1.227 €</b>	
Rücklagen	0,50 € / qm / Monat	349 €	349 €	349 €
Rücklagen	10,00 € / Monat für Unvorhergesehenes	120 €	120 €	120 €
Mietverwaltung	25,00 € / Monat Option			

## Überschuß nach Steuer vor Tilgung (Unterdeckung hat Minuszeichen)

**706 €      732 €      758 €**

Die Tilgung ist individuell gestaltbar.

Sie kann in einfachster Form als Anfangstilgung in Höhe von **1,50%** p.a. der Darlehen = **1.289 €** oder auch durch Tilgungsaussetzung über den Einsatz anderer Anlage- und Sparmöglichkeiten vereinbart werden.

Dies ergibt eine jährliche Gesamtbelastung nach Steuer nach Tilgung von **-582 €      -556 €      -530 €**

Die oben vorgegebene Tilgung von **1,50%** reichen nicht aus für eine Rente aus Stein in 20 Jahren.

Die Tilgungsrate wird deshalb auf **3,50%** angehoben **3.007 €**

Dies ergibt eine jährliche Gesamtbelastung nach Steuer nach Tilgung von **-2.301 €      -2.275 €      -2.249 €**

## oder monatlich - für die spätere Rente aus Stein

**-192 €      -190 €      -187 €**

## Was bekommt man also für

eine

6,39 € ? ? ? ?



**"Rente aus Stein!"**

So günstig ?

Sehen Sie wie es geht?

**Kaufpreis der Wohnung 81.000 €**

Der **Käufer** zahlt über die Laufzeit von 20 Jahren

6.911 €	Zins - Tilgung - Nebenkosten mal 20	gibt	138.221 €
---------	-------------------------------------	------	-----------

Das **Finanzamt** zahlt

156 €	Steuerersparnis mal 20	gibt	3.123 €
-------	------------------------	------	---------

Der **Mieter** zahlt über die gesamte Laufzeit (ohne Mietsteigerung)

4.454 €	Jahresmiete mal 20	gibt	89.085 €
---------	--------------------	------	----------

verbleibt die Differenz für den Käufer	46.013 €
--	----------

Ergo:	46.013 €	: 20 Jahre : 12 Monate : 30 Tage	gleich	6,39 €
-------	----------	----------------------------------	--------	--------

**Diese Leistung ergibt monatlich eine "Rente aus Stein!" 371 € ohne jede Steigerung**

**Einen Vermögenswert der Immobilie 81.000 € ohne jede Steigerung**

Bei einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2,5% würde

**...die Rente aus Stein monatlich 594 € betragen (weiter steigend)**

**...der Vermögenswert der Immobilie 129.519 € betragen (weiter steigend)**

### Der Erwerber erhält mit diesem Objekt

- v eine Immobilie in einem wirtschaftlich stabilen und weiter aufstrebenden Gebiet
- v in einer sehr guten Wohnlage - innerhalb einer weltbekannten Stadt
- v einen "Neubau" (1997) mit dementsprechender Wärmedämmung etc. - guter Zustand
- v sehr günstigen Einkaufspreis - deutlich unter den früheren und derzeitigen Marktpreisen
- v gehobene Mieterstruktur - mit regelmäßig pünktlicher Mietzahlung
- v entsprechend moderne, marktfähige Wohnungsgrundrisse

### Allgemeine Bemerkung

Die Berechnung zeigt den modellhaften Investitionsverlauf anhand der eingegebenen Daten. Für den Eintritt der zugrunde liegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen.

Die Berechnung ist umfassend und detailliert. Sie geht jedoch von bestimmten Annahmen aus, die vom Programm nur begrenzt überprüfbar sind. Insbesondere die Gültigkeit der zugrunde gelegten Konditionen kann zum Berechnungszeitpunkt nicht überprüft werden.

Alle Zahlen und Rechenergebnisse wurden sehr sorgfältig ermittelt und basieren auf den Angaben des Verkäufers, den aktuellen Steuergesetzen und Zinskonditionen der Banken, sowie einer Annäherung an die Einkommensverhältnisse zum Zeitpunkt der Berechnung.

Eine Gewähr für dieses Berechnungsbeispiel kann wegen möglicher Rechenfehler, Änderungen der Steuergesetze, Zinskonditionen und der persönlichen Einkommensverhältnisse nicht übernommen werden.

**DIESE BEISPIELRECHNUNG STELLT WEDER EINE STEUER- NOCH EINE RECHTSBERATUNG DAR !!!**