



JP IMMOBILIEN

MUSTER Vorsorgewohnung

Objektdaten

Wohnnutzfläche	40,99 m ²
Terrasse bis 15m ²	5,50 m ²
gewichtete Gesamtfläche	43,74 m²
anteilige Grundkosten	25.800 €
anteilige Objektkosten (Woh.)	103.200 €
Gesamtprojektkosten (exkl. USt.)	129.000 €

Projektnebenkosten

3,50% Grunderwerbsteuer	Nebenkosten 1	5.418 €
1,10% Grundbucheintragungsgebühr	Nebenkosten 1	1.703 €
1,50% Vertragserrichtungskosten	Nebenkosten 1	1.935 €
3,00% Vermittlungsprovision	Nebenkosten 1	3.870 €
Notarkosten	Nebenkosten 1	150 €
Wohnungseigentumsbegründung	Nebenkosten 1	0 €
Bearbeitungsprovision (Bank)	Nebenkosten 2	921 €
Pfandrecht	Nebenkosten 2	1.565 €
Gesamte Nebenkosten I		13.076 €
Gesamte Nebenkosten II		2.486 €
Gesamte Projektnebenkosten		15.562 €
Gesamtprojektkosten (exkl. USt.)		129.000 €
Gesamtprojektkosten (exkl. USt.) inkl. Nebenkosten I & II		142.076 €

Mieterträge

Miete pro gew. m ² Wohnnutzfläche / Monat	9,50 €
Nettomiete Wohnung / Monat	415,53 €
Nettomiete Wohnung / Jahr	4.986,36 €
Summe Nettomiete Wohnung / Jahr	4.986,36 €

Investitionsvolumen – Eigenmittel – Finanzierungsbedarf

Gesamtprojektkosten (exkl. USt.) exkl. Nebenkosten	129.000 €
Gesamtprojektkosten (exkl. USt.) inkl. Nebenkosten	142.076 €
Eigenmittel	50.000 €
Eigenmittel (Basis: Gesamtprojektkosten (exkl. USt.) exkl. Nebenkosten)	39 %
Eigenmittel (Basis: Gesamtprojektkosten (exkl. USt.) inkl. Nebenkosten)	35 %
Finanzierungsbedarf	94.562 €
davon Nebenkosten II	2.486 €
Kreditbetrag	92.076 €

sonstige Daten	
Grenzsteuersatz	50,00 %
Reparaturrücklage pro m ² / Monat gem.§31 WEG 2002	0,30 €
Indexsteigerung	1,50 %
Wertsteigerung	1,70 %
kalkul. Leerstand in % der Miete (alle 5 Jahre 2 Monat Leerstand)	3,23 %
Verwaltungskosten pro Monat	10,00 €

Finanzierung	
allgemeine Daten	
Nebenkosten II	2.486 €
Investitionsbeginn	01.08.2013
Vermietungsbeginn	01.01.2014
Vermietungsende	31.07.2033
angenommener Verkauf	31.07.2033
Kreditdaten	
Kreditbetrag	92.076 €
Finanzierungsvariante: Ratentilgung, EUR	
↺ Kreditlaufzeit	20 Jahre
↺ Kreditzinssatz: 1. - 20. Jahr	4,25 %
↺ Kreditbeginn	01.08.2013
↺ Kreditende	31.07.2033
↺ Erste Rate	31.08.2013

Kennzahlen	
Finanzierungsvariante: Ratentilgung, EUR	
Rendite bei Verkauf nach 20 Jahren	4,46 %

Steuerliche Betrachtung	
Verkaufserlös	217.170,13 €
- Anschaffungskosten	-129.000,00 €
+ Absetzung für Abnutzung (20 Jahre)	33.928,55 €
Zwischensumme	122.098,68 €
- Inflationsabschlag (2% p.a. für mehr als 10 Jahre)	-24.419,74 €
- Kosten der Selbstberechnung/Mitteilung	0,00 €
steuerpflichtige Einkünfte	97.678,94 €
Steuer bei Verkauf	24.419,74 €

Hinweise
<p>Der Berechnung wurde eine sofortige Überrechnung der Vorsteuer gem. §6 Abs. 2 UstG 1994 idGF zugrundegelegt. Diese Beträge sind beim Eigentümer, der die Wohnung in Vermietungsabsicht erworben hat, als Vorsteuer abzugsfähig. Bei Verzögerungen in der Überrechnung oder Überweisung könnte durch die Vorfinanzierung dieser Vorsteuerbeträge ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf entstehen. Irrtum vorbehalten.</p> <p>Alle für die Beurteilung dieser Veranlagung wesentlichen Angaben dieses Konzeptes wurden sorgfältig und gewissenhaft erstellt, verstehen sich jedoch als Beispielrechnung auf Basis der derzeitigen wirtschaftlichen, gesetzlichen und steuerlichen Gegebenheiten. Eine Änderung derselben könnte zu einer Änderung von Aufwand bzw. Ertrag führen. Angestrebte Steuervorteile sind weder Geschäftsgrundlage noch wird für deren Eintreffen Gewähr geleistet. Die Folgen aus einer Änderung der Gesetzeslage, steuerlichen Verwaltungspraxis und Rechtsprechung sind vom Investor zu tragen.</p> <p>Die Berechnung der Finanzierung beruht auf folgenden Annahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Zinsperiode ist ein Monat - die Verzinsung in der Periode erfolgt exponentiell - Ein- und Auszahlungen erfolgen nachschüssig (d.h. zum Monatsletzten) - die angenommenen Zinssätze sind effektive 1 Jahreszinssätze



Steuerliche Analyse: MUSTER Vorsorgewohnung

(Beträge in Euro)

Zinssätze: EUR Tilgungsart: Rate																					
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Mieteinnahmen	0,00	5.061,16	5.137,07	5.214,13	5.292,34	5.371,73	5.452,30	5.534,09	5.617,10	5.701,35	5.786,87	5.873,68	5.961,78	6.051,21	6.141,98	6.234,11	6.327,62	6.422,53	6.518,87	6.616,65	3.917,61
Zinsaufwand (Rate)	-1.586,25	-3.671,05	-3.479,10	-3.287,15	-3.095,20	-2.903,25	-2.711,30	-2.519,35	-2.327,40	-2.135,45	-1.943,50	-1.751,55	-1.559,59	-1.367,64	-1.175,69	-983,74	-791,79	-599,84	-407,89	-215,94	-43,76
Reparaturrücklage	0,00	-159,83	-162,22	-164,66	-167,13	-169,63	-172,18	-174,76	-177,38	-180,04	-182,74	-185,48	-188,27	-191,09	-193,96	-196,87	-199,82	-202,82	-205,86	-208,95	-123,71
Finanzierungsnebenkosten	-2.486,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verwaltungskosten	0,00	-121,80	-123,63	-125,48	-127,36	-129,27	-131,21	-133,18	-135,18	-137,21	-139,26	-141,35	-143,47	-145,63	-147,81	-150,03	-152,28	-154,56	-156,88	-159,23	-94,28
Leerstand	0,00	-163,48	-165,93	-168,42	-170,94	-173,51	-176,11	-178,75	-181,43	-184,15	-186,92	-189,72	-192,57	-195,45	-198,39	-201,36	-204,38	-207,45	-210,56	-213,72	-126,54
AfA Objekt	0,00	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43	-1.696,43
AfA Küche	0,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	-300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Steuerliches Ergebnis	-4.072,30	-1.051,42	-790,23	-528,00	-264,72	-0,36	265,08	531,62	799,28	1.068,08	1.338,03	1.909,15	2.181,45	2.454,97	2.729,70	3.005,68	3.282,92	3.561,43	3.841,25	4.122,38	1.832,89
kumuliertes steuerliches Ergebnis	-4.072,30	-5.123,72	-5.913,95	-6.441,95	-6.706,66	-6.707,03	-6.441,95	-5.910,33	-5.111,05	-4.042,97	-2.704,94	-795,79	1.385,66	3.840,63	6.570,33	9.576,01	12.858,93	16.420,36	20.261,61	24.383,99	26.216,88
Steuerrefundierung / -zahlung	-2.036,15	-525,71	-395,11	-264,00	-132,36	-0,18	132,54	265,81	399,64	534,04	669,01	954,57	1.090,73	1.227,48	1.364,85	1.502,84	1.641,46	1.780,72	1.920,63	2.061,19	916,44

Totalgewinn ab dem Jahr 2025 (im 12.Jahr ab Vermietungsbeginn)
KEINE LIEBHABEREI

Cash Flow Analyse: MUSTER Vorsorgewohnung

(Beträge in Euro)

Zinssätze: EUR Tilgungsart: Rate																					
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Mieteinnahmen	0,00	5.061,16	5.137,07	5.214,13	5.292,34	5.371,73	5.452,30	5.534,09	5.617,10	5.701,35	5.786,87	5.873,68	5.961,78	6.051,21	6.141,98	6.234,11	6.327,62	6.422,53	6.518,87	6.616,65	3.917,61
Kreditzinsen (Rate)	-1.586,25	-3.671,05	-3.479,10	-3.287,15	-3.095,20	-2.903,25	-2.711,30	-2.519,35	-2.327,40	-2.135,45	-1.943,50	-1.751,55	-1.559,59	-1.367,64	-1.175,69	-983,74	-791,79	-599,84	-407,89	-215,94	-43,76
Reparaturrücklage	0,00	-159,83	-162,22	-164,66	-167,13	-169,63	-172,18	-174,76	-177,38	-180,04	-182,74	-185,48	-188,27	-191,09	-193,96	-196,87	-199,82	-202,82	-205,86	-208,95	-123,71
Verwaltungskosten	0,00	-121,80	-123,63	-125,48	-127,36	-129,27	-131,21	-133,18	-135,18	-137,21	-139,26	-141,35	-143,47	-145,63	-147,81	-150,03	-152,28	-154,56	-156,88	-159,23	-94,28
Leerstand	0,00	-163,48	-165,93	-168,42	-170,94	-173,51	-176,11	-178,75	-181,43	-184,15	-186,92	-189,72	-192,57	-195,45	-198,39	-201,36	-204,38	-207,45	-210,56	-213,72	-126,54
Tilgung (Rate)	-1.918,25	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-4.603,79	-2.685,54
Einzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Steuerrefundierung / -zahlung	0,00	2.036,15	525,71	395,11	264,00	132,36	0,18	-132,54	-265,81	-399,64	-534,04	-669,01	-954,57	-1.090,73	-1.227,48	-1.364,85	-1.502,84	-1.641,46	-1.780,72	-1.920,63	-2.061,19
Finanzierungsnebenkosten	-2.486,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenmittel	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.750,40
Cash Flow	-55.990,55	-1.622,63	-2.871,88	-2.740,25	-2.608,08	-2.475,37	-2.342,10	-2.208,28	-2.073,89	-1.938,93	-1.803,37	-1.667,23	-1.680,48	-1.543,12	-1.405,14	-1.266,53	-1.127,28	-987,39	-846,83	-705,60	191.532,97
Cash Flow Monatsdurchschnitt		-135,22	-239,32	-228,35	-217,34	-206,28	-195,18	-184,02	-172,82	-161,58	-150,28	-138,94	-140,04	-128,59	-117,10	-105,54	-93,94	-82,28	-70,57	-58,80	

Rendite (nach Steuern) 4,46 %