



Berechnung für Objekt: Berlin-Spandau

Größe (qm):	60
Erbbau:	nein
Kaufpreis:	258.000,00 €
Notar- und Grundbuchkosten:	5.160,00 €
Grunderwerbsteuer:	15.480,00 €
Courtage:	- €
Disagio nominal:	- €
nominaler Zinssatz p.a.:	1,25%
effektiver Zinssatz p.a.:	1,27%
Tilgung p.a.:	3,00%

Ihre Angaben

Vorname:	Manfred	Name:	Mustermann
Ehegattensplitting:	ja	z. v. Einkommen:	100.000,00 €
Betrag Fremdfinanzierung:	258.000,00 €	Eigenkapital:	20.640,00 €
inkl. Disagio (%):	0,00%	Zinsfestschreibung/Jahre:	10

Cash Flow vor Steuern / Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
Mieteinnahmen:	- €	600,00 €	7.200,00 €	7.200,00 €
Tilgung:	- €	645,00 €	7.740,00 €	7.740,00 €
Werbungskosten:				
./ Instandhaltungsrücklage:	- €	35,00 €	420,00 €	420,00 €
./ Hausverwaltungskosten:	- €	22,00 €	264,00 €	264,00 €
./ Mietverwaltungskosten:	- €	- €	- €	- €
./ Finanzierungskosten (Zins):	- €	268,75 €	3.225,00 €	3.225,00 €
./ Bauzeitzinsen:	1.200,00 €	3.000,00 €	- €	- €
./ Disagio:	- €	- €	- €	- €
Summe Werbungskosten:	1.200,00 €	3.325,75 €	3.909,00 €	3.909,00 €

	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
Cash Flow vor Steuern / Monat vor Tilgung	-100,00 €	-227,15 €	274,25 €	274,25 €
Cash Flow vor Steuern / Monat nach Tilgung	-100,00 €	-280,90 €	-370,75 €	-370,75 €

Abschreibungen	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
./ AFA Sanierungskosten	- €	17.554,32 €	17.554,32 €	13.653,36 €
./ AFA Altbauanteil	- €	835,92 €	835,92 €	835,92 €
Summe:	- €	18.390,24 €	18.390,24 €	14.489,28 €

Steuerliche Effekte	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
Einkommensteuer ohne Kauf:	26.192,00 €	26.192,00 €	26.192,00 €	26.192,00 €
Einkommensteuer mit Kauf:	25.700,00 €	18.040,00 €	20.260,00 €	21.742,00 €
Steuerersparnis:	492,00 €	8.152,00 €	5.932,00 €	4.450,00 €

	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
Cash Flow nach Steuern / Monat vor Tilgung	-59,00 €	452,19 €	768,58 €	645,08 €
Cash Flow nach Steuern / Monat nach Tilgung	-59,00 €	398,44 €	123,58 €	0,08 €