



Berechnung für Objekt: Gropius-Bau Koblenz

Größe (qm):	97
Erbbau:	nein
Kaufpreis:	235.225,00 €
Notar- und Grundbuchkosten:	3.528,38 €
Grunderwerbsteuer:	8.232,88 €
Courtage:	8.397,53 €
Disagio nominal:	11.761,25 €
nominaler Zinssatz p.a.:	4,00%
effektiver Zinssatz p.a.:	4,60%
Tilgung p.a.:	2,00%

Ihre Angaben

Vorname:	Peter	Name:	Mustermann
Ehegattensplitting:	ja	z. v. Einkommen:	120.000,00 €
Betrag Fremdfinanzierung:	235.225,00 €	Eigenkapital:	31.920,03 €
inkl. Disagio (%):	5,00%	Zinsfestschreibung/Jahre:	10

Cash Flow vor Steuern / Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
Mieteinnahmen:	- €	- €	9.360,00 €	9.360,00 €
Tilgung:	- €	- €	4.704,50 €	4.704,50 €
Werbungskosten:				
./ Instandhaltungsrücklage:	- €	- €	600,00 €	600,00 €
./ Hausverwaltungskosten:	- €	- €	300,00 €	300,00 €
./ Mietverwaltungskosten:	- €	- €	- €	- €
./ Finanzierungskosten (Zins):	- €	- €	9.409,00 €	9.409,00 €
./ Bauzeitinsen:	2.800,00 €	7.000,00 €	- €	- €
./ Disagio:	11.761,25 €	- €	- €	- €
Summe Werbungskosten:	14.561,25 €	7.000,00 €	10.309,00 €	10.309,00 €

	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
Cash Flow vor Steuern / Monat vor Tilgung	-1.213,44 €	-583,33 €	-79,08 €	-79,08 €
Cash Flow vor Steuern / Monat nach Tilgung	-1.213,44 €	-583,33 €	-471,13 €	-471,13 €

Abschreibungen	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
./ AFA Sanierungskosten	- €	20.686,09 €	20.686,09 €	16.089,18 €
./ AFA Altbauanteil	- €	319,23 €	319,23 €	319,23 €
Summe:	- €	21.005,32 €	21.005,32 €	16.408,41 €

Steuerliche Effekte	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
Einkommensteuer ohne Kauf:	34.572,00 €	34.572,00 €	34.572,00 €	34.572,00 €
Einkommensteuer mit Kauf:	28.456,00 €	22.982,00 €	25.394,00 €	27.284,00 €
Steuerersparnis:	6.116,00 €	11.590,00 €	9.178,00 €	7.288,00 €

	1. Jahr	2. Jahr	3. - 9. Jahr	10. -13. Jahr
Cash Flow nach Steuern / Monat vor Tilgung	-703,77 €	382,50 €	685,75 €	528,25 €
Cash Flow nach Steuern / Monat nach Tilgung	-703,77 €	382,50 €	293,71 €	136,21 €