

**Die wirtschaftlich vermietete
Neubau-Immobilie zur Kapitalanlage**

"Peregrina-Häuser" Stuttgart-Sonnenberg

MUSTERBEISPIELBERECHNUNG		€
Kaufpreis 2-Zimmer-Eigentumswohnung WE 08 ca. 63,00 m² Wohnfläche		159.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz		14.000,00
Gesamtkaufpreis		173.000,00
zzgl. Notargebühren (ca. 1,5 %)		2.595,00
Grunderwerbsteuer (3,5 %)		6.055,00
Gesamtaufwand		181.650,00
Finanzierungsbeispiel		
ledig, keine Kinder, Spitzensteuersatz 42% *2 entspricht etwa € 57.000,00 zu versteuerndes Jahreseinkommen		
Eigenkapitaleinsatz € 25.000,00		
Gesamtaufwand für den Erwerb		181.650,00
./. Eigenkapital		25.000,00
Finanzierungsbedarf		156.650,00
angenommener Zinssatz 4,80 %, Auszahlung 100 %, 10 Jahre Zinsfestschreibung, anfänglich effektiver Jahreszins 4,91 % (PAngV), Tilgung (siehe unten)		
Vermietungsphase		€
(Erstes volles Kalenderjahr nach Bezug)		pro Monat
Mieteinnahmen *1		630,00
Steuerlicher Vorteil zu Beginn ca. *2		99,00
abzüglich Zinszahlung		626,60
Überschuss (vor Tilgung)		102,40
abzüglich nicht umlagefähige Nebenkosten (z.B. Rücklage, Verwaltung) ./.. ca.		60,00
Netto-Überschuss (vor Tilgung)		42,40
<p>Tilgung: Die Anfangstilgung wird i.d.R. mit 1% vereinbart. Dieser Sparanteil bedeutet für Sie gleichzeitig einen Vermögenszuwachs. Wählen Sie für die erste Zeit der Zinsfestschreibung eine 1%-ige Banktilgung, so beträgt Ihr monatlicher Sparanteil etwa € 130,55.</p> <p>Tilgungsaussetzung über andere Ansparformen ist möglich.</p> <p>Das obige Berechnungsergebnis zeigt auf, daß die Zinsen durch die Miete und den Steuervorteil abgedeckt sind und zu mehr als einem Drittel die Tilgung (130,55 ./.. 42,40 = 88,15 Tilgungsaufwand) durch den Überschuss bezahlt wird.</p>		
<p>*1 Heutige angenommene Marktmiete Wohnung € 570,00 + € 60,00 (TG-Stellpl.) = € 630,00 *2 Durch eine Steuerreform oder sonstige Veränderungen (z.B. Einkommen, Familienstand, Steuerklassenwechsel etc.) kann diese Summe schwanken. Abschreibungssatz linear 2,00% angenommen (aktueller Stand) Zuverlässliche Angaben zum tatsächlichen Steuervorteil kann Ihnen nur ein Steuerexperte (z.B. Steuerberater) geben.</p>		
<p>Anmerkung: Je nach Finanzierungsart, Eigenkapitaleinsatz und Kaufpreiszahlung können Bauzeitzinsen anfallen, die in der Berechnung noch nicht berücksichtigt wurden. Diese Zinsen sind u.U., wie auch ein Disagio, sofort als Werbungskosten abzugsfähig.</p>		
<p>Stand: Okt. 2008 Unverbindliche Beispielberechnung; Angebot, Konditionen freibleibend !</p>		