



Vermietete Immobilie

für:

**Herrn sf Pfiffig
und Frau Eva Pfiffig
Musterweg 1
12345 Musterstadt**

Die Auswertung
wurde erstellt von:



Telefon:
Telefax:
E-Mail
Internet:
Datum: Mittwoch, 30.April 2014

Persönliche Daten

	Kunde	Partner
Familienstand	Verheiratet	
Jahr der Eheschließung	01.01.1998	
Name	Herr sf Pfiffig	Frau Eva Pfiffig
Geburtsdatum	01.01.1971	01.01.1973

Einkommensdaten aus Hauptbeschäftigung

	Kunde	Partner
Berufsgruppe	Arbeitnehmer	Arbeitnehmer
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen
Kirchensteuerpflichtig	Ja	Ja
Steuerklasse / Kinderfreibetrag	3 / 1,0	5 / 0,0
Monatliches Bruttogehalt (ohne Sonderzahlungen)	8.914,00 €	10.025,00 €
Arbeitgeber- / Arbeitnehmeranteil VWL	26,00 € / 14,00 €	26,00 € / 14,00 €
Unmittelbar Zulagenberechtigt (Sonderausgabenabzug)	Ja	Ja
jährliche Bruttoeinkünfte	106.968,00 €	120.300,00 €
monatliches Nettogehalt (ohne Sonderzahlungen)	5.527,72 €	4.810,77 €

Krankenversicherung

	Kunde	Partner
Versicherungstyp	Pflichtversichert	Pflichtversichert
paritätischer GKV-Beitragssatz / Kinderlos, ab 23 Jahre	14,6 % / Nein	14,6 % / Nein
AN erhält steuerfreien AG-Anteil zur KV oder Beihilfe, bzw. mitversicherte Familienangehörige o. Rentner mit KV-Zuschuss	Ja	Ja

Kinder

Zuordnung Riesterzulage	Name	Geburtsdatum	Alter	Kinder Freibetrag	bis Alter	Krankenversicherung
Kunde	Sohn	01.01.2000	14J, 0M	1,0K	25	gesetzlich mitversichert

Ruhestandsvorgaben

	Kunde	Partner
Regelaltersrentenbeginn	67J, 0M (in 01.2038)	67J, 0M (in 01.2040)
Gewünschter Ruhestandsbeginn	0J, 0M (in 01.2038)	63J, 0M (in 01.2036)
Lebenserwartung nach DAV2004R	94J, 10M (in 11.2065)	98J, 3M (in 04.2071)
abweichende Kapitalverrentung bis Alter	0J, 0M (in 09.2067)	98J, 0M (in 01.2071)

Vorsorgen (Ansparphase)

Zuordn.	Vorsorgeart	Gesellschaft	Zahlungsdauer	Betrag	Dynamik	Zahlw.	Rendite
Kunde	Lebensversicherung (Kapitalgebunden)		01.2014 - 01.2038	0,00 €	0,00 %	mtl.	0,00 %
Kunde	Riesterrente (privat)		01.2014 - 01.2038	100,00 €	0,00 %	mtl.	0,00 %

Vorsorgen (Ansparphase) (Fortsetzung)

Zuordn.	Vorsorgeart	Gesellschaft	Zahlungsdauer	Betrag	Dynamik	Zahlw.	Rendite
Kunde	Private Rentenversicherung (Kapitalgebunden)		01.2014 - 01.2038	0,00 €	0,00 %	mtl.	0,00 %
Partner	Riesterrente (privat)		01.2014 - 01.2036	0,00 €	0,00 %	mtl.	0,00 %

Vorsorgen (Auszahlungsphase)

Zuordn.	Vorsorgeart	Gesellschaft	Zahlungsdauer	Betrag	Dynamik	Zahlw.	Rendite
Kunde	Gesetzliche Altersrente		01.2038 - 09.2067	1.123,17 €	0,00 %	mtl.	0,00 %
Kunde	Lebensversicherung (Kapitalgebunden)		01.2038 - 09.2067	300,00 €	0,00 %	mtl.	0,00 %
Kunde	Riesterrente (privat)		01.2038 - 09.2067	250,00 €	0,00 %	mtl.	0,00 %
Kunde	Gesetzliche Altersrente		01.2038 - 09.2067	1.250,04 €	0,00 %	mtl.	0,00 %
Kunde	Private Rentenversicherung (Kapitalgebunden)		01.2038 - 09.2067	300,00 €	0,00 %	mtl.	0,00 %
Partner	Gesetzliche Altersrente		01.2036 - 01.2071	415,26 €	0,00 %	mtl.	0,00 %
Partner	Riesterrente (privat)		01.2036 - 01.2071	250,00 €	0,00 %	mtl.	0,00 %

Kosten

Kaufpreis Immobilie / Grundstück		350.000,00 €
Grundsteuer (5,00 %)	+	17.500,00 €
Makler-Courtage (3,57 %)	+	12.495,00 €
Kosten für Grundbucheintragung	+	1.500,00 €
Kosten für Notar	+	2.500,00 €
Summe Kosten		383.995,00 €

Berechnungsvorgaben

Betrachtungszeitraum		40 Jahre
Bemessung für Abschreibung (ohne Grundstückswert)		240.000,00 €
Art der Abschreibung		linear 2% (50 Jahre)
Anteil Fremdnutzung (Vermietung)		100,00 %

Mieteinnahmen

Beschreibung	Mieteinnahme	Zahlweise	Dynamik	von - bis
Wohnung 1	1.650,00 €	monatlich	2,00 % alle 5 Jahre	04.2014 - 04.2054
Wohnung 2	1.450,00 €	monatlich	2,00 % alle 5 Jahre	04.2014 - 04.2054
PKW Stellplatz	400,00 €	jährlich	2,00 % alle 4 Jahre	04.2014 - 04.2054
?	1.617.448,44 €			

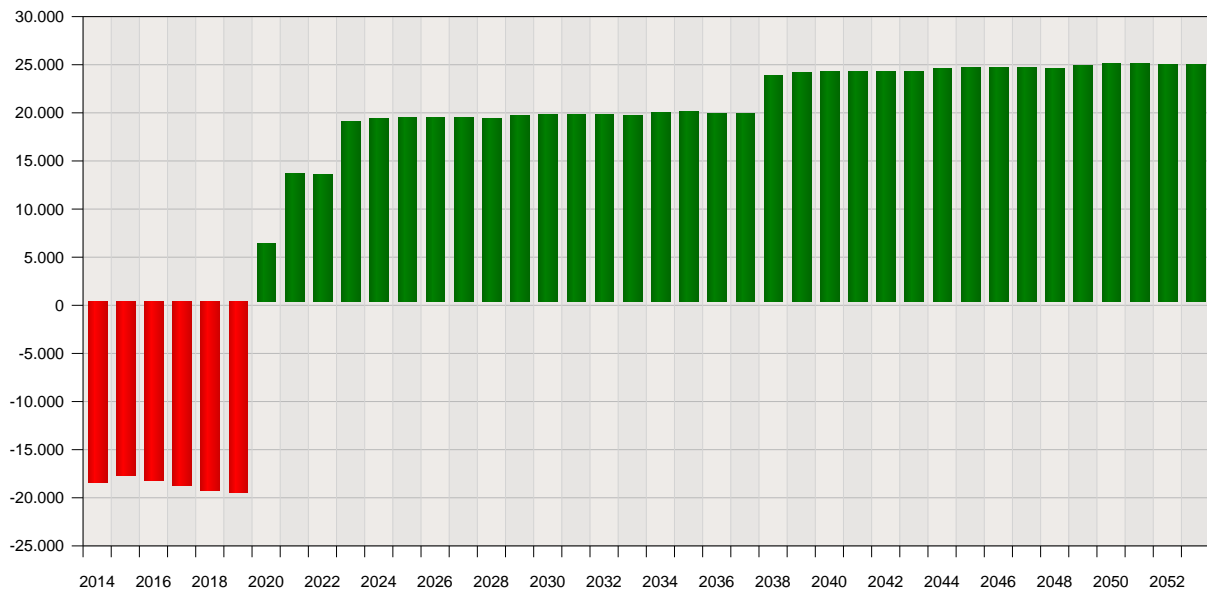
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten

Beschreibung	Bewirtschaftungs-kosten	Zahweise	Dynamik	von - bis
Betriebskosten	250,00 €	monatlich	0,50 % alle 1 Jahre	04.2014 - 04.2054
Instandhaltungskosten	1.200,00 €	jährlich	1,00 % alle 1 Jahre	04.2014 - 04.2054
?	192.588,63 €			

Darlehensübersicht

Datum	Darlehen	Bemerkung	Sollzins (Dauer)	Rate Zahlweise	Laufzeit	Summe Zahlungen	Effektiv-zins
01.01.2014	200.000,00 €	Bank	3,25 % (15J, 0M)	3.000,00 € (mtl.)	6J, 3M	220.872,82 €	3,2989%
01.01.2014	50.000,00 €	KFW	1,50 % (10J, 0M)	500,00 € (mtl.)	9J, 0M	53.446,01 €	1,5104%
	250.000,00 €					274.318,83 €	

laufende Netto-Überschüsse / -Unterdeckungen von 2014 bis 2053



Fazit

Über den Betrachtungszeitraum von 40 Jahren ergibt sich ein Effektivzins von 3,0458%. Dabei wird unterstellt, dass am Ende des Betrachtungszeitraums die Immobilie für einen Wert von 386.761,55 € veräußert werden kann.

Wichtiger Hinweis

Der Rechner simuliert den Kauf einer vermieteten Immobilie und errechnet den über den vorgegebenen Betrachtungszeitraum ermittelten Effektivzinssatz. Dabei werden sämtliche Kosten, die mit dem Immobilienerwerb verbunden sind berücksichtigt. Es lässt sich ebenso ein Neubauprojekt berücksichtigen. In diesem Fall kann man die erwarteten Mieteinnahmen zeitlich verzögert nach dem Baubeginn beginnen lassen. Es können verschiedenen Arten der Abschreibung berücksichtigt werden. Dies ist u. a. vom Baujahr der Immobilie abhängig.

Die steuerlichen Auswirkungen ergeben sich aus der Differenz des zu versteuernden Einkommens vor und nach der Berücksichtigung der vermieteten Immobilie. Das zu versteuernde Einkommen wird dabei ermittelt aus:

Zu versteuerndes Einkommen (vorher)
+ Mieteinnahmen p. a.
./. Bewirtschaftungskosten
./. Abschreibung
./. Schuldzinsen

Der Gesamtüberschuss bzw. die Unterdeckung wird ermittelt aus:

Mieteinnahmen p. a.
./. nicht umlegbare Kosten
+ steuerliche Auswirkungen
./. Annuität (aus Darlehen)

Der über die Gesamtlaufzeit ermittelte Effektivzins unterstellt, dass am Ende des Betrachtungszeitraums die Immobilie zum ermittelten Objektwert nach Steigerung veräußert wird.

Bei allen finanzmathematischen Berechnungen handelt es sich um modellhafte Darstellungen. Den modellhaften Darstellungen liegen keine realen Versicherungstarifdaten zu Grunde. Renditeangaben erfolgen nur zur Berechnung der modellhaften Annahmen. Grundsätzlich bedeuten höhere Renditen zwar höhere Anlagechancen, damit verbunden aber auch höhere Anlage- und Verlustrisiken. Sämtliche Erträge und Renditen, alle steuerlichen Informationen sowie Investitions-, Ertrags- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind lediglich als Beispiel anzusehen und werden ausdrücklich nicht zugesichert. Es erfolgt keine steuerliche Beratung. Für steuerliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Jahresübersicht

Jahr	zu versteuerndes Einkommen	Mieteinnahmen p. a.	Bewirtschaf- tungskosten	Reinertrag p. a.	Abschreibung	Schuldzinsen	zu verst. Einkommen nachher	steuerliche Auswirkungen	Annuität Darlehen	Netto-Über- schuss /-Unterdeckung
2014	200.755,92 €	28.300,00 €	3.450,00 €	24.850,00 €	4.800,00 €	6.246,49 €	214.559,43 €	-6.531,00 €	38.500,00 €	-20.181,00 €
2015	200.216,14 €	37.600,00 €	4.210,00 €	33.390,00 €	4.800,00 €	5.792,95 €	223.013,19 €	-10.784,48 €	42.000,00 €	-19.394,48 €
2016	199.676,36 €	37.600,00 €	4.237,08 €	33.362,92 €	4.800,00 €	4.694,39 €	223.544,89 €	-11.291,38 €	42.000,00 €	-19.928,46 €
2017	199.136,57 €	37.600,00 €	4.264,32 €	33.335,68 €	4.800,00 €	3.561,02 €	224.111,23 €	-11.816,19 €	42.000,00 €	-20.480,51 €
2018	198.596,79 €	37.600,00 €	4.291,76 €	33.308,24 €	4.800,00 €	2.391,73 €	224.713,30 €	-12.354,74 €	42.000,00 €	-21.046,50 €
2019	198.057,00 €	38.104,00 €	4.319,44 €	33.784,56 €	4.800,00 €	1.185,43 €	225.856,13 €	-13.152,15 €	42.000,00 €	-21.367,59 €
2020	197.517,22 €	38.352,00 €	4.347,29 €	34.004,71 €	4.800,00 €	262,91 €	226.459,02 €	-13.692,83 €	13.872,82 €	6.439,06 €
2021	196.977,44 €	38.352,00 €	4.375,34 €	33.976,66 €	4.800,00 €	136,23 €	226.017,87 €	-13.737,99 €	6.000,00 €	14.238,67 €
2022	196.437,65 €	38.352,00 €	4.403,56 €	33.948,44 €	4.800,00 €	47,68 €	225.538,41 €	-13.769,34 €	5.946,01 €	14.233,09 €
2023	195.897,87 €	38.360,16 €	4.431,99 €	33.928,17 €	4.800,00 €	0,00 €	225.026,04 €	-13.780,66 €	0,00 €	20.147,51 €
2024	195.358,08 €	38.866,08 €	4.460,66 €	34.405,42 €	4.800,00 €	0,00 €	224.963,50 €	-14.006,03 €	0,00 €	20.399,39 €
2025	201.242,30 €	39.119,04 €	4.489,50 €	34.629,54 €	4.800,00 €	0,00 €	231.071,84 €	-14.114,04 €	0,00 €	20.515,50 €
2026	201.826,30 €	39.119,04 €	4.518,56 €	34.600,48 €	4.800,00 €	0,00 €	231.626,78 €	-14.098,39 €	0,00 €	20.502,09 €
2027	201.826,30 €	39.127,36 €	4.547,87 €	34.579,49 €	4.800,00 €	0,00 €	231.605,79 €	-14.089,32 €	0,00 €	20.490,17 €
2028	201.826,30 €	39.127,36 €	4.577,35 €	34.550,01 €	4.800,00 €	0,00 €	231.576,31 €	-14.075,78 €	0,00 €	20.474,23 €
2029	201.826,30 €	39.643,36 €	4.607,05 €	35.036,31 €	4.800,00 €	0,00 €	232.062,61 €	-14.305,59 €	0,00 €	20.730,72 €
2030	201.826,30 €	39.901,36 €	4.637,00 €	35.264,36 €	4.800,00 €	0,00 €	232.290,66 €	-14.413,71 €	0,00 €	20.850,65 €
2031	201.826,30 €	39.909,85 €	4.667,13 €	35.242,72 €	4.800,00 €	0,00 €	232.269,02 €	-14.402,51 €	0,00 €	20.840,21 €
2032	201.826,30 €	39.909,85 €	4.697,48 €	35.212,37 €	4.800,00 €	0,00 €	232.238,67 €	-14.388,94 €	0,00 €	20.823,43 €
2033	201.826,30 €	39.909,85 €	4.728,09 €	35.181,76 €	4.800,00 €	0,00 €	232.208,06 €	-14.373,25 €	0,00 €	20.808,51 €
2034	201.826,30 €	40.436,17 €	4.758,88 €	35.677,29 €	4.800,00 €	0,00 €	232.703,59 €	-14.607,56 €	0,00 €	21.069,73 €
2035	201.636,30 €	40.707,99 €	4.789,90 €	35.918,09 €	4.800,00 €	0,00 €	232.754,39 €	-14.722,39 €	0,00 €	21.195,70 €
2036	100.760,21 €	40.707,99 €	4.821,18 €	35.886,81 €	4.800,00 €	0,00 €	131.847,02 €	-14.915,77 €	0,00 €	20.971,04 €
2037	100.760,21 €	40.707,99 €	4.852,65 €	35.855,34 €	4.800,00 €	0,00 €	131.815,55 €	-14.902,03 €	0,00 €	20.953,31 €
2038	36.757,90 €	40.707,99 €	4.884,35 €	35.823,64 €	4.800,00 €	0,00 €	67.781,54 €	-10.572,93 €	0,00 €	25.250,71 €
2039	36.757,90 €	41.253,70 €	4.916,32 €	36.337,38 €	4.800,00 €	0,00 €	68.295,28 €	-10.766,58 €	0,00 €	25.570,80 €
2040	36.757,90 €	41.522,14 €	4.948,56 €	36.573,58 €	4.800,00 €	0,00 €	68.531,48 €	-10.859,18 €	0,00 €	25.714,40 €
2041	36.757,90 €	41.522,14 €	4.980,99 €	36.541,15 €	4.800,00 €	0,00 €	68.499,05 €	-10.845,44 €	0,00 €	25.695,71 €

Jahresübersicht (Fortsetzung)

Jahr	zu versteuerndes Einkommen	Mieteinnahmen p. a.	Bewirtschaftungskosten	Reinertrag p. a.	Abschreibung	Schuldzinsen	zu verst. Einkommen nachher	steuerliche Auswirkungen	Annuität Darlehen	Netto-Überschuss /-Unterdeckung
2042	36.757,90 €	41.522,14 €	5.013,65 €	36.508,49 €	4.800,00 €	0,00 €	68.466,39 €	-10.833,99 €	0,00 €	25.674,50 €
2043	36.757,90 €	41.531,15 €	5.046,59 €	36.484,56 €	4.800,00 €	0,00 €	68.442,46 €	-10.824,83 €	0,00 €	25.659,73 €
2044	36.757,90 €	42.078,75 €	5.079,73 €	36.999,02 €	4.800,00 €	0,00 €	68.956,92 €	-11.021,77 €	0,00 €	25.977,25 €
2045	36.757,90 €	42.352,55 €	5.113,10 €	37.239,45 €	4.800,00 €	0,00 €	69.197,35 €	-11.115,66 €	0,00 €	26.123,79 €
2046	36.757,90 €	42.352,55 €	5.146,75 €	37.205,80 €	4.800,00 €	0,00 €	69.163,70 €	-11.101,92 €	0,00 €	26.103,88 €
2047	36.757,90 €	42.361,74 €	5.180,69 €	37.181,05 €	4.800,00 €	0,00 €	69.138,95 €	-11.092,76 €	0,00 €	26.088,29 €
2048	36.757,90 €	42.361,74 €	5.214,83 €	37.146,91 €	4.800,00 €	0,00 €	69.104,81 €	-11.079,02 €	0,00 €	26.067,89 €
2049	36.757,90 €	42.920,30 €	5.249,21 €	37.671,09 €	4.800,00 €	0,00 €	69.628,99 €	-11.280,54 €	0,00 €	26.390,55 €
2050	36.757,90 €	43.199,58 €	5.283,88 €	37.915,70 €	4.800,00 €	0,00 €	69.873,60 €	-11.376,72 €	0,00 €	26.538,98 €
2051	36.757,90 €	43.208,95 €	5.318,84 €	37.890,11 €	4.800,00 €	0,00 €	69.848,01 €	-11.365,27 €	0,00 €	26.524,84 €
2052	36.757,90 €	43.208,95 €	5.354,01 €	37.854,94 €	4.800,00 €	0,00 €	69.812,84 €	-11.351,53 €	0,00 €	26.503,41 €
2053	36.757,90 €	43.208,95 €	5.389,43 €	37.819,52 €	4.800,00 €	0,00 €	69.777,42 €	-11.337,79 €	0,00 €	26.481,73 €
?		1.602.726,77 €	189.605,01 €	1.413.121,76 €	192.000,00 €	24.318,83 €	0,00 €	-499.152,00 €	274.318,83 €	639.650,93 €