

**Finanzierungsvorschlag  
für  
Mario Mustermann  
Luise Mustermann**

Hier überreichen wir Ihnen das für Sie maßgeschneiderte Angebot für die Finanzierung Ihrer Immobilie. Wir freuen uns, dass Sie uns Ihr Vertrauen schenken. Das nachfolgende Konzept zeigt Ihnen, wie wir gemeinsam Ihre Wünsche realisieren.



## Erwerber

### Ihre persönlichen Daten

Erwerber	Herr Mario Mustermann	Frau Luise Mustermann
Straße, Hausnummer	Im Rosenberg 12	Im Rosenberg 12
Postleitzahl, Ort	1234 Rosenhausen	1234 Rosenhausen
Familienstand	verheiratet, gemeinsam veranlagt	verheiratet, gemeinsam veranlagt
Kirchensteuer	9 %	9 %
Geburtsdatum	20.01.1968	30.01.1970
Arbeitsverhältnis	Arbeitnehmer	Arbeitnehmer

In dieser Übersicht haben wir Ihre persönlichen Angaben zusammengefasst. Diese fließen in die Finanzierung ein. Bitte teilen Sie uns Änderungen daher zeitnah mit.

### Ihr Einkommen Herr Mario Mustermann

#### Ihr Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit

Bruttoeinkommen 6.000,00 EUR * 12 Monate		72.000,00 EUR
Sonstige Einkünfte	+	0,00 EUR
<b>Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit jährlich</b>	<b>=</b>	<b>72.000,00 EUR</b>

Hier sehen Sie Ihr Gehalt bzw. Ihren Lohn, den Sie für eine Beschäftigung im öffentlichen oder privaten Dienst erhalten. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um Ihr jährliches Bruttoeinkommen handelt. Das ist das Einkommen, von dem noch Steuern und Sozialabgaben abgezogen werden. Ihr Nettoeinkommen, über das Sie monatlich verfügen können, sehen Sie weiter unten am Ende des Abschnitts "Ihre Steuerberechnung". Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine Einkommenssteigerung in Höhe von 1,00 % jährlich angenommen.

### Ihr Einkommen Frau Luise Mustermann

#### Ihr Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit

Bruttoeinkommen 2.000,00 EUR * 12 Monate		24.000,00 EUR
Sonstige Einkünfte	+	0,00 EUR
<b>Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit jährlich</b>	<b>=</b>	<b>24.000,00 EUR</b>

Hier sehen Sie Ihr Gehalt bzw. Ihren Lohn, den Sie für eine Beschäftigung im öffentlichen oder privaten Dienst erhalten. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um Ihr jährliches Bruttoeinkommen handelt. Das ist das Einkommen, von dem noch Steuern und Sozialabgaben abgezogen werden. Ihr Nettoeinkommen, über das Sie monatlich verfügen können, sehen Sie weiter unten am Ende des Abschnitts "Ihre Steuerberechnung". Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine Einkommenssteigerung in Höhe von 1,00 % jährlich angenommen.

### Ihre gemeinsame Steuerberechnung

#### Ermittlung der Gesamteinkünfte

Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit		96.000,00 EUR
abzüglich Werbungskosten aus nichtselbständiger Tätigkeit	-	2.000,00 EUR
<b>Brutto-Gesamteinkünfte</b>	<b>=</b>	<b>94.000,00 EUR</b>



Es betreut Sie: Henry Hoffmann

Telefon: 06157-9863140

Fax: 06157-9863150

E-Mail: [info@hoffmann-baufinanzierung.de](mailto:info@hoffmann-baufinanzierung.de)

17.04.2014

Seite 1

**Ermittlung des zu versteuernden Einkommens**

Brutto-Gesamteinkünfte		94.000,00 EUR
Abzugsfähige Versicherungsbeträge	-	11.704,00 EUR
Abzugsfähige Sonderausgaben	-	72,00 EUR
<b>Zu versteuerndes Einkommen</b>	<b>=</b>	<b>82.224,00 EUR</b>

**Ermittlung des Nettoeinkommens**

Gesamteinkommen		96.000,00 EUR
Einkommen- bzw. Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag vom zu versteuernden Einkommen	-	19.943,72 EUR
Kirchensteuer	-	1.701,36 EUR
Versicherungsbeiträge	-	17.000,14 EUR
<b>Nettoeinkommen jährlich</b>	<b>=</b>	<b>57.354,78 EUR</b>
Nettoeinkommen monatlich		4.779,57 EUR

Unter Nettoeinkommen versteht man das Einkommen, das Ihnen nach Abzug von Steuern und ggf. Sozialabgaben zur Verfügung steht.

Das Nettoeinkommen wurde aus Ihren persönlichen Angaben und den Einkommensangaben ermittelt. Für das monatliche Nettoeinkommen wurde das Jahreseinkommen durch 12 Monate dividiert. Es ist daher möglich, dass Ihr tatsächliches monatliches Nettoeinkommen von diesem rechnerischen Wert abweicht.

Diese Steuerberechnung dient zur Orientierung über die Situation vor der Finanzierung und als Ausgangsbasis für die Betrachtung der steuerlichen Auswirkung Ihrer Finanzierung. Bitte beachten Sie, dass diese Steuerberechnung die Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzt.



Es betreut Sie: Henry Hoffmann

Telefon: 06157-9863140

Fax: 06157-9863150

E-Mail: [info@hoffmann-baufinanzierung.de](mailto:info@hoffmann-baufinanzierung.de)

17.04.2014

Seite 2



## Objekt

### Ihr Wunschobjekt

Sie möchten ein gemischt genutztes Mehrfamilienhaus kaufen. Ihre Immobilie "Mehrfamilienhaus mit Gewerbe" befindet sich in Musterstadt, Im Fuchsbau 6. Ihr Wunschobjekt verfügt über 220,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 220,00 m<sup>2</sup> werden vermietet. Die Immobilie wurde am 01.10.1930 fertig gestellt. Voraussichtliches Anschaffungsdatum ist am 30.12.2013 und Einzug am 30.12.2013. Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine voraussichtliche Wertsteigerung der Immobilie von 2,00 % pro Jahr angenommen.

Für die Instandhaltungsrücklage rechnen Sie mit 0,75 % pro Jahr. Die Instandhaltungsrücklage dient der Bildung einer finanziellen Reserve für zukünftige Reparaturen und die Erhaltung des Gebäudes.

Individuelle Notiz zum Objekt: Dieses Gebäude entspricht genau Ihren Vorgaben zum Alter des Objekts, zur gewünschten Größe und der Aufteilung.

### Bildergalerie



Vorderhaus



Hinterhaus

### Objektkosten

#### Übersicht der Kosten

Gebäudekosten	400.000,00 EUR
Grundstückskosten	120.000,00 EUR
Kaufpreis insgesamt	520.000,00 EUR
Weitere Kosten	110.200,00 EUR
Grunderwerbsteuer (5,00 %)	26.000,00 EUR
Notarkosten	9.360,00 EUR
Maklerprovision (5,95 %)	30.940,00 EUR
<b>Die Kosten insgesamt betragen</b>	<b>696.500,00 EUR</b>

Details zu den einzelnen Positionen sehen Sie in den folgenden Übersichten.

#### Gebäudekosten

Kosten für das Gebäude	400.000,00 EUR
------------------------	----------------

#### Grundstückskosten

Kosten für das Grundstück	120.000,00 EUR
---------------------------	----------------

#### Weitere Kosten

Anschaffungsnahe Kosten für Renovierung/Modernisierung/Instandhaltung - sofort absetzbar	10.000,00 EUR
Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EStG §7h, verteilt absetzbar auf 12 Jahre	100.000,00 EUR
Kosten Immobiliensuche - sofort absetzbar	200,00 EUR
<b>Summe weitere Kosten</b>	<b>110.200,00 EUR</b>



Es betreut Sie: Henry Hoffmann

Telefon: 06157-9863140

Fax: 06157-9863150

E-Mail: [info@hoffmann-baufinanzierung.de](mailto:info@hoffmann-baufinanzierung.de)

17.04.2014

Wenn Sie ein zur Vermietung bestimmtes Haus oder eine Wohnung nach dem Erwerb renovieren, sind die Kosten absetzbar. Erhaltungsaufwendungen können sofort als Werbungskosten abgesetzt werden.

Nach § 7h EStG können Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen erhöht abgesetzt werden. Diese Kosten werden in Ihrer Berechnung im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils mit 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils mit 7 Prozent als Abschreibungsbeträge geltend gemacht. Die hierzu gehörenden Abschreibungsbeträge finden Sie unter "Objekt" im Abschnitt "Ihre Abschreibungsmöglichkeiten".

Bei Vermietung oder gewerblicher Nutzung können Sie Kosten, die im Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilie anfallen, sofort im ersten Jahr von der Steuer absetzen. Das können beispielsweise sein: Kosten für die Fahrten zu Banken und anderen Finanzierungsvermittlern, Sachverständigengutachten, Vermittlungsprovision von Banken und Bausparkassen, Kosten der Haus- oder Wohnungssuche wie Kosten für Fahrten zu Maklern, für Inserate, Telefon- und Portokosten.

#### **Nebenkosten**

Grunderwerbsteuer (5,00 %)	26.000,00 EUR
Notarkosten für den Immobilienerwerb	6.240,00 EUR
Notarkosten für den Grundschuldeintrag	3.120,00 EUR
Maklerprovision (5,95 %)	30.940,00 EUR
<b>Summe Nebenkosten</b>	<b>66.300,00 EUR</b>

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die der Käufer für den Erwerb eines Grundstücks an das Finanzamt zahlen muss. Die Höhe der Grunderwerbsteuer wird von den Bundesländern festgelegt. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung. Bemessungsgrundlage sind die Kosten für das Grundstück bzw. bei Erbbauzins der Kapitalwert der künftig anfallenden Zahlungen für das Grundstück. Falls ein Grundstück mit Haus verkauft wird, ist die Grunderwerbsteuer auch auf die Anschaffungs- bzw. die Herstellungskosten der Immobilie zu entrichten, wobei die Herstellungskosten durch Eigenleistung reduziert werden können. Eigentümer von vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien können die Grunderwerbsteuer zusammen mit den anderen Anschaffungskosten jährlich steuerlich abschreiben.

Die Notarkosten für den Immobilienerwerb betragen ca. 1,8 % des Kaufpreises, wobei etwa 1,2 % auf die Beurkundung des Kaufs und etwa 0,6 % auf die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch entfallen.

Eigentümer von vermieteten Immobilien können die Notarkosten für den Immobilienerwerb zusammen mit den anderen Anschaffungskosten jährlich steuerlich abschreiben. Zur Kreditsicherung wird in der Regel eine Grundschuld bestellt. Mit der Grundschuld wird ein Grundstück belastet, so dass es für die Zahlung einer bestimmten Geldsumme haftet. Die Grundschuld wird als dingliches Recht an einem Grundstück im Grundbuch eingetragen. Für den Eintrag der Grundschuld fallen Notarkosten an, die u.a. von der Höhe der Grundschuld abhängen. Die ausgewiesenen Kosten sind ein geschätzter Wert. Eigentümer von vermieteten Immobilien können die Notarkosten für den Grundschuldeintrag im ersten Jahr als Werbungskosten von der Steuer absetzen.

Der Immobilienmakler erhält für die Vermittlung des Objekts eine Provision, die in der Regel zwischen 3,5 % und 7 % des Kaufpreises beträgt. Eigentümer von vermieteten Immobilien können die Maklerprovision zusammen mit den anderen Anschaffungskosten jährlich steuerlich abschreiben.

## **Wohnfläche und Mieteinnahmen**

#### **Vermietete Wohnfläche**

Vermietete Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Anfangsmiete kalt monatlich pro m <sup>2</sup>	8,00 EUR
Garagenmiete monatlich	90,00 EUR
Bewirtschaftungskosten monatlich pro m <sup>2</sup>	1,00 EUR

Es wurde eine Mietsteigerung von 3,00 % jedes 3. Jahr erfasst. Die Erhöhung erfolgt erstmals nach 3 Jahren.

## **Ihr absetzbarer Immobilienanteil**

Kosten der Immobilie insgesamt (Mehrfamilienhaus)	696.500,00 EUR
Davon sind sofort als Werbungskosten absetzbar	13.320,00 EUR
Von den Immobilienkosten sind verteilt absetzbar (AfA)	548.600,00 EUR

Sie sehen in der Tabelle die absetzbaren Beträge für Ihre Immobilie. Sofort absetzbare bzw. Werbungskosten können im Jahr des Immobilienerwerbs steuerlich geltend gemacht werden. Beträge, die auf die Herstellungskosten des Gebäudes entfallen, können Sie auf die folgenden Jahre verteilen und im Rahmen Ihrer Steuererklärung absetzen. Die auf das Grundstück entfallenden Anteile sind nicht absetzbar.



## Ihre Abschreibungen im Detail

### Ihre sofort absetzbaren Kosten (Werbungskosten)

Notarkosten für den Grundschuldeintrag	3.120,00 EUR
Sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen	10.000,00 EUR
Kosten Immobiliensuche	200,00 EUR
<b>Summe sofort absetzbare Kosten</b>	<b>13.320,00 EUR</b>

### Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)

	Paragraf	Dauer Jahre	Start	Basis EUR	Satz %	Betrag EUR/Jahr
Vermietung (linear 50x2%)	§7 Abs.4/2a EStG	50	2013	448.600,00	2,0	8.972,00
Renovierung/Ausbau (degressiv 12 J.)	§7h EStG	12, davon 8 danach 4	2013 2021	100.000,00 100.000,00	9,0 7,0	9.000,00 7.000,00
<b>Anfängliche Abschreibung</b>						<b>17.972,00</b>

Die Summe der sofort absetzbaren Kosten kann sofort im ersten Jahr steuerlich geltend gemacht werden.

Die AfA (Absetzung für Abnutzung) ermöglicht Ihnen die steuerrechtliche Absetzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten Ihrer Immobilie. Die Rechtsgrundlage und die Dauer der AfA entnehmen Sie bitte der Tabelle. Der Gesamtbetrag der jeweiligen AfA wird auf die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl der Jahre verteilt. Den anfänglichen jährlichen Betrag, den Sie in Ihrer Steuererklärung absetzen können, sehen Sie in der letzten Spalte.

Außerdem können Sie die Sollzinsen und Kosten für sämtliche Fremdmittel, die Sie für die Finanzierung Ihrer vermieteten Immobilie einsetzen, steuerlich absetzen. Wie hoch die absetzbaren Zinsen und Kosten in Verlauf der Finanzierung sind, entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Tabellen.



Es betreut Sie: Henry Hoffmann

Telefon: 06157-9863140

Fax: 06157-9863150

E-Mail: [info@hoffmann-baufinanzierung.de](mailto:info@hoffmann-baufinanzierung.de)

17.04.2014

Seite 5



## Finanzierung

### Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen

Bargeld und Bankguthaben	196.500,00 EUR
Eigenleistung	0,00 EUR
<b>Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen</b>	<b>196.500,00 EUR</b>

### Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs

Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Gebäudekosten	696.500,00 EUR
Kosten für Ihre Finanzierung, die den Auszahlungsbetrag verringern, z.B. Disagio	+ 0,00 EUR
<b>Die Kosten insgesamt betragen</b>	<b>= 696.500,00 EUR</b>
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	- 196.500,00 EUR
<b>Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt</b>	<b>= 500.000,00 EUR</b>

### Ihr Finanzierungsbetrag



### Unser Finanzierungsvorschlag

Zur Finanzierung Ihrer Immobilie unterbreiten wir Ihnen folgenden Finanzierungsvorschlag. Die Darlehensbedingungen sind heute gültig und bis Vertragsabschluss freibleibend.

#### Ihre Finanzierungsbausteine

Institut	Darlehen EUR	Netto- darlehen EUR	Sollzins %	Tilgung %	Sollzins- bindung bis	Effektiv- zins %	Aufwand monatlich EUR
<b>Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag</b>							
Bank	500.000	500.000	3,500		30.10.2028	3,56	1.458,33
BHW BSK					Ansparung ab 30.10.2013		785,00
<b>Summe</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>					<b>2.243,33</b>

In den ersten beiden Tabellenspalten sehen Sie Ihre Finanzierungsbausteine und die zugehörigen Darlehenssummen. In der Spalte "Nettodarlehen EUR" ist der Darlehensbetrag angegeben, der tatsächlich ausgezahlt wird. Der Sollzinssatz ist der prozentuale Anteil an der Darlehensschuld, den der Kreditnehmer jährlich an den Kreditgeber zu zahlen hat. Der Tilgungssatz gibt denjenigen prozentualen Anteil an der gesamten Darlehensschuld an, der vom Kreditnehmer jährlich zur Rückzahlung des Darlehens erbracht wird. Die Rate, die der Darlehensnehmer zu zahlen hat, wird aus dem Sollzinssatz und dem Tilgungssatz gebildet. Der Spalte "Sollzinsbindung bis" können Sie entnehmen, bis wann der Sollzinssatz für das Darlehen unveränderlich ist. Bitte beachten Sie, dass nach Ende der Sollzinsbindung für die einzelnen Bausteine neue Sollzinssätze und damit neue Raten vereinbart werden können.



Der Effektivzinssatz gibt die Gesamtkosten des Darlehens pro Jahr in Prozent an. Die Höhe des Effektivzinses wird beeinflusst vom Sollzinssatz, dem Auszahlungskurs, der Tilgung (Tilgungssatz, Art der Tilgungsverrechnung, tilgungsfreie Jahre, Kosten für Tilgungersatz wie Bausparverträge und Versicherungen,) der Sollzinsbindungsdauer, von Bearbeitungsgebühren und Vermittlungsprovisionen. Die Angabe des Effektivzinssatzes ist im Sinne des Verbraucherschutzes gesetzlich vorgeschrieben. Bitte beachten Sie, dass mit Hilfe des Effektivzinssatzes nur Darlehensangebote mit gleicher Zinsfestschreibung verglichen werden können und dass im Effektivzinssatz keine Schätzgebühren, Bereitstellungszinsen und Teilauszahlungszuschläge enthalten sind.

Die letzte Spalte "Aufwand monatlich" informiert Sie über Ihre anfänglichen monatlichen Ausgaben für die vorgeschlagenen Finanzierungsbausteine. Der "Aufwand monatlich" entspricht jeweils der ersten regulären Monatsrate.

## Ihre Finanzierungsbausteine

Die Grafik zeigt den Anteil der Eigenmittel und der Fremdmittel am finanzierten Betrag.



■ Eigenmittel                      ■ Bank

### Ihre Finanzmittel im Detail

#### Endfälliges Darlehen mit Tilgung durch Bausparvertrag

Endfälliges Darlehen Bank			EUR	500.000,00
Darlehensbetrag	EUR	500.000,00	Effektivzins jährlich	% 3,56
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	% 3,500
Nettodarlehen	EUR	500.000,00	Sollzinsbindung bis	30.10.2028
Auszahlung am		30.10.2013		
1. Zinszahlung am		30.11.2013	Zinszahlung	monatlich
1. Zinsabrechnung am		30.11.2013	Zinsabrechnung	monatlich
1. Zinsrate	EUR	1.458,33	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	% 3,500
Folgeraten	EUR	1.458,33	Gesamtlaufzeit	15 Jahre 1 Monat
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	1.458,33	Darlehensende	30.11.2028
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	500.000,00	Gesamtbetrag	EUR 764.137,73

Die für Ihren Bausparvertrag fällige Abschlussgebühr wird gem. § 6 Abs. 7 PAngV entsprechend dem Mindestguthaben beim Endfälligen Darlehen angerechnet. Die anteilige Abschlussgebühr und eventuelle Kontoführungsgebühren des Bausparvertrags in Höhe von 192,00 EUR sind im effektiven Jahreszinssatz, in den Gesamtkosten und im Gesamtbetrag berücksichtigt.

Folgebausparvertrag BHW BSK			Bausparsumme	EUR	500.000,00
Tarif D maXX (3,75% Darl.zins)					
<b>Ansparphase</b>					
Guthaben zu Beginn der Berechnung	EUR	0,00	Guthabenzins jährlich	%	1,000
Mindestguthaben	%	0,00	Ansparrate monatlich	EUR	785,00
Abschlussgebühr	%	1,00			
Guthaben bei Zuteilung	EUR	144.225,15	Beginn der Sparzahlungen am		30.10.2013
<b>Rückzahlphase</b>					
Darlehensbetrag	EUR	355.774,85	Effektivzins jährlich	%	4,00
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	3,750
Darlehensgebühr/Agio	EUR	0,00	Rückzahlrate	Promille	6,00
Auszahlung voraussichtlich am		30.11.2028	Rückzahlrate	EUR	3.000,00
1. Ratenzahlung am		30.12.2028	Ratenzahlung		monatlich
voraussichtliche Laufzeit		12 Jahre 5 Monate	Tilgungsverrechnung		sofort
Kontoführungsgebühr jährlich	EUR	12,00			

Die Abschlussgebühr wird verrechnet.  
Die Sparratenzahlungen erfolgen bis zur erfolgreichen Bewertung.



Es betreut Sie: Henry Hoffmann  
Telefon: 06157-9863140

Fax: 06157-9863150

E-Mail: info@hoffmann-baufinanzierung.de

17.04.2014

Seite 7

## Gesamteffektivzins der Finanzierung

Hier sehen Sie den jährlichen Effektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung. Enthalten sind die Sollzinssätze während und nach der Sollzinsbindungsdauer sowie alle anfallenden Kosten.



### Die anfängliche Entwicklung Ihres Finanzierungsaufwands 2013 bis 2017

Ihre jährlichen Ausgaben		2013	2014	2015	2016	2017
EBSV Bank	EUR	2.916,66	17.499,96	17.499,96	17.499,96	17.499,96
- BSV BHW BSK	EUR	2.355,00	9.420,00	9.420,00	9.420,00	9.420,00
Summe jährliche Ausgaben für Ihre Fremdmittel	EUR	5.271,66	26.919,96	26.919,96	26.919,96	26.919,96
Bewirtschaftungskosten	EUR	220,00	2.640,00	2.640,00	2.640,00	2.640,00
Instandhaltungsrücklage	EUR	0,00	4.821,03	4.917,45	5.015,80	5.116,12
Summe weitere Ausgaben für Ihre Immobilie	EUR	220,00	7.461,03	7.557,45	7.655,80	7.756,12
Bruttoaufwand jährlich	EUR	5.491,66	34.380,99	34.477,41	34.575,76	34.676,08
<b>Bruttoaufwand monatlich</b>	<b>EUR</b>	<b>5.491,66</b>	<b>2.865,08</b>	<b>2.873,12</b>	<b>2.881,31</b>	<b>2.889,67</b>
<b>Jährliche steuerwirksame Beträge</b>		<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
AfA vermietet	EUR	748,00	8.972,00	8.972,00	8.972,00	8.972,00
Sonstige AfA	EUR	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Absetzbare Zinsen	EUR	2.916,66	17.499,96	17.499,96	17.499,96	17.499,96
Disagio/Gebühren	EUR	5.003,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Werbungskosten	EUR	13.540,00	2.640,00	2.640,00	2.640,00	2.640,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR	1.850,00	22.200,00	22.200,00	22.833,60	22.833,60
Summe steuerlich absetzbarer Beträge	EUR	29.357,66	15.923,96	15.923,96	15.290,36	15.290,36
<b>Steuerersparnis</b>	<b>EUR</b>	<b>11.207,26</b>	<b>6.382,23</b>	<b>6.405,13</b>	<b>6.187,58</b>	<b>6.212,77</b>
Enthaltene Ersparnis aus Disagio und Gebühren	EUR	1.751,85	4,58	4,58	4,58	4,58
<b>Ihr Nettoaufwand</b>		<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Aufwendungen jährlich	EUR	5.491,66	34.380,99	34.477,41	34.575,76	34.676,08
- Mieteinnahmen jährlich	EUR	1.850,00	22.200,00	22.200,00	22.833,60	22.833,60
- Steuerersparnis jährlich	EUR	11.207,26	6.382,23	6.405,13	6.187,58	6.212,77
Nettoaufwand jährlich	EUR		5.798,76	5.872,28	5.554,58	5.629,71
<b>Nettoaufwand monatlich</b>	<b>EUR</b>		<b>483,23</b>	<b>489,36</b>	<b>462,88</b>	<b>469,14</b>
Nettoerträge jährlich	EUR	7.565,60				
<b>Nettoerträge monatlich</b>	<b>EUR</b>	<b>7.565,60</b>				

Unter Bruttoaufwand versteht man die Ausgaben für Ihre Immobilie ohne Berücksichtigung etwaiger Zulagen, Mieterträge oder steuerlicher Auswirkungen.

Im Nettoaufwand oder Nettoertrag sind neben Ihren Aufwendungen für die Immobilie auch etwaige Zulagen, Mieterträge und steuerliche Abschreibungen berücksichtigt.



Es betreut Sie: Henry Hoffmann

Telefon: 06157-9863140

Fax: 06157-9863150

E-Mail: [info@hoffmann-baufinanzierung.de](mailto:info@hoffmann-baufinanzierung.de)

17.04.2014

Seite 8

Rechts sehen Sie Ihre durchschnittliche monatliche Nettobelastung der ersten fünf Jahre. Den konkreten Aufwand finden Sie in der Tabelle "Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung".

## Ihre monatliche Nettobelastung

Die Belastung kann variieren, z. B. durch den Steuervorteil aus einmalig absetzbaren Ausgaben, durch eine vereinbarte Tilgungsaussetzung oder später beginnende Mieteinnahmen.



### Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung Dezember 2013 - Dezember 2041

Jahr	Restschuld Jahresende EUR	AfA jährlich EUR	Absetzbare Kosten jährlich EUR	Miet- einkünfte monatlich EUR	Steuer- vorteil monatlich EUR	Aufwand brutto monatlich EUR	Aufwand netto monatlich EUR	Einkommen netto monatlich EUR	Überschuss monatlich EUR
2013	502.648,00	9.748,00	21.459,66	1.850,00	11.207,26	5.491,66	-7.565,60	4.779,57	12.345,17
2014	500.000,00	17.972,00	20.151,96	1.850,00	531,85	2.865,08	483,23	4.835,44	4.352,21
2015	500.000,00	17.972,00	20.151,96	1.850,00	533,76	2.873,12	489,36	4.891,89	4.402,53
2016	500.000,00	17.972,00	20.151,96	1.902,80	515,63	2.881,31	462,88	4.948,53	4.485,65
2017	500.000,00	17.972,00	20.151,96	1.902,80	517,73	2.889,67	469,14	5.005,75	4.536,61
2018	500.000,00	17.972,00	20.151,96	1.902,80	519,64	2.898,20	475,76	5.063,38	4.587,62
2019	500.000,00	17.972,00	20.151,96	1.957,18	500,37	2.906,90	449,35	5.121,41	4.672,06
2020	500.000,00	17.972,00	20.151,96	1.957,18	478,33	2.915,77	480,26	5.273,58	4.793,32
2021	500.000,00	15.972,00	20.151,96	1.957,18	417,29	2.924,82	550,35	5.333,53	4.783,19
2022	500.000,00	15.972,00	20.151,96	2.013,20	397,31	2.934,05	523,54	5.394,12	4.870,58
2023	500.000,00	15.972,00	20.151,96	2.013,20	399,12	2.943,46	531,14	5.454,98	4.923,84
2024	500.000,00	15.972,00	20.151,96	2.013,20	400,76	2.953,06	539,11	5.516,31	4.977,20
2025	500.000,00	8.972,00	20.151,96	2.070,90	147,15	2.962,86	744,81	5.578,30	4.833,49
2026	500.000,00	8.972,00	20.151,96	2.070,90	147,88	2.972,85	754,08	5.627,87	4.873,80
2027	500.000,00	8.972,00	20.151,96	2.070,90	148,97	2.983,04	763,18	5.677,58	4.914,40
2028	353.886,65	8.972,00	19.805,43	2.130,32	113,00	2.729,41	486,09	5.727,60	5.241,51
2029	330.762,64	8.972,00	15.515,99	2.130,32	-38,51	3.760,71	1.668,90	5.777,94	4.109,05
2030	306.756,40	8.972,00	14.633,76	2.130,32	-70,67	3.771,52	1.711,87	5.828,45	4.116,58
2031	281.834,33	8.972,00	13.717,93	2.191,53	-131,89	3.782,55	1.722,91	5.879,30	4.156,39
2032	255.961,44	8.972,00	12.767,11	2.191,53	-168,22	3.793,80	1.770,49	5.930,50	4.160,00
2033	229.101,46	8.972,00	11.780,02	2.191,53	-206,19	3.805,28	1.819,94	5.981,70	4.161,76
2034	201.216,72	8.972,00	10.755,26	2.254,58	-275,59	3.816,98	1.837,99	6.033,45	4.195,46
2035	172.268,14	8.972,00	9.691,42	2.254,58	-317,37	3.828,92	1.891,72	6.085,23	4.193,51
2036	142.215,15	8.972,00	8.587,01	2.254,58	-360,61	3.841,10	1.947,13	6.137,39	4.190,26
2037	111.015,61	8.972,00	7.440,46	2.319,52	-434,91	3.853,52	1.968,92	6.189,78	4.220,86
2038	78.625,76	8.972,00	6.250,15	2.319,52	-480,87	3.866,19	2.027,55	6.242,39	4.214,84
2039	45.000,20	8.972,00	5.014,44	2.319,52	-528,11	3.879,12	2.087,71	6.295,23	4.207,53
2040	10.091,78	8.972,00	3.731,58	2.386,40	-607,68	3.892,30	2.113,57	6.348,33	4.234,75
2041	0,00	8.972,00	2.710,37	2.386,40	-646,92	1.752,59	13,11	6.402,22	6.389,12
<b>Gesamt</b>		<b>351.964,00</b>	<b>445.988,03</b>	<b>709.764,58</b>	<b>29.222,12</b>	<b>1.100.829,88</b>	<b>361.843,17</b>		
Barwerte bei 2,00 %				538.230,53	40.517,85	831.713,97	252.965,60		

Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 3,99 %.

Die Spalten der monatlichen Beträge enthalten den Durchschnittswert, der sich aus der Division des Jahresbetrages durch die Anzahl der Monate ergibt.



Es betreut Sie: Henry Hoffmann

Telefon: 06157-9863140

Fax: 06157-9863150

E-Mail: info@hoffmann-baufinanzierung.de

17.04.2014

Seite 9

#### Informationen zu den Finanzierungsjahren

- 2013 Einzug  
Auszahlung Endfälliges Darlehen Bank
- 2020 Wegfall Solidaritätszuschlag
- 2028 Auszahlung Bausparvertrag BHW BSK  
Ende Sollzinsbindung Endfälliges Darlehen Bank  
Angenommener Sollzins nach Sollzinsbindung 3,5 % jährlich bei Endfälliges Darlehen Bank  
Ablösung durch BSV Endfälliges Darlehen Bank  
Rückzahlungsende Endfälliges Darlehen Bank
- 2041 Rückzahlungsende Bausparvertrag BHW BSK

Anhand des Barwertes können Sie sehen, wie viel Geld Sie beim Berechnungsstart zur Verfügung haben müssten, um die Finanzierung unter Berücksichtigung aller zukünftigen Ein- und Auszahlungen bedienen zu können. Die Barwertrechnung dient als Vergleichswert für unterschiedliche Finanzierungsmodelle und ist ein rein theoretischer Wert. Je niedriger der Barwert ist, desto günstiger ist die Finanzierung für Sie. Bitte beachten Sie, dass hierbei ein Zinssatz angenommen wird, mit dem sich Ihr Geld verzinsen würde, wenn Sie es beim Berechnungsstart in einer Summe zur Verfügung hätten. Je höher der Barwertzinssatz, desto geringer der Barwert. Beim Barwert brutto werden nur Ihre Ausgaben (Kreditraten, Gebühren, Sondertilgungen usw.) betrachtet. Beim Barwert netto werden zusätzlich auch Ihre Einnahmen (Mieteinnahmen, Steuervorteile aus Abschreibungen und absetzbaren Kosten, Zuschüsse usw.) berücksichtigt.

## Ihre Gesamtkosten

**Hier sehen Sie die Summe Ihrer tatsächlich anfallenden Kosten bis zum Finanzierungsende. Der Betrag enthält alle Zinsen und Gebühren, abzüglich Ihrer Einnahmen.**

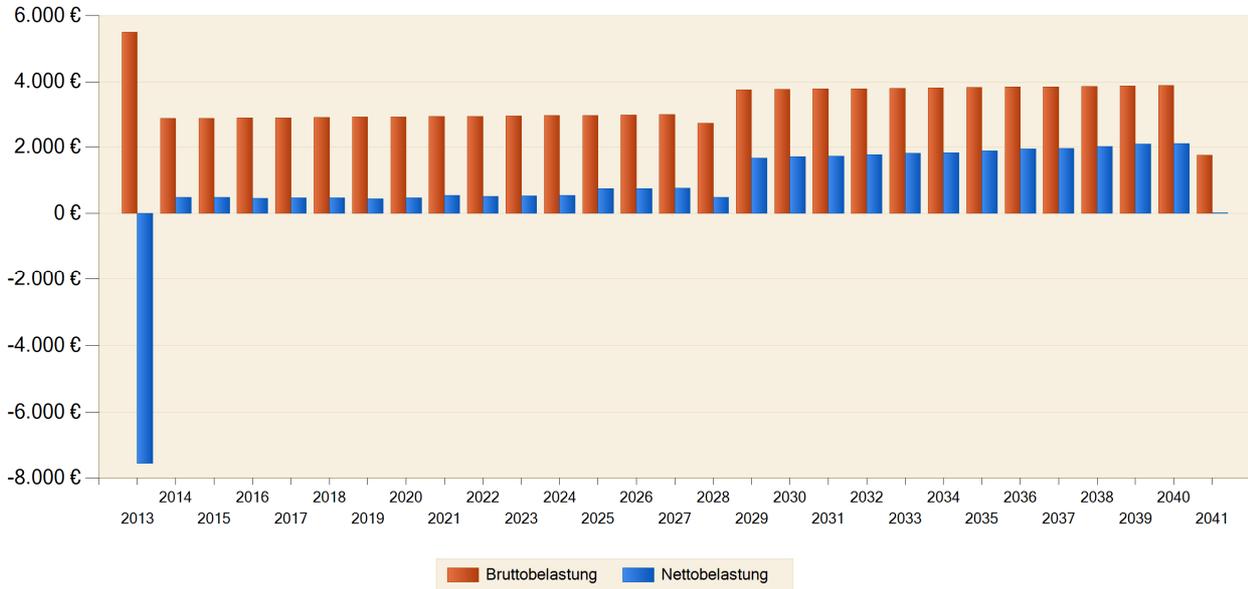
**-319.342 €**



## Grafische Auswertung

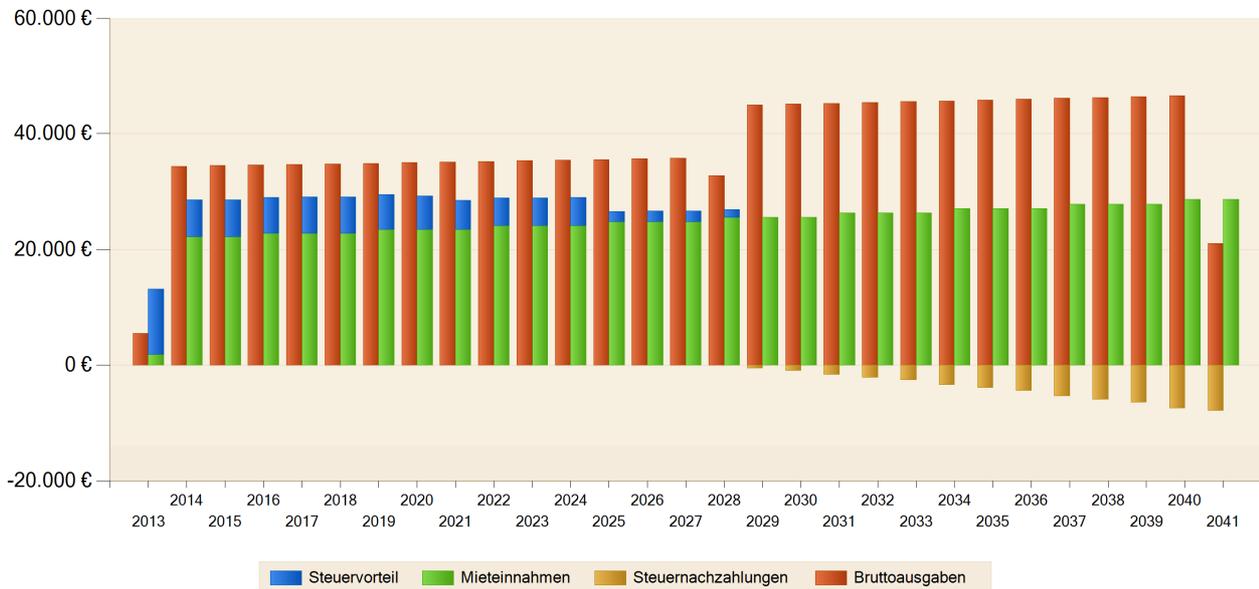
### Grafik Brutto-/Nettobelastung

Monatliche Brutto-/Nettobelastung



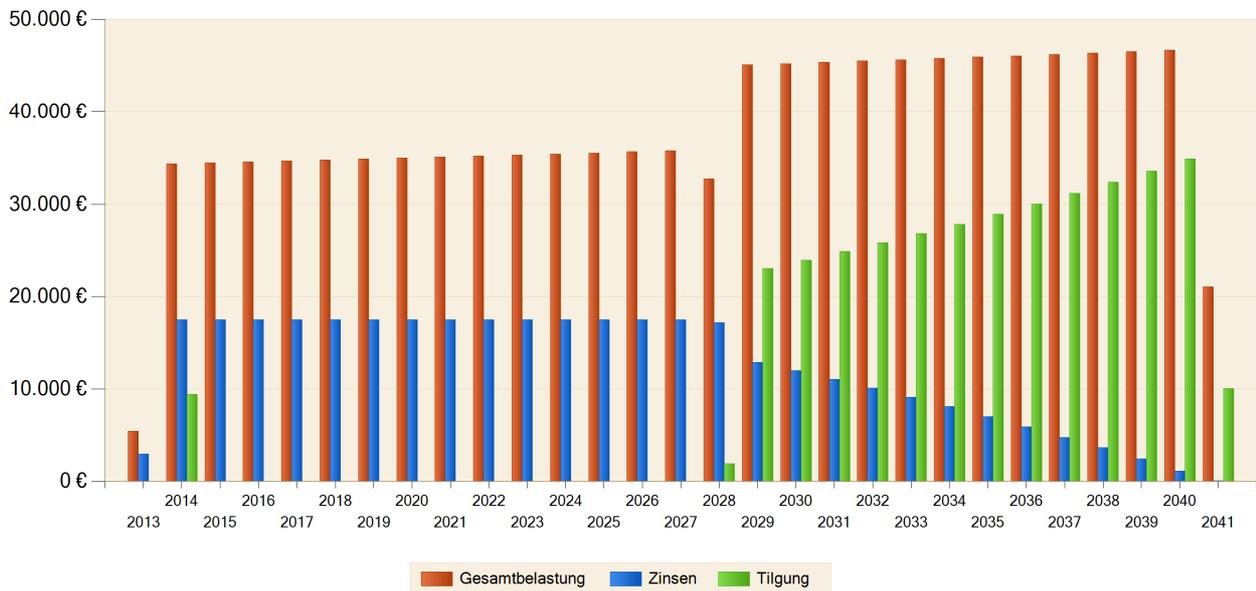
### Grafik Ausgaben und Einnahmen

Ihre Ausgaben und Einnahmen



**Grafik Gesamtbelastung/Zinsanteil/Tilgungsanteil**

Jährliche Gesamtbelastung/Zinsanteil/Tilgungsanteil



**Grafik Restschuld am Jahresende und Immobilienwert**

Ihre Restschuld am Jahresende und Ihr voraussichtlicher Immobilienwert

