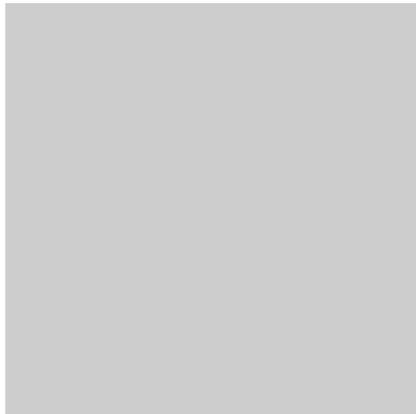


Monatliche Belastung
für diese Finanzierung

3.243 €

A grey house icon with a yellow button overlay containing the text "3.243 €".

**Finanzierungsvorschlag
für
Max Muster
Maria Muster**

Hier überreichen wir Ihnen das für Sie maßgeschneiderte Angebot für Ihre Finanzierung. 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 Max Muster	Frau Maria Muster
Straße, Hausnummer	Musterweg 2	Musterweg 2
Postleitzahl, Ort	12345 Musterstadt	12345 Musterstadt
Telefon privat	0123456789	0123456789
Telefon mobil	01223344556677	
Telefon beruflich	0232345456767	
E-Mail	info@muster.de	
Familienstand	verheiratet, gemeinsam veranlagt	verheiratet, gemeinsam veranlagt
Kirchensteuer	8 %	8 %
Geburtsdatum	10.10.1972	
Arbeitsverhältnis	Arbeitnehmer	Arbeitnehmer
Bundesland	Baden-Württemberg	Baden-Württemberg

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 Max Muster

Ihr Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit

Bruttoeinkommen 6.666,67 EUR * 12 Monate 80.000,00 EUR

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 aus Vermietung und Verpachtung

Bruttoeinnahmen 660,00 EUR * 12 Monate 7.920,00 EUR

Hier sehen Sie Ihr Einkommen aus Vermietung und Verpachtung. Bitte beachten Sie, dass an dieser Stelle Ihre Bruttoeinnahmen ausgegeben werden. Diese werden um die Werbungskosten reduziert. Der daraus resultierende Betrag fließt in die Steuerberechnung ein.

Ihr Gesamteinkommen

Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit		80.000,00 EUR
Einkommen aus Vermietung/Verpachtung	+	7.920,00 EUR
Gesamteinkommen jährlich	=	87.920,00 EUR

Hier sehen Sie Ihr Gesamteinkommen im Jahr. Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine Einkommenssteigerung in Höhe von 1,00 % jährlich angenommen.



Ihr Einkommen Frau Maria Muster

Ihr Einkommen aus Gewerbebetrieb

Einkommen aus Gewerbebetrieb 36.000,00 EUR

Hier sehen Sie Ihr Einkommen aus Ihrer unternehmerischen Tätigkeit. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um Ihren jährlichen Gewinn handelt, von dem noch Steuern abgeführt werden müssen. Ihr Nettoeinkommen, über das Sie monatlich verfügen können, sehen Sie weiter unten am Ende des Abschnitts "Ihre Steuerberechnung".

Ihre gemeinsame Steuerberechnung

Ermittlung der Gesamteinkünfte

Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit		80.000,00 EUR
abzüglich Werbungskosten aus nichtselbständiger Tätigkeit	-	1.000,00 EUR
Gesamteinkommen aus selbständiger Tätigkeit	+	36.000,00 EUR
Gesamteinkommen aus Vermietung und Verpachtung	+	7.920,00 EUR
Brutto-Gesamteinkünfte	=	122.920,00 EUR

Ermittlung des zu versteuernden Einkommens

Brutto-Gesamteinkünfte		122.920,00 EUR
Abzugsfähige Versicherungsbeiträge	-	10.493,00 EUR
Abzugsfähige Sonderausgaben	-	72,00 EUR
Zu versteuerndes Einkommen	=	112.355,00 EUR

Ermittlung des Nettoeinkommens

Gesamteinkommen		123.920,00 EUR
Einkommen- bzw. Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag vom zu versteuernden Einkommen	-	32.072,00 EUR
Kirchensteuer	-	2.432,00 EUR
Versicherungsbeiträge	-	21.155,18 EUR
Nettoeinkommen jährlich	=	75.721,82 EUR
Nettoeinkommen monatlich		6.310,15 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.





Objekt

Ihr Wunschobjekt

Sie möchten ein selbstgenutztes Einfamilienhaus kaufen. Ihre Immobilie "Musterhaus" befindet sich in Musterstadt. Die Immobilie wurde am 01.01.1981 fertig gestellt. Voraussichtliches Anschaffungsdatum ist am 01.04.2019 und Einzug am 01.09.2019.

Dieses Haus entspricht Ihren Vorgaben zu Alter und Lage.

Bildergalerie



aussen



innen

Objektkosten

Übersicht der Kosten

Kaufpreis insgesamt	520.000,00 EUR
davon Grundstückskosten 138.000,00EUR	
Weitere Kosten	100.000,00 EUR
Nebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer)	54.600,00 EUR
Die Kosten insgesamt betragen	674.600,00 EUR

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

Gebäudekosten

Kosten für das Gebäude	382.000,00 EUR
------------------------	----------------

Grundstückskosten

Kosten für das Grundstück	138.000,00 EUR
---------------------------	----------------

Weitere Kosten

Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EStG §7h, verteilt absetzbar auf 12 Jahre	100.000,00 EUR
Summe weitere Kosten	100.000,00 EUR

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".



Nebenkosten	
Grunderwerbsteuer (5,00 %)	26.000,00 EUR
Notarkosten für den Immobilienerwerb (1,00 %)	5.200,00 EUR
Notarkosten für den Grundschuldeintrag (0,50 %)	2.600,00 EUR
Maklerprovision (4,00 %)	20.800,00 EUR
Summe Nebenkosten	54.600,00 EUR

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die der Käufer für den Erwerb eines Grundstücks an die Finanzbehörde zahlen muss. Die Höhe der Grunderwerbsteuer wird von den Bundesländern festgelegt. Bemessungsgrundlage sind die Kosten für das Grundstück bzw. bei Erbbauzins der Kapitalwert der künftig anfallenden Zahlungen für das Grundstück. Falls ein Grundstück mit Immobilie gekauft wird, ist die Grunderwerbsteuer auch auf die Anschaffungs- bzw. die Herstellungskosten der Immobilie zu entrichten.

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.

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.

Der Immobilienmakler erhält für die Vermittlung des Objekts eine Provision, die in der Regel zwischen 3,5 % und 7 % des Kaufpreises beträgt.

Ihr absetzbarer Immobilienanteil

Kosten der Immobilie insgesamt (Einfamilienhaus)	674.600,00 EUR
Von den Immobilienkosten sind verteilt absetzbar (AfA)	100.000,00 EUR

Sie sehen in der Tabelle die absetzbaren Beträge für Ihre Immobilie. Sofort absetzbare bzw. Werbungskosten können im Jahr des Immobilienserwerbs 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)

Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)

	Paragraf	Basis EUR	Satz %	Dauer Jahre	Start	Betrag EUR/Jahr
Instandhaltung/Sanierung (linear 12 Jahre)	§7h EStG	100.000,00	9,00	12, davon 8	2019	9.000,00
		100.000,00	7,00	danach 4	2027	7.000,00
Anfängliche Abschreibung						9.000,00

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.





Finanzierung

Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen

Bargeld und Bankguthaben	0,00 EUR
Eigenleistung	0,00 EUR
Guthaben in zuteilungsreifen Bausparverträgen	60.008,84 EUR
Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen	60.008,84 EUR

Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs

Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Gebäudekosten	674.600,00 EUR
Kosten für Ihre Finanzierung, die den Auszahlungsbetrag verringern, z.B. Disagio	+ 0,00 EUR
Die Kosten insgesamt betragen	= 674.600,00 EUR
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	- 60.008,84 EUR
Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt	= 614.591,16 EUR

Ihr Finanzierungsbetrag



Ihre Finanzierungsbausteine

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

Institut	Darlehen	Netto-darlehen	Sollzins	Tilgung	Sollzinsbindung	Effektivzins	Aufwand monatlich
	EUR	EUR	%	%	bis	%	EUR
Bauspardarlehen							
Schwäbisch Hall	59.991	59.991	2,400	9,600	Ende	2,72	1.152,00
Annuitätendarlehen							
ABC AG	554.600	554.600	2,400	3,000	26.11.2028	3,44	2.495,70
Summe	614.591	614.591					3.647,70

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.

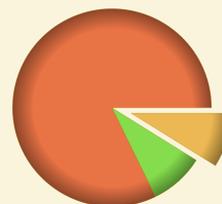
Die letzte Spalte "Aufwand monatlich" informiert Sie über Ihre anfänglichen monatlichen Ausgaben für die vorgeschlagenen Finanzierungsbausteine. Der "Aufwand monatlich" entspricht jeweils der ersten regulären Monatsrate.

Ihre Finanzierungsbausteine

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

 Eigenmittel
 ABC AG

 Schwäbisch Hall



Ihre Finanzmittel im Detail

Bausparvertrag

Bausparvertrag Schwäbisch Hall		Bausparsumme		EUR	120.000,00
Tarif FuchsImmo 2 XJ/WJ mit Wahlzuteilung					
Darlehensbetrag	EUR	59.991,16	Effektivzins jährlich	%	2,72
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	2,400
Darlehensgebühr/Agio	EUR	0,00	Rückzahlrate	Promille	9,600
Auszahlung voraussichtlich am		01.04.2019	Rückzahlrate	EUR	1.152,00
1. Ratenzahlung am		30.04.2019	Ratenzahlung		monatlich
voraussichtliche Laufzeit		4 Jahre 5 Monate	Tilgungsverrechnung		sofort
Jahresentgelt	EUR	12,00			

Sonderzahlungen

einmal am 30.12.2019 EUR 1.925,04 Wird in der Aufwandsrechnung der Auswertung berücksichtigt.

Voraussichtliche Wohn-Riester-Förderung

Riester-Grundzulage jährlich	EUR	175,00	Gutschrift der Zulage erstmals am	01.04.2019
Riester-Kinderzulage jährlich	EUR	0,00	Förderdauer bis voraussichtlich	2039
Anfängliche jährliche Riesterzulage gesamt	EUR	175,00		

Jahresentgelt fällt nur in der Sparphase an.
Die Sparratenzahlungen erfolgen bis zur Darlehensauszahlung.



Annuitätendarlehen

ABC AG			EUR 554.600,00	
Darlehensbetrag	EUR	554.600,00	Effektivzins jährlich	% 3,44
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	% 2,400
Nettodarlehen	EUR	554.600,00	Sollzinsbindung bis	26.11.2028
Auszahlung am		26.11.2018	Tilgungssatz jährlich	% 3,000
1. Ratenzahlung am		30.11.2018	Ratenzahlung	monatlich
1. Tilgungsverrechnung am		30.11.2018	Tilgungsverrechnung	sofort
1. Zinsabrechnung am		30.11.2018	Zinsabrechnung	monatlich
1. Rate	EUR	2.495,70	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	% 6,000
Folgeraten	EUR	2.495,70	Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR 366.181,98
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	3.594,25	Gesamtbetrag	EUR 809.455,06
Darlehensende		30.08.2040	Gesamtlaufzeit	21 Jahre 9 Monate

Die Effektivzinsberechnung erfolgt über die Gesamtlaufzeit des Darlehens.

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 2018 bis 2022

Ihre jährlichen Ausgaben		2018	2019	2020	2021	2022
Schwäbisch Hall	EUR	0,00	12.293,04	13.824,00	13.824,00	13.824,00
ABC AG	EUR	4.991,40	29.948,40	29.948,40	29.948,40	29.948,40
Bruttoaufwand jährlich	EUR	4.991,40	42.241,44	43.772,40	43.772,40	43.772,40
Bruttoaufwand monatlich	EUR	2.495,70	3.520,12	3.647,70	3.647,70	3.647,70
Ihre jährlichen Zulagen		2018	2019	2020	2021	2022
Riester-Zulage	EUR	0,00	175,00	175,00	175,00	175,00
Jährliche steuerwirksame Beträge		2018	2019	2020	2021	2022
Sonstige AfA	EUR	0,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Absetzbare Riesterbeträge	EUR	0,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Summe steuerlich absetzbarer Beträge	EUR	0,00	11.100,00	11.100,00	11.100,00	11.100,00
Steuerersparnis	EUR	0,00	5.034,65	4.793,00	4.803,80	4.812,44
Ihr Nettoaufwand		2018	2019	2020	2021	2022
Aufwendungen jährlich	EUR	4.991,40	42.241,44	43.772,40	43.772,40	43.772,40
- Steuerersparnis jährlich	EUR	0,00	5.034,65	4.793,00	4.803,80	4.812,44
Nettoaufwand jährlich	EUR	4.991,40	37.206,79	38.979,40	38.968,60	38.959,96
Nettoaufwand monatlich	EUR	2.495,70	3.100,57	3.248,28	3.247,38	3.246,66

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



Wohn-Riester-Verträge sind zertifizierte Darlehensverträge, in denen die Tilgung eines Darlehens für eine selbstgenutzte Immobilie staatlich gefördert wird.

Zahlt der Förderberechtigte 4 Prozent seines Vorjahresbruttoeinkommens bzw. ab einem Brutto-Jahreseinkommen von 52.500 EUR mindestens 2.100 EUR abzüglich des Zulageanspruchs in einen zertifizierten Wohn-Riester-Vertrag, erhält er die volle staatliche Riesterzulage. Diese beträgt für Einzahlungen ab 2018 jährlich 175 EUR für jeden Zulageberechtigten, zuzüglich 185 EUR für jedes bis 2007 geborene bzw. je 300 EUR für jedes ab 2008 geborene Kind. Die Zulagen werden zusammen mit den eigenen Beiträgen in vollem Umfang für die Tilgung des Darlehens eingesetzt. Die Riester-Förderung erfolgt, solange Sie eigene Zahlungen in den Riestervertrag einbringen, höchstens bis zum Renteneintritt.

Aufwendungen für Riesterverträge sind außerdem als Sonderausgaben in der Einkommensteuererklärung absetzbar. Falls die sich daraus ergebende Steuerersparnis höher ist als die gezahlte Riesterzulage, wird der übersteigende Betrag vom Finanzamt als Steuererstattung ausgezahlt. Die Höhe der möglichen Steuerersparnis sehen Sie in der Gesamtauswertung unter dem Punkt Gesamtentwicklung.

Bei allen Formen des Riestersparens hat der Gesetzgeber bei Renteneintritt eine nachgelagerte Besteuerung vorgesehen. Dafür wird das fiktive Wohnförderkonto geführt. Auf diesem werden die staatlich geförderten Tilgungsleistungen, die gewährten Zulagen und die wie Tilgungsleistungen zu behandelnden Sparbeiträge gebucht. Am Ende jeden Jahres wird der Stand des Wohnförderkontos um 2 Prozent erhöht. Bei Bausparverträgen beginnt die Verzinsung des Wohnförderkontos entsprechend §92 EStG erst im Jahr der Tilgung des Vorausdarlehens bzw. im Jahr der Auszahlung des Bauspardarlehens.

Bei Rentenbeginn wählen Sie die Besteuerungsart. Bei jährlicher Besteuerung wird bis zum 85. Lebensjahr jedes Jahr ein gleicher Teilbetrag des Wohnförderkontos dem zu versteuernden Einkommen hinzugerechnet. Bei einmaliger Besteuerung sind einmalig nur 70% des Wohnförderkontos dem zu versteuernden Einkommen hinzuzurechnen. Wie hoch die Steuer ausfällt, hängt von der individuellen Situation ab. Der Steuersatz ist im Rentenalter üblicherweise deutlich niedriger als während der Berufstätigkeit.

Auf Basis der dieser Berechnung zugrunde liegenden individuellen Daten beträgt der Stand Ihres Wohnförderkontos im Jahr 2039 beim voraussichtlichen Eintritt in den Ruhestand 15.568 EUR.

Wählen Sie bei Renteneintritt jährliche Versteuerung, entspricht dies bei einem angenommenen Steuersatz von 20 % und 18 Jahren bis zum Erreichen des 85. Lebensjahres einer jährlichen Steuerbelastung von 172,98 EUR. Insgesamt ist dies bis zum 85. Lebensjahr eine Steuerbelastung in Höhe von 3.113,64 EUR. Auf Grund der Verteilung der Steuerlast auf mehrere Jahre ist die jährliche Versteuerung empfehlenswert.

Wählen Sie bei Renteneintritt einmalige Versteuerung, werden 70 % des Wohnförderkontos, also 10.897 EUR, versteuert bzw. beim zu versteuernden Einkommen berücksichtigt. Bei einem angenommenen Steuersatz von 30,00 % entspricht dies einer einmaligen Steuerbelastung in Höhe von 3.269,23 EUR.

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

Rechts sehen Sie Ihre voraussichtliche monatliche Nettobelastung. Den konkreten Aufwand für jedes Jahr 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 November 2018 - Dezember 2040

Jahr	Restschuld Jahresende EUR	AfA jährlich EUR	Absetzbare Kosten jährlich EUR	Zulagen jährlich EUR	Steuer- vorteil monatlich EUR	Aufwand brutto monatlich EUR	Aufwand netto monatlich EUR	Einkommen netto monatlich EUR	Überschuss monatlich EUR
2018	550.860,99	0,00	0,00	0,00	0,00	2.495,70	2.495,70	6.310,15	3.814,45
2019	582.469,09	9.000,00	2.100,00	175,00	419,55	3.520,12	3.100,57	6.411,93	3.311,36
2020	552.167,88	9.000,00	2.100,00	175,00	399,42	3.647,70	3.248,28	6.615,39	3.367,11
2021	521.131,37	9.000,00	2.100,00	175,00	400,32	3.647,70	3.247,38	6.680,37	3.432,99
2022	489.341,74	9.000,00	2.100,00	175,00	401,04	3.647,70	3.246,66	6.745,98	3.499,32
2023	462.091,25	9.000,00	2.100,00	175,00	401,76	3.206,76	2.805,01	6.812,05	4.007,05
2024	443.024,20	9.000,00	0,00	0,00	340,20	2.495,70	2.155,50	6.879,13	4.723,63
2025	423.494,48	9.000,00	0,00	0,00	340,20	2.495,70	2.155,50	6.946,69	4.791,19
2026	403.490,87	9.000,00	0,00	0,00	340,20	2.495,70	2.155,50	7.003,58	4.848,08
2027	383.001,85	7.000,00	0,00	0,00	264,60	2.495,70	2.231,10	7.060,79	4.829,69
2028	361.051,34	7.000,00	0,00	0,00	264,60	2.678,79	2.414,19	7.118,87	4.704,68
2029	338.983,09	7.000,00	0,00	0,00	264,60	3.594,25	3.329,65	7.177,48	3.847,83
2030	315.553,72	7.000,00	0,00	0,00	264,60	3.594,25	3.329,65	7.236,61	3.906,96
2031	290.679,29	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.296,47	3.702,22
2032	264.270,65	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.356,70	3.762,45
2033	236.233,19	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.417,68	3.823,43
2034	206.466,44	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.479,23	3.884,98
2035	174.863,74	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.541,36	3.947,11
2036	141.311,87	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.604,28	4.010,03
2037	105.690,58	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.667,63	4.073,38
2038	67.872,25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.731,77	4.137,52
2039	27.721,37	0,00	0,00	0,00	0,00	3.594,25	3.594,25	7.796,37	4.202,12
2040	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.361,80	2.361,80	7.861,79	5.499,99
Gesamt		100.000,00	10.500,00	875,00	49.212,97	871.752,87	822.539,90		
Barwerte bei 4,00 %					39.204,45	581.366,52	542.162,07		

Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 4,54 %.

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

Informationen zu den Finanzierungsjahren

- 2018 Auszahlung Annuitätendarlehen ABC AG
- 2019 Einzug
Auszahlung Bausparvertrag Schwäbisch Hall
Im Aufwand enthalten sind 1925 EUR Sonderzahlung in Bausparvertrag Schwäbisch Hall
- 2020 Wegfall Solidaritätszuschlag
- 2023 Rückzahlungsende Bausparvertrag Schwäbisch Hall
- 2028 Angenommener Sollzins nach Sollzinsbindung 6 %/Jahr Annuitätendarlehen ABC AG
- 2040 Rückzahlungsende Annuitätendarlehen ABC AG

Erläuterung

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.



Hier sehen Sie die Summe Ihrer tatsächlich anfallenden Kosten im Finanzierungszeitraum. Der Betrag enthält alle Zinsen und Gebühren, abzüglich Ihrer Einnahmen.

Ihre Gesamtkosten

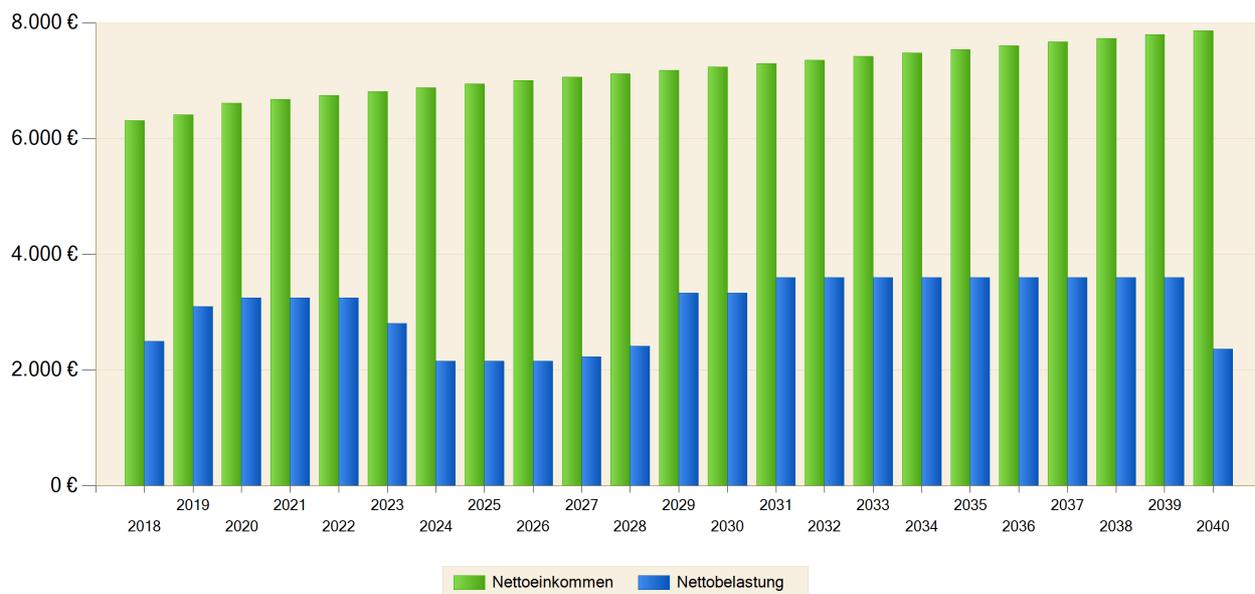
Berücksichtigt werden hier die Kosten für Makler, Notar, Grunderwerbsteuer, Gebühren, Zinsen, Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungsrücklage, Erbpacht. Reduzierend wirken Steuerersparnis, Mieteinnahmen und alle Zulagen.



Grafische Auswertung

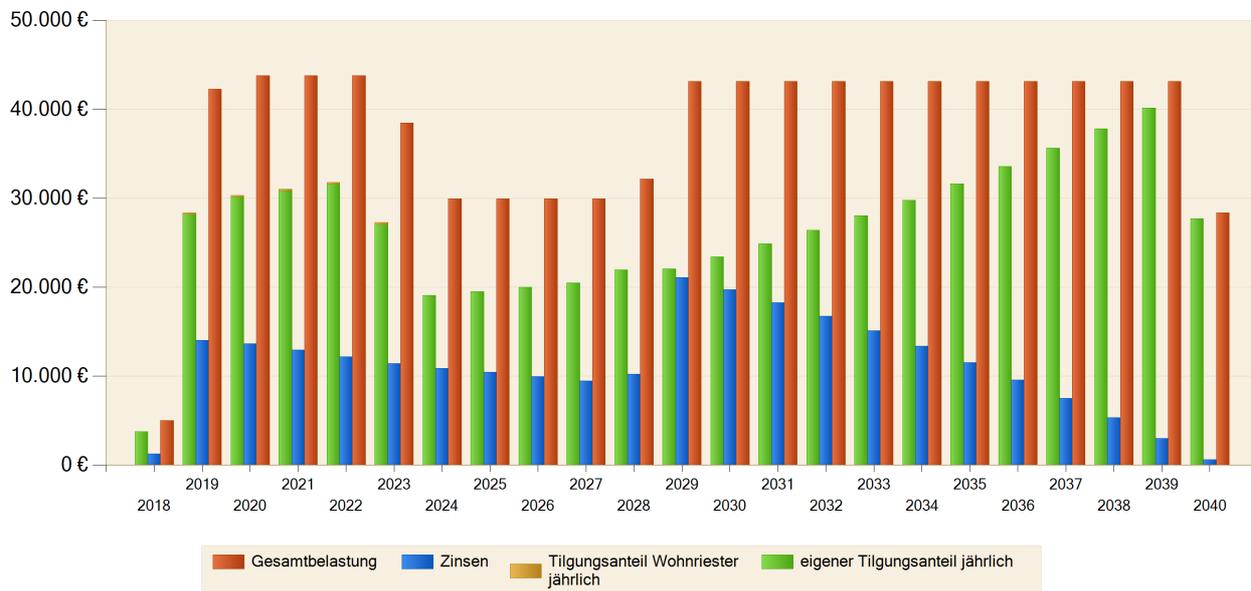
Grafik Nettoeinkommen/Nettobelastung

Monatliches Nettoeinkommen/Nettobelastung



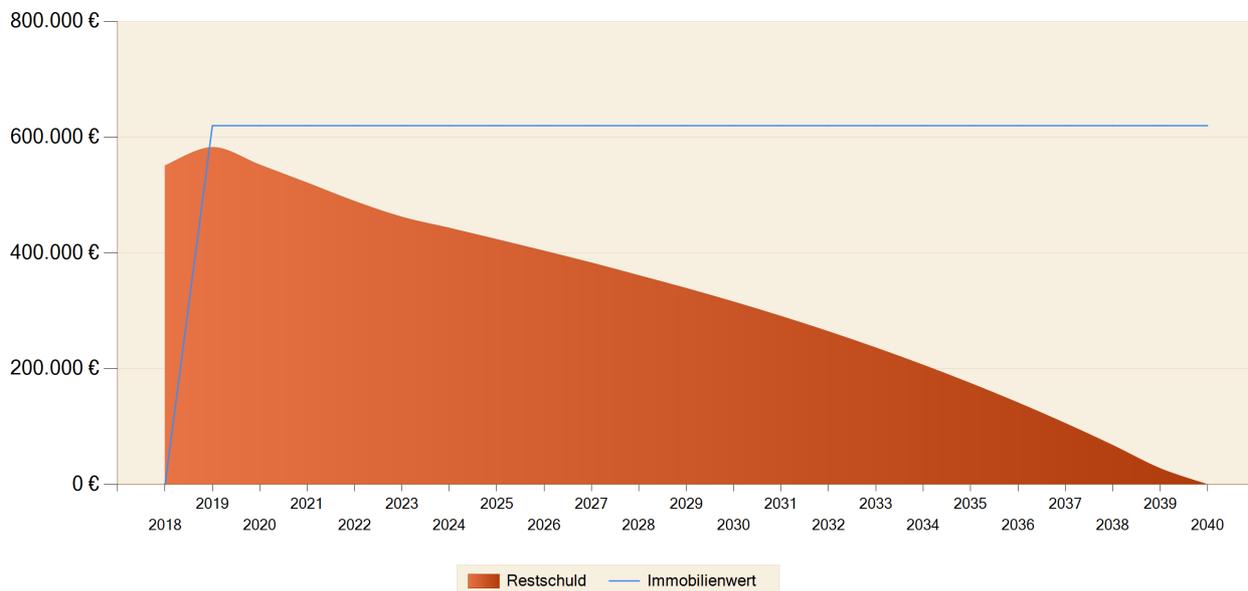
Grafik Gesamtbelastung/Zinsanteil/Tilgungsanteil

Jährliche Gesamtbelastung, Zins-/Tilgungsanteil und Ihre Wohnriester-Förderung



Grafik Restschuld am Jahresende und Immobilienwert

Ihre Restschuld am Jahresende und Ihr voraussichtlicher Immobilienwert



Nach Ihren Angaben, die selbstverständlich vertraulich behandelt werden und dem Bankgeheimnis unterliegen, den derzeitigen Kapitalkonditionen, unverbindlichen Zuteilungsaussichten bei Bausparverträgen und heutigen steuerlichen Gegebenheiten haben wir diese Modell-Berechnung mit größter Sorgfalt durchgeführt. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir eine Haftung für diese unverbindliche Beratung ausschließen müssen. Ebenso kann eine Haftung für den Eintritt der verfolgten steuerlichen Ziele nicht übernommen werden. Die Konditionen sind freibleibend bis zur Darlehenszusage durch die Bank.

