

Die gesamten Kosten
für diese Finanzierung

47.723 €



Monatliche Belastung
für diese Finanzierung

985 €

**Finanzierungsvorschlag
für
Martin Mustermann
Steffi 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 Martin Mustermann	Frau Steffi Mustermann
Straße, Hausnummer	Musterstr. 6	Musterstr. 6
Postleitzahl, Ort	12345 Musterstadt	12345 Musterstadt
Telefon	07131/123456	07131/123456
E-Mail	MartinMustermann@web.de	Steffi.M@abc.de
Familienstand	verheiratet, gemeinsam veranlagt	verheiratet, gemeinsam veranlagt
Kinder	2	
Kirchensteuer	8 %	8 %
Geburtsdatum	01.01.1972	30.07.1975
Arbeitsverhältnis	Arbeitnehmer	Arbeitnehmer
Branche	Elektro	
Beruf	Elektroinstallateur	

Ihr Einkommen Herr Martin Mustermann

Ihr Gesamteinkommen

Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit		46.800,00 EUR
Einkommen aus Vermietung/Verpachtung	+	10.560,00 EUR
sonstige Einkommen	+	2.000,00 EUR
Steuerfreie Einkommen	+	1.200,00 EUR
Kapitalerträge, die dem Steuerabzug unterlegen haben	+	24.000,00 EUR
Gesamteinkommen jährlich	=	84.560,00 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 Steffi Mustermann

Ihr Gesamteinkommen

Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit		24.000,00 EUR
Einkommen aus selbständiger Tätigkeit	+	50.000,00 EUR
Einkommen aus Vermietung/Verpachtung	+	4.800,00 EUR
Gesamteinkommen jährlich	=	78.800,00 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.



Ihre Steuerberechnung

Ermittlung der Gesamteinkünfte

Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit	+	70.800,00 EUR
abzüglich Werbungskosten aus nichtselbständiger Tätigkeit	-	1.920,00 EUR
Gesamteinkommen aus selbständiger Tätigkeit	+	50.000,00 EUR
Gesamteinkommen aus Kapitalvermögen	+	24.000,00 EUR
abzüglich Sparerfreibetrag	-	1.602,00 EUR
bereits versteuerter Kapitalerträge	-	24.000,00 EUR
Gesamteinkommen aus Vermietung und Verpachtung	+	15.360,00 EUR
abzüglich Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung	-	220,00 EUR
Gesamte sonstige zu versteuernde Einkommen	+	2.000,00 EUR
Brutto-Gesamteinkünfte	=	110.418,00 EUR
steuerfreie Einkünfte, Zuschüsse	+	1.200,00 EUR
bereits versteuerte Einkünfte	+	24.000,00 EUR

Ermittlung des zu versteuernden Einkommens

Brutto-Gesamteinkünfte	+	110.418,00 EUR
Abzugsfähige Versicherungsbeträge	-	10.007,00 EUR
Abzugsfähige Sonderausgaben	-	72,00 EUR
Zu versteuerndes Einkommen	=	100.339,00 EUR

Ermittlung des Nettoeinkommens

Zu versteuerndes Einkommen	+	100.339,00 EUR
Einkommen- bzw. Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag	-	36.668,00 EUR
Kirchensteuer	-	2.462,56 EUR
Versicherungsbeiträge	-	21.371,25 EUR
Nettoeinkommen jährlich	=	39.837,19 EUR
Nettoeinkommen monatlich		3.319,77 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 gemischt genutztes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung kaufen. Ihre Immobilie "Musterweg 6" befindet sich in Musterstadt. Ihr Wunschobjekt verfügt über 200,00 m² Wohnfläche. 80,00 m² werden vermietet. Voraussichtliches Anschaffungsdatum ist am 18.07.2012 und Einzug am 01.08.2012. Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine voraussichtliche Wertsteigerung der Immobilie von 1,00 % pro Jahr angenommen.

Für die Instandhaltungsrücklage rechnen Sie mit 1,00 % 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.

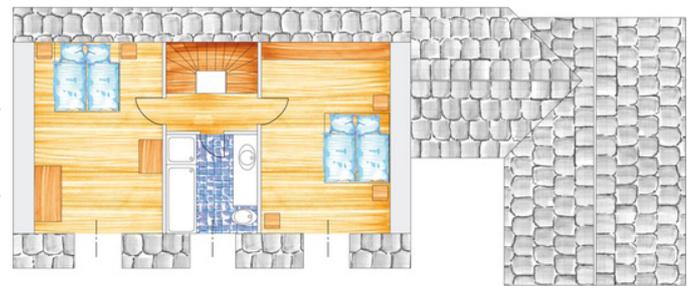
Bildergalerie



Grundriss EG



Aussenansicht



Grundriss OG



Planung Rückseite



Objektkosten

Übersicht der Kosten

Kaufpreis		378.000,00 EUR
Grundstückskosten		83.000,00 EUR
Gebäudekosten		182.000,00 EUR
Anschaffungsnahe Kosten für Renovierung		80.000,00 EUR
Verteilt absetzbare Kosten		12.000,00 EUR
Sofort absetzbare Kosten		1.000,00 EUR
Nicht absetzbare Kosten		20.000,00 EUR
Grunderwerbsteuer (5,00 %)		11.400,00 EUR
Kosten für Notar und Grundbuchamt		3.420,00 EUR
Maklerprovision (3,57 %)		8.140,00 EUR
Die Kosten für die Immobilie betragen		400.960,00 EUR

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

Grundstückskosten

Kosten für das Grundstück	360,00 EUR pro m ² für 225,00 m ²	81.000,00 EUR
Vermessungskosten		2.000,00 EUR
Summe Grundstückskosten		83.000,00 EUR

Gebäudekosten

Kosten für das Gebäude	800,00 EUR pro m ² für 200,00 m ²	160.000,00 EUR
Garage/Stellplatz		3.000,00 EUR
Architektenhonorar		12.000,00 EUR
Kosten für die Außenanlage		5.000,00 EUR
Sauna		2.000,00 EUR
Summe Gebäudekosten		182.000,00 EUR

Das Architektenhonorar und die Kosten für die Außenanlage können Sie als Eigentümer einer vermieteten Immobilie zusammen mit den anderen Anschaffungskosten steuerlich absetzen.

Weitere Kosten

Anschaffungsnahe Kosten für Renovierung/Modernisierung/Instandhaltung - sofort absetzbar		20.000,00 EUR
Anschaffungsnahe Kosten für Renovierung/Modernisierung/Instandhaltung - nicht absetzbar		60.000,00 EUR
Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7, verteilt auf 10 Jahre		12.000,00 EUR
Kosten der Haussuche - sofort absetzbar		1.000,00 EUR
Einbauküche selbstgenutzt - nicht absetzbar		20.000,00 EUR
Summe weitere Kosten		133.000,00 EUR

§ 7 EStG regelt die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung. Laut Artikel 1 können die Kosten für Wirtschaftsgüter entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer aufgeteilt in gleichmäßigen Jahresbeträgen abgesetzt werden. Die Abschreibung hierfür wird in Ihrer Berechnung berücksichtigt. Die hierzu gehörenden Abschreibungsbeträge finden Sie unter "Objekt" im Abschnitt "Ihre Absetzung für Abnutzung".

Bei Vermietung 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.

Nicht absetzbare Kosten fließen zwar in die Finanzierung ein, haben aber steuerlich keine Auswirkung.

Nebenkosten

Grunderwerbsteuer	5,00 % von 228.000,00 EUR	11.400,00 EUR
Notarkosten für den Immobilienerwerb		2.280,00 EUR
Notarkosten für den Grundschuldeintrag		1.140,00 EUR
Maklerprovision	3,57 % von 228.011,20 EUR	8.140,00 EUR
Summe Nebenkosten		22.960,00 EUR



Ihre Wohnfläche und Mieteinnahmen

selbst genutzte Wohnfläche

selbst genutzte Wohnfläche 120,00 m²

Vermietete Wohnfläche

Vermietete Wohnfläche 80,00 m²

Anfangsmiete kalt monatlich pro m² 6,00 EUR

Ihr absetzbarer Immobilienanteil

Kosten der Immobilie insgesamt (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) 400.960,00 EUR

Davon sind sofort als Werbungskosten absetzbar 2140 EUR

Von den Immobilienkosten sind verteilt absetzbar (AfA) 75.551,00 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)

Notarkosten für den Immobilienerwerb 1.140,00 EUR

Kosten der Haussuche 1.000,00 EUR

Summe sofort absetzbare Kosten 2.140,00 EUR

Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)

	Paragraf	Dauer Jahre	Start	Basis EUR	Satz %	Betrag EUR/Jahr
AfA Wohnen verm. (linear 50x2%)	§7 Abs.4/2a EStG	50	2012	63.551,00	2,0	1.272,00
AfA Mod./Ausbau (linear 10x10%)	§7 Abs.1 EStG	10	2012	12.000,00	10,0	1.200,00
Anfängliche Abschreibung						2.472,00

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.

Individuelle Notiz zu den Abschreibungen: Für die Kosten der Einbauküche im vermieteten Teil erhalten Sie eine lineare Abschreibung von 10% auf 10 Jahre.





Finanzierung

Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen

Bargeld und Bankguthaben	100.700,00 EUR
Eigenleistung	20.000,00 EUR
Guthaben in zuteilungsreifen Bausparverträgen	5.000,00 EUR
Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen	125.700,00 EUR

Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs

Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Gebäudekosten	+	400.960,00 EUR
Kosten für Ihre Finanzierung, die den Auszahlungsbetrag verringern, z.B. Disagio	+	11.398,30 EUR
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	-	125.700,00 EUR
Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt	=	286.658,30 EUR

Die Anteile Ihrer Finanzierung



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
Annuitätendarlehen							
Musterbank	131.660,00	120.261,70	2,800	2,000	18.07.2022	4,05	526,64
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag							
Musterbank	150.000,00	150.000,00	4,700		18.07.2022	4,80	587,50
Schwäbisch Hall					Ansparung ab 01.08.2013		600,00
Schwäbisch Hall					Ansparung ab 01.09.2018		(300,00)
Der Gesamteffektivzins für diese Kombination (Darlehen mit Tilgung durch Bausparvertrag) beträgt 5,84 %.							
Bauspardarlehen							
Allianz Bauspar AG	5.000,00	5.000,00	1,950	9,000		2,65	90,00
Summe	286.660,00	275.261,70					1.804,14



Ihre Finanzmittel im Detail

Annuitätendarlehen

Musterbank				EUR	131.660,00
Darlehensbetrag	EUR	131.660,00	Effektivzins jährlich	%	4,05
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	2,800
Nettodarlehen	EUR	120.261,70	Sollzinsbindung bis		18.07.2022
Auszahlung am		18.07.2012	Tilgungssatz jährlich	%	2,000
1. Ratenzahlung am		30.07.2012	Ratenzahlung		monatlich
1. Tilgungsverrechnung am		30.07.2012	Tilgungsverrechnung		sofort
1. Zinsabrechnung am		30.07.2012	Zinsabrechnung		monatlich
1. Rate	EUR	526,64	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	%	6,000
Folgeraten	EUR	526,64	Gesamtlaufzeit		25 Jahre 2 Monate
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	780,04	Darlehensende		30.09.2037
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	95.156,47	Gesamtbeitrag	EUR	213.409,97
Bearbeitungskosten	%	0,500			
Restkreditversicherungssumme	EUR	100.000,00			
Restkreditversicherungsbeitrag	EUR	10.740,00	Der Betrag fließt in den Effektivzins und Gesamtbeitrag mit ein.		

voraussichtliche Wohn-Riester-Förderung für Erwerber

Riester-Grundzulage jährlich	EUR	154,00	Gutschrift der Zulage erstmals am		30.12.2012
Riester-Kinderzulage jährlich	EUR	370,00	Förderdauer bis voraussichtlich		2039
anfängliche Riesterzulage jährlich	EUR	524,00			

Die Kinderzulage setzt sich zusammen aus:

2 Kind(er) geboren bis 31.12.2007	EUR	370,00			
-----------------------------------	-----	--------	--	--	--

Die Bearbeitungskosten werden für die Effektivzinsberechnung auf die Sollzinsbindungsdauer verteilt. Sie erhalten die volle Riester-Förderung. Die Riester-Kinderzulage erhalten Sie voraussichtlich 10 Jahre lang für 2 Kinder. Die Riester-Grundzulage erhalten Sie über den gesamten Förderungszeitraum. Die Riester-Förderdauer beginnt mit dem Vertragsbeginn und endet im Jahr Ihres voraussichtlichen Renteneintritts.

Endfälliges Darlehen mit Tilgung durch Bausparvertrag

Endfälliges Darlehen Musterbank				EUR	150.000,00
Darlehensbetrag	EUR	150.000,00	Effektivzins jährlich	%	4,80
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	4,700
Nettodarlehen	EUR	150.000,00	Sollzinsbindung bis		18.07.2022
Auszahlung am		18.07.2012			
1. Zinszahlung am		30.07.2012	Zinszahlung		monatlich
1. Zinsabrechnung am		30.07.2012	Zinsabrechnung		monatlich
1. Zinsrate	EUR	235,00	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	%	6,000
Folgeraten	EUR	587,50	Gesamtlaufzeit		18 Jahre 8 Monate
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	375,00	Darlehensende		30.03.2031
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	75.176,25	Gesamtbeitrag	EUR	254.186,25

Der Gesamteffektivzins für diese Kombination (Darlehen mit Tilgung durch Bausparvertrag) beträgt 5,84 %. Der Gesamteffektivzins gibt den effektiven Jahreszins für die Bausparvor-/endfinanzierung an, also die jährlichen Kosten von Darlehen und Bausparvertrag in Prozent. Der Gesamteffektivzins berücksichtigt auch die notwendigen Einzahlungen in den Bausparvertrag.



Folgebausparvertrag Schwäbisch Hall			Bausparsumme		EUR	75.000,00
Tarif F-Schnell (FS)						
Ansparphase						
Guthaben zu Beginn der Berechnung	EUR	0,00	Guthabenzins jährlich	%		3,000
Mindestguthaben	%	50,00	Ansparrate monatlich	Promille		8,00
Abschlussgebühr	%	1,00				
Guthaben bei Zuteilung	EUR	41.333,54	Beginn der Sparzahlungen am			01.08.2013
Rückzahlphase						
Darlehensbetrag	EUR	34.339,79	Effektivzins jährlich	%		6,52
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%		5,000
Darlehensgebühr/Agio	%	2,00	Rückzahlrate	Promille		8,00
Auszahlung voraussichtlich am		30.12.2020	Rückzahlrate	EUR		600,00
1. Ratenzahlung am		01.01.2021	Ratenzahlung			monatlich
voraussichtliche Laufzeit		5 Jahre 5 Monate	Tilgungsverrechnung			vierteljährlich
Kontoführungsgebühr jährlich	EUR	6,14				
Die Abschlussgebühr wird verrechnet. Die Sparratenzahlungen erfolgen bis zur erfolgreichen Bewertung.						

Folgebausparvertrag Schwäbisch Hall			Bausparsumme		EUR	75.000,00
Tarif XV						
Ansparphase						
Guthaben zu Beginn der Berechnung	EUR	0,00	Guthabenzins jährlich	%		1,000
Mindestguthaben	%	50,00	Ansparrate monatlich	Promille		4,00
Abschlussgebühr	%	1,00				
Guthaben bei Zuteilung	EUR	38.926,47	Beginn der Sparzahlungen am			01.09.2018
Rückzahlphase						
Darlehensbetrag	EUR	36.073,53	Effektivzins jährlich	%		3,99
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%		3,750
Darlehensgebühr/Agio	EUR	0,00	Rückzahlrate	Promille		4,00
Auszahlung voraussichtlich am		30.03.2031	Rückzahlrate	EUR		300,00
1. Ratenzahlung am		30.04.2031	Ratenzahlung			monatlich
voraussichtliche Laufzeit		12 Jahre 8 Monate	Tilgungsverrechnung			sofort
Die Abschlussgebühr wird verrechnet. Die Sparratenzahlungen erfolgen bis zur erfolgreichen Bewertung.						

Bausparvertrag

Bausparvertrag Allianz Bauspar AG			Bausparsumme		EUR	10.000,00
Tarif Tarif 4, Niedrig (Var1)						
Darlehensbetrag	EUR	5.000,00	Effektivzins jährlich	%		2,65
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%		1,950
Darlehensgebühr/Agio	EUR	0,00				
Auszahlung voraussichtlich am		18.07.2012	Rückzahlrate	EUR		90,00
1. Ratenzahlung am		30.07.2012	Ratenzahlung			monatlich
voraussichtliche Laufzeit		4 Jahre 10 Monate	Tilgungsverrechnung			sofort
Kontoführungsgebühr jährlich	EUR	10,00				



Die anfängliche Entwicklung Ihres Finanzierungsaufwands 2012 bis 2016

Ihre jährlichen Ausgaben		2012	2013	2014	2015	2016
AD Musterbank	EUR	3.159,84	6.319,68	6.319,68	6.319,68	6.319,68
EDBSV Musterbank	EUR	3.172,50	7.050,00	7.050,00	7.050,00	7.050,00
- BSV Schwäbisch Hall	EUR	0,00	3.000,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00
BSV Allianz Bauspar AG	EUR	540,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00
Summe jährliche Ausgaben für Ihre Fremdmittel	EUR	6.872,34	17.449,68	21.649,68	21.649,68	21.649,68
Instandhaltungsrücklage	EUR	1.701,00	3.817,80	3.855,98	3.894,54	3.933,48
Bruttoaufwand jährlich	EUR	8.573,34	21.267,48	25.505,66	25.544,22	25.583,16
Bruttoaufwand monatlich	EUR	1.428,89	1.772,29	2.125,47	2.128,68	2.131,93
Ihre jährlichen Zulagen		2012	2013	2014	2015	2016
Riester-Zulage	EUR	524,00	524,00	524,00	524,00	524,00
Ihre jährlichen Mieteinnahmen		2012	2013	2014	2015	2016
Wohnen	EUR	2.400,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Jährliche steuerwirksame Beträge		2012	2013	2014	2015	2016
AfA vermietet	EUR	636,00	1.272,00	1.272,00	1.272,00	1.272,00
Sonstige AfA	EUR	500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Absetzbare Zinsen	EUR	1.945,35	4.289,51	4.244,86	4.198,99	4.151,91
Disagio/Gebühren	EUR	4.559,32	304,20	8,91	8,91	8,91
Werbungskosten	EUR	21.456,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Absetzbare Riesterbeträge	EUR	2.034,80	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR	2.400,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Summe steuerwirksame Beträge	EUR	28.731,47	3.405,71	3.065,77	3.019,90	2.972,82
Steuerersparnis	EUR	12.353,92	988,00	834,64	813,04	791,60
Enthaltene Ersparnis aus Disagio und Gebühren	EUR	2.338,64	534,24	400,48	400,32	400,48
Ihr Nettoaufwand		2012	2013	2014	2015	2016
Aufwendungen jährlich	EUR	8.573,34	21.267,48	25.505,66	25.544,22	25.583,16
- Mieteinnahmen jährlich	EUR	2.400,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
- Steuerersparnis jährlich	EUR	12.353,92	988,00	834,64	813,04	791,60
Nettoaufwand jährlich	EUR		14.519,48	18.911,02	18.971,18	19.031,56
Nettoaufwand monatlich	EUR		1.209,96	1.575,92	1.580,93	1.585,96
Nettoerträge jährlich	EUR	6.180,58				
Nettoerträge monatlich	EUR	1.030,10				

Ihre monatliche Belastung

Hier sehen Sie Ihre durchschnittliche monatliche Netto-Belastung der ersten 5 Jahre. Den konkreten Aufwand sehen Sie in der "Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung".



Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung Juli 2012 - Dezember 2043

Jahr	Restschuld Jahresende EUR	AfA jährlich EUR	absetzbare Kosten jährlich EUR	Zulagen jährlich EUR	Miet- einkünfte monatlich EUR	Steuer- vorteil monatlich EUR	Aufwand brutto monatlich EUR	Aufwand netto monatlich EUR	Nettoein- kommen monatlich EUR	Über- schuss monatlich EUR
2012	284.127,03	1.136,00	29.995,47	524,00	400,00	2.058,99	1.428,89	-1.030,10	9.495,75	10.442,51
2013	279.887,13	2.472,00	6.693,71	524,00	480,00	82,33	1.772,29	1.209,96	9.450,08	8.156,79
2014	275.535,59	2.472,00	6.353,77	524,00	480,00	69,55	2.125,47	1.575,92	9.510,48	7.851,23
2015	271.069,38	2.472,00	6.307,90	524,00	480,00	67,75	2.128,68	1.580,93	9.571,85	7.907,58
2016	266.485,48	2.472,00	6.260,82	524,00	480,00	65,97	2.131,93	1.585,96	9.634,19	7.964,89
2017	262.432,40	2.472,00	6.213,79	524,00	480,00	64,32	2.081,17	1.536,85	7.697,35	6.077,16
2018	258.695,82	2.472,00	6.467,75	524,00	480,00	73,71	1.948,52	1.394,81	7.761,66	6.283,51
2019	254.853,26	2.472,00	6.125,36	524,00	480,00	60,75	1.751,86	1.211,12	7.826,80	6.532,35
2020	210.241,51	2.472,00	6.351,10	524,00	480,00	69,37	1.755,24	1.205,87	7.892,96	6.687,10
2021	200.604,12	2.472,00	5.272,51	524,00	480,00	28,51	2.064,90	1.556,39	7.960,15	6.403,76
2022	190.769,30	1.972,00	5.829,20	154,00	480,00	61,51	2.231,61	1.690,10	7.620,95	5.930,85
2023	180.564,39	1.272,00	6.503,83	154,00	480,00	60,61	2.406,48	1.865,87	7.690,04	5.824,17
2024	169.796,11	1.272,00	6.278,48	154,00	480,00	52,15	2.409,99	1.877,84	7.760,18	5.882,34
2025	158.433,13	1.272,00	6.040,60	154,00	480,00	43,15	2.413,54	1.890,39	7.831,40	5.941,00
2026	150.105,08	1.272,00	5.796,04	154,00	480,00	33,97	2.113,26	1.599,30	7.889,82	6.290,53
2027	144.961,16	1.272,00	5.648,22	154,00	480,00	28,39	1.820,75	1.312,36	7.948,80	6.636,44
2028	139.499,97	1.272,00	5.521,32	154,00	480,00	23,53	1.799,40	1.295,88	8.008,70	6.712,82
2029	133.701,94	1.272,00	5.386,58	154,00	480,00	18,49	1.528,10	1.029,61	8.068,80	7.039,20
2030	127.546,31	1.272,00	5.243,54	154,00	480,00	13,09	1.531,83	1.038,74	8.129,67	7.090,93
2031	80.377,91	1.272,00	4.139,02	154,00	480,00	-28,67	1.479,34	1.028,02	8.191,13	7.163,11
2032	71.088,17	1.272,00	3.629,90	154,00	480,00	-47,93	1.464,40	1.032,33	8.253,20	7.220,86
2033	61.280,74	1.272,00	3.422,82	154,00	480,00	-55,67	1.468,24	1.043,92	8.315,88	7.271,96
2034	50.925,86	1.272,00	3.203,84	154,00	480,00	-64,13	1.472,13	1.056,26	8.379,36	7.323,10
2035	39.991,94	1.272,00	2.972,22	154,00	480,00	-72,95	1.476,05	1.069,00	8.443,30	7.374,31
2036	28.445,54	1.272,00	2.727,23	154,00	480,00	-81,95	1.480,01	1.081,96	8.507,72	7.425,76
2037	18.842,50	1.272,00	2.473,27	0,00	480,00	-91,67	1.281,98	893,66	8.573,16	7.679,50
2038	15.898,84	1.272,00	262,54	0,00	480,00	-159,66	708,01	387,67	8.639,23	8.251,56
2039	12.842,88	1.272,00	217,62	0,00	480,00	-161,28	712,09	393,37	8.710,01	8.316,64
2040	9.670,33	1.272,00	170,98	0,00	480,00	-163,08	716,21	399,29	8.781,56	8.382,28
2041	6.376,74	1.272,00	122,56	0,00	480,00	-164,88	720,37	405,25	8.853,73	8.448,48
2042	2.957,48	1.272,00	72,30	0,00	480,00	-166,86	724,57	411,43	8.926,69	8.515,26
2043	0,00	1.272,00	20,48	0,00	480,00	-168,84	679,54	368,38	9.000,48	8.632,10
Gesamt		52.068,00	161.724,77	7.550,00	180.960,00	6.228,32	613.348,75	426.160,43		
Barwerte bei 4,00 %				5.523,68	104.044,44	14.330,11	388.275,00	264.376,77		

Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 5,49 %.

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

2012 Einzug

- Auszahlung Annuitätendarlehen Musterbank
- Auszahlung Endfälliges Darlehen Musterbank
- Auszahlung Bausparvertrag Allianz Bauspar AG
- Ab diesem Zeitpunkt ist der Kinderfreibetrag günstiger!

2017 Rückzahlungsende Bausparvertrag Allianz Bauspar AG

2020 Auszahlung Bausparvertrag Schwäbisch Hall

- Ablösung durch BSV Endfälliges Darlehen Musterbank

2022 Angenommener Sollzins nach Sollzinsbindung 6 % jährlich bei Annuitätendarlehen Musterbank

- Angenommener Sollzins nach Sollzinsbindung 6 % jährlich bei Endfälliges Darlehen Musterbank

2026 Rückzahlungsende Bausparvertrag Schwäbisch Hall

2031 Auszahlung Bausparvertrag Schwäbisch Hall

- Ablösung durch BSV Endfälliges Darlehen Musterbank
- Rückzahlungsende Endfälliges Darlehen Musterbank

2037 Rückzahlungsende Annuitätendarlehen Musterbank

2043 Rückzahlungsende Bausparvertrag Schwäbisch Hall



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.

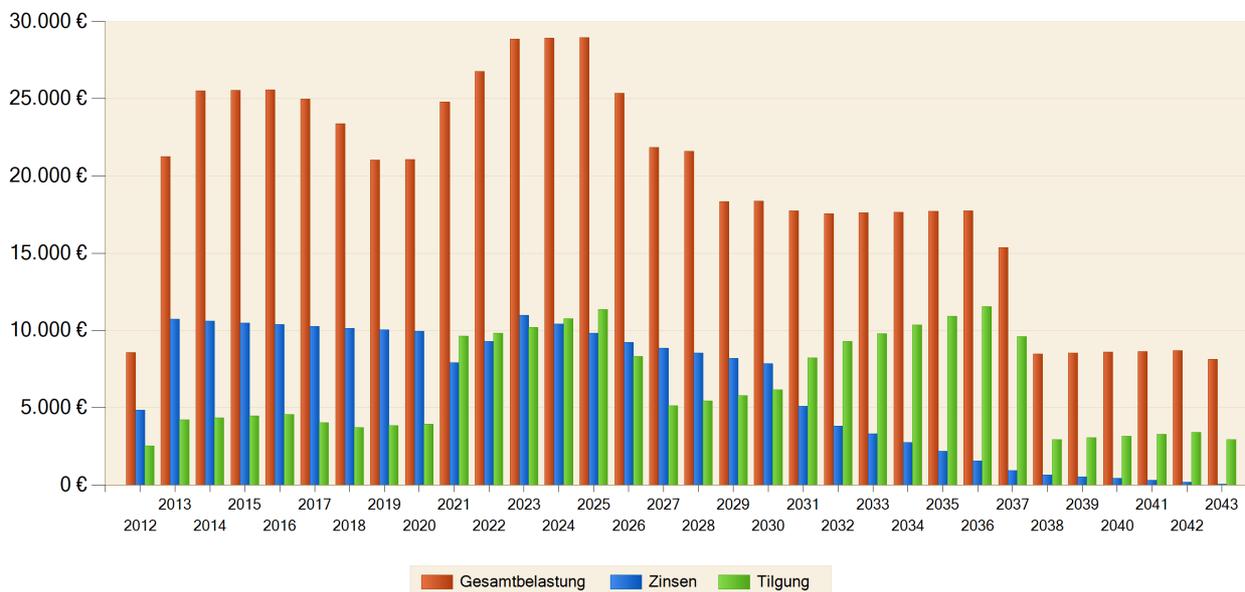
Ihre Gesamtkosten

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

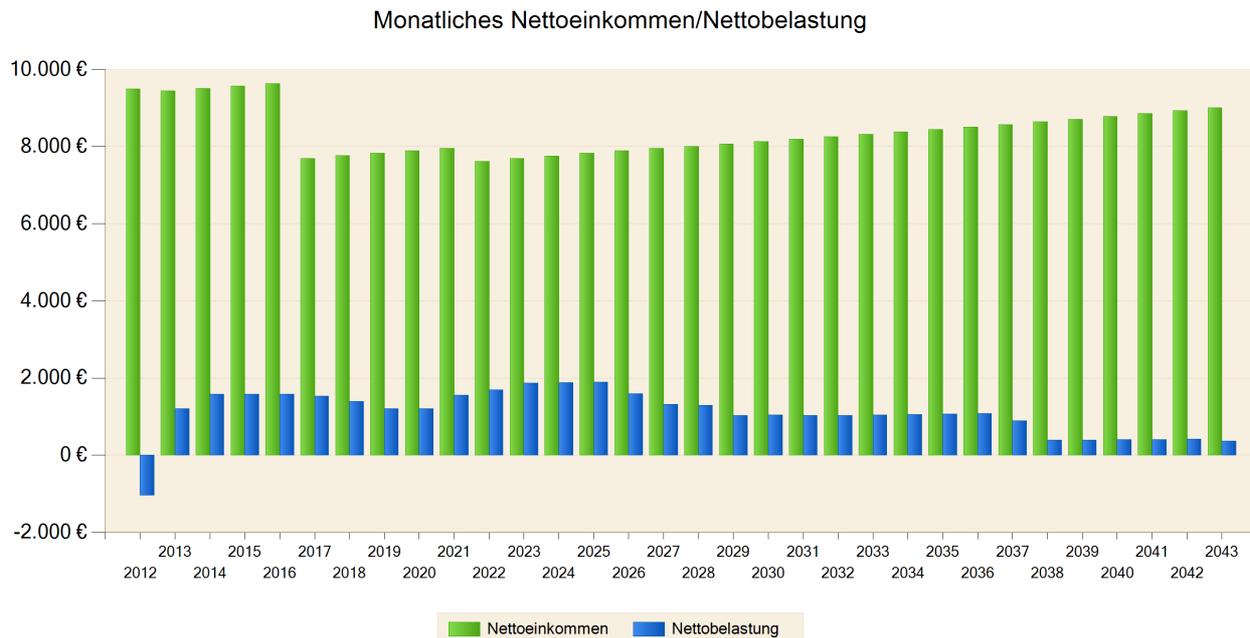
47.723 €

Grafik Gesamtbelastung/Zinsanteil/Tilgungsanteil

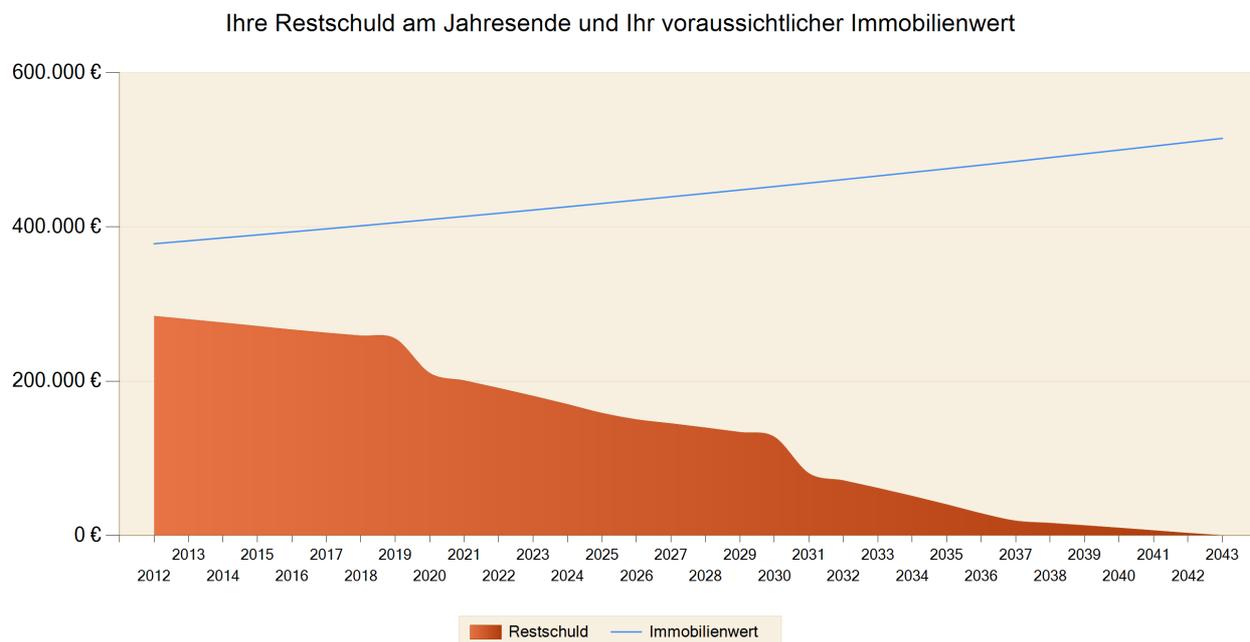
Jährliche Gesamtbelastung/Zinsanteil/Tilgungsanteil



Grafik Nettoeinkommen/Nettobelastung



Grafik Restschuld



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.

