

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.

Individuelle Notiz zur Variante: Diese Variante haben wir für Sie mit einem Annuitätendarlehen und einem endfälligen Darlehen erstellt, das mit zwei aufeinanderfolgenden Bausparverträgen angespart wird.



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	

Individuelle Notiz zum Erwerber Herr Mustermann:
Wir haben in die Berechnung auch die jährliche zusätzliche Belastung für die ersten acht Jahre aufgenommen.

Individuelle Notiz zum Erwerber Frau Mustermann:
Die Einkünfte aus dem von Frau Mustermann nebenberuflich geführten Kosmetikstudio wurden als Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit erfasst.

Ihr Einkommen Herr Martin Mustermann

Ihr Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit

Bruttoeinkommen 3.600,00 EUR * 13 Monate		46.800,00 EUR
Sonstige Einkünfte	+	0,00 EUR
Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit jährlich	=	46.800,00 EUR

Ihr Einkommen aus Vermietung und Verpachtung

Bruttoeinnahmen 880,00 EUR * 12 Monate		10.560,00 EUR
Einkommen aus Vermietung und Verpachtung jährlich	=	10.560,00 EUR

Ihre Belastungen

Zusätzliche Belastung pro Jahr	8 Jahre	1.000,00 EUR
--------------------------------	---------	--------------

Ihr Gesamteinkommen

Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit		46.800,00 EUR
Einkommen aus Vermietung/Verpachtung	+	10.560,00 EUR
Kapitalerträge, die dem Steuerabzug unterliegen haben	+	24.000,00 EUR
Gesamteinkommen jährlich	=	81.360,00 EUR

Ihr Einkommen Frau Steffi Mustermann

Ihr Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit

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

Ihr Einkommen aus selbständiger Tätigkeit

Einkommen aus selbständiger Arbeit		50.000,00 EUR
------------------------------------	--	---------------

Ihr Einkommen aus Vermietung und Verpachtung

Bruttoeinnahmen 400,00 EUR * 12 Monate		4.800,00 EUR
Einkommen aus Vermietung und Verpachtung jährlich	=	4.800,00 EUR

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

Ihre gemeinsame 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
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
Brutto-Gesamteinkünfte	=	134.020,00 EUR
Bereits versteuerte Einkünfte	+	24.000,00 EUR

Ermittlung des zu versteuernden Einkommens

Brutto-Gesamteinkünfte		134.020,00 EUR
Abzugsfähige Versicherungsbeträge	-	10.007,00 EUR
Abzugsfähige Sonderausgaben	-	72,00 EUR
Zu versteuerndes Einkommen	=	123.941,00 EUR

Ermittlung des Nettoeinkommens

Gesamteinkommen		160.160,00 EUR
Einkommen- bzw. Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag vom zu versteuernden Einkommen	-	35.558,00 EUR
Kirchensteuer	-	2.373,76 EUR
Versicherungsbeiträge	-	21.891,90 EUR
Kindergeld	+	4.416,00 EUR
Nettoeinkommen jährlich	=	111.867,94 EUR
Nettoeinkommen monatlich		9.322,33 EUR



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. Die Immobilie wurde am 30.12.2005 erbaut. Voraussichtliches Anschaffungsdatum ist am 20.01.2014 und Einzug am 01.02.2014. Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine voraussichtliche Wertsteigerung der Immobilie von 1,00 % pro Jahr angenommen.

Objektkosten

Übersicht der Kosten

Gebäudekosten		182.000,00 EUR
Grundstückskosten		83.000,00 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
Kaufpreis insgesamt		378.000,00 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 insgesamt betragen		400.960,00 EUR

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

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 absetzbar 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		113.000,00 EUR

Nebenkosten

Grunderwerbsteuer (5,00 %)		11.400,00 EUR
Notarkosten für den Immobilienerwerb		2.280,00 EUR
Notarkosten für den Grundschuldeintrag		1.140,00 EUR
Maklerprovision (3,57 %)		8.140,00 EUR
Summe Nebenkosten		22.960,00 EUR

Ihre Wohnfläche und Mieteinnahmen

Selbst genutzte Wohnfläche

Selbst genutzte Wohnfläche	120,00	m ²
----------------------------	--------	----------------

Vermietete Wohnfläche

Vermietete Wohnfläche	80,00	m ²
-----------------------	-------	----------------

Anfangsmiete kalt monatlich pro m ²	6,00	EUR
--	------	-----

Ihre Abschreibungen im Detail

Ihre sofort absetzbaren Kosten (Werbungskosten)

Notarkosten für den Grundschuldeintrag	1.140,00	EUR
--	----------	-----

Sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen	20.000,00	EUR
--	-----------	-----

Kosten der Haussuche	1.000,00	EUR
----------------------	----------	-----

Summe sofort absetzbare Kosten	22.140,00	EUR
---------------------------------------	------------------	------------

Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)

	Paragraf	Dauer Jahre	Start	Basis EUR	Satz %	Betrag EUR/Jahr
Vermietung (linear 50x2%)	§7 Abs.4/2a EStG	50	2014	68.510,00	2,0	1.371,00
Renovierung/Ausbau (linear 10x10%)	§7 Abs.1 EStG	10	2014	12.000,00	10,0	1.200,00
Anfängliche Abschreibung						2.571,00

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	24.000,00 EUR
Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen	144.700,00 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	+ 11.951,06 EUR
Die Kosten insgesamt betragen	= 412.911,06 EUR
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	- 144.700,00 EUR
Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt	= 268.211,06 EUR

Unser Finanzierungsvorschlag

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

Ihre Finanzierungsbausteine

Institut	Darlehen	Netto-darlehen	Sollzins	Tilgung	Sollzins-bindung	Effektiv-zins	Aufwand monatlich
	EUR	EUR	%	%	bis	%	EUR
Annuitätendarlehen							
Musterbank	242.212	230.261	2,800	2,000	20.01.2024	3,51	968,85
Bauspardarlehen							
LBS Baden-Württemberg	26.000	26.000	2,250	6,000	Ende	2,56	300,00
Summe	268.212	256.261					1.268,85

Ihre Finanzmittel im Detail

Annuitätendarlehen

Musterbank		EUR	242.212,00		
Darlehensbetrag	EUR	242.212,00	Effektivzins jährlich	%	3,51
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	2,800
Nettodarlehen	EUR	230.260,94	Sollzinsbindung bis		20.01.2024
Auszahlung am		20.01.2014	Tilgungssatz jährlich	%	2,000
1. Ratenzahlung am		30.01.2014	Ratenzahlung		monatlich
1. Tilgungsverrechnung am		30.01.2014	Tilgungsverrechnung		sofort
1. Zinsabrechnung am		30.01.2014	Zinsabrechnung		monatlich
1. Rate	EUR	968,85	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	%	6,000
Folgeraten	EUR	968,85	Gesamtlaufzeit		26 Jahre 9 Monate
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	1.464,54	Darlehensende		30.10.2040
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	186.174,14	Gesamtbeitrag	EUR	411.002,65
Bearbeitungskosten	%	0,500			
Restkreditversicherungssumme	EUR	100.000,00			
Restkreditversicherungsbeitrag	EUR	10.740,00	Der Betrag fließt in den Effektivzins und Gesamtbeitrag mit ein.		

Die Bearbeitungskosten werden für die Effektivzinsberechnung auf die Sollzinsbindungsdauer verteilt.

Bausparvertrag

Bausparvertrag LBS Baden-Württemberg			Bausparsumme	EUR	50.000,00
Tarif Classic FN6 2013					
Darlehensbetrag	EUR	26.000,00	Effektivzins jährlich	%	2,56
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	2,250
Darlehensgebühr/Agio	EUR	0,00	Rückzahlrate	Promille	6,00
Auszahlung voraussichtlich am		20.01.2014	Rückzahlrate	EUR	300,00
1. Ratenzahlung am		30.01.2014	Ratenzahlung		monatlich
voraussichtliche Laufzeit		7 Jahre 10 Monate	Tilgungsverrechnung		sofort
Kontoführungsgebühr jährlich	EUR	9,00			

Die anfängliche Entwicklung Ihres Finanzierungsaufwands 2014 bis 2018

Ihre jährlichen Ausgaben		2014	2015	2016	2017	2018
AD Musterbank	EUR	11.626,20	11.626,20	11.626,20	11.626,20	11.626,20
BSV LBS Baden-Württemberg	EUR	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00
Summe jährliche Ausgaben für Ihre Fremdmittel	EUR	15.226,20	15.226,20	15.226,20	15.226,20	15.226,20
Instandhaltungsrücklage	EUR	3.570,00	3.817,80	3.855,98	3.894,54	3.933,48
Bruttoaufwand jährlich	EUR	18.796,20	19.044,00	19.082,18	19.120,74	19.159,68
Bruttoaufwand monatlich	EUR	1.566,35	1.587,00	1.590,18	1.593,39	1.596,64
Ihre jährlichen Mieteinnahmen						
Wohnen	EUR	5.280,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Jährliche steuerwirksame Beträge						
AfA vermietet	EUR	1.371,00	1.371,00	1.371,00	1.371,00	1.371,00
Sonstige AfA	EUR	1.100,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Absetzbare Zinsen	EUR	2.741,31	2.821,22	2.735,60	2.647,70	2.557,48
Disagio/Gebühren	EUR	4.780,42	3,60	3,60	3,60	3,60
Werbungskosten	EUR	21.456,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR	5.280,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Summe steuerlich absetzbarer Beträge	EUR	26.168,73	-364,18	-449,80	-537,70	-627,92
Daraus resultierende Steuerersparnis	EUR	11.743,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Daraus resultierende Steuernachzahlung	EUR	0,00	164,16	203,20	242,08	283,12
Enthaltene Ersparnis aus Disagio und Gebühren	EUR	2.085,20	2,16	2,00	2,16	2,16

Durch die erhöhten Einnahmen, z.B. Mieteinnahmen, können zusätzliche Steuern anfallen.

Ihr Nettoaufwand		2014	2015	2016	2017	2018
Aufwendungen jährlich	EUR	18.796,20	19.044,00	19.082,18	19.120,74	19.159,68
- Mieteinnahmen jährlich	EUR	5.280,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
- Steuerersparnis jährlich	EUR	11.743,60	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Steuernachzahlung jährlich	EUR	0,00	164,16	203,20	242,08	283,12
Nettoaufwand jährlich	EUR	1.772,60	13.448,16	13.525,38	13.602,82	13.682,80
Nettoaufwand monatlich	EUR	147,72	1.120,68	1.127,11	1.133,57	1.140,23

Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung Januar 2014 - Dezember 2040

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
2014	259.839,07	2.471,00	28.977,73	440,00	978,63	1.566,35	147,72	9.322,33	9.091,28
2015	251.674,91	2.571,00	2.824,82	480,00	-13,68	1.587,00	1.120,68	9.379,87	8.175,86
2016	243.296,72	2.571,00	2.739,20	480,00	-16,93	1.590,18	1.127,11	9.440,05	8.229,60
2017	234.698,78	2.571,00	2.651,30	480,00	-20,17	1.593,39	1.133,57	9.500,99	8.284,09
2018	225.875,28	2.571,00	2.561,08	480,00	-23,59	1.596,64	1.140,23	9.562,89	8.339,32
2019	216.820,23	2.571,00	2.468,46	480,00	-27,17	1.599,92	1.147,08	7.625,75	6.395,33
2020	207.527,49	2.571,00	2.373,38	480,00	-30,78	1.603,23	1.154,01	7.689,60	6.452,26
2021	198.360,69	2.571,00	2.275,84	480,00	-34,56	1.575,76	1.130,32	7.754,45	6.540,80
2022	192.210,06	2.571,00	2.190,23	480,00	-37,62	1.309,95	867,57	7.820,11	6.952,54
2023	185.884,99	2.571,00	2.120,45	480,00	-40,32	1.313,36	873,68	7.886,78	7.013,10
2024	178.934,95	1.471,00	4.249,78	480,00	-1,44	1.812,50	1.333,94	7.547,23	6.213,30
2025	171.905,33	1.371,00	4.217,94	480,00	-6,48	1.815,98	1.342,46	7.615,95	6.273,50
2026	164.442,17	1.371,00	4.044,53	480,00	-13,14	1.819,49	1.352,63	7.672,39	6.319,76
2027	156.518,68	1.371,00	3.860,40	480,00	-19,98	1.823,04	1.363,02	7.729,34	6.366,32
2028	148.106,46	1.371,00	3.664,90	480,00	-27,36	1.826,62	1.373,98	7.787,00	6.413,01
2029	139.175,41	1.371,00	3.457,37	480,00	-35,10	1.830,25	1.385,35	7.845,00	6.459,65
2030	129.693,54	1.371,00	3.237,04	480,00	-43,56	1.833,90	1.397,46	7.903,91	6.506,44
2031	119.626,83	1.371,00	3.003,11	480,00	-52,38	1.837,60	1.409,98	7.963,18	6.553,21
2032	108.939,23	1.371,00	2.754,75	480,00	-61,74	1.841,33	1.423,07	8.023,03	6.599,96
2033	97.592,44	1.371,00	2.491,08	480,00	-71,64	1.845,09	1.436,73	8.083,62	6.646,89
2034	85.545,80	1.371,00	2.211,14	480,00	-82,26	1.848,90	1.451,16	8.144,81	6.693,65
2035	72.756,15	1.371,00	1.913,93	480,00	-93,42	1.852,74	1.466,16	8.206,41	6.740,25
2036	59.177,67	1.371,00	1.598,40	480,00	-105,48	1.856,63	1.482,11	8.268,80	6.786,69
2037	44.761,70	1.371,00	1.263,40	480,00	-118,08	1.860,55	1.498,63	8.331,81	6.833,18
2038	29.456,59	1.371,00	907,75	480,00	-131,58	1.864,51	1.516,09	8.395,45	6.879,37
2039	13.207,50	1.371,00	530,16	480,00	-145,62	1.868,51	1.534,13	8.459,56	6.925,43
2040	0,00	1.371,00	136,59	480,00	-160,74	1.537,09	1.217,83	8.524,82	7.307,00
Gesamt		49.017,00	94.724,76	155.040,00	-5.234,32	555.725,81	405.920,13		
Barwerte bei 4,00 %				95.810,67	3.154,36	336.814,02	237.848,99		

Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 5,29 %.

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

2014 Einzug

- Auszahlung Annuitätendarlehen Musterbank
- Auszahlung Bausparvertrag LBS Baden-Württemberg
- Ab diesem Zeitpunkt ist der Kinderfreibetrag günstiger!

2021 Rückzahlungsende Bausparvertrag LBS Baden-Württemberg

2024 Angenommener Sollzins nach Sollzinsbindung 6 % jährlich bei Annuitätendarlehen Musterbank

2040 Rückzahlungsende Annuitätendarlehen Musterbank

Nach Ihren Angaben, die selbstverständlich vertraulich behandelt werden und dem Bankgeheimnis unterliegen, den derzeitigen Kapitalmarktkonditionen, 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.