

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	
Kinder	2	
Kirchensteuer	8 %	
Geburtsdatum	01.01.1972	30.07.1975

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 Martin Mustermann und Steffi Mustermann

Bruttoeinkommen	46.800,00 EUR
Nettoeinkommen	99.750,40 EUR
Kirchensteuer	2.373,76 EUR
Steuerschuld (Splittingtabelle)	5.359,84 EUR

Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine Einkommenssteigerung in Höhe von 1,00 % jährlich für Ihr Einkommen angenommen.



## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 80,00 m<sup>2</sup> 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
<b>Die Kosten insgesamt betragen</b>	<b>400.960,00 EUR</b>

### Ihre Wohnfläche und Mieteinnahmen

#### Selbst genutzte Wohnfläche

Selbst genutzte Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>
----------------------------	-----------------------

#### Vermietete Wohnfläche

Vermietete Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Anfangsmiete kalt monatlich pro m <sup>2</sup>	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
<b>Summe sofort absetzbare Kosten</b>	<b>22.140,00 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	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
<b>Anfängliche Abschreibung</b>						<b>2.571,00</b>

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
<b>Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen</b>	<b>144.700,00 EUR</b>

### 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
<b>Die Kosten insgesamt betragen</b>	<b>= 412.911,06 EUR</b>
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	- 144.700,00 EUR
<b>Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt</b>	<b>= 268.211,06 EUR</b>

### Unser Finanzierungsvorschlag

Zur Finanzierung Ihrer Immobilie unterbreiten wir Ihnen folgenden Finanzierungsvorschlag. Die Darlehenskonditionen 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
<b>Annuitätendarlehen</b>							
Musterbank	242.212	230.261	2,800	2,000	20.01.2024	3,51	968,85
<b>Bauspardarlehen</b>							
LBS Baden-Württemberg	26.000	26.000	2,250	6,000	Ende	2,56	300,00
<b>Summe</b>	<b>268.212</b>	<b>256.261</b>					<b>1.268,85</b>

### 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
Bruttoaufwand jährlich	EUR	15.226,20	15.226,20	15.226,20	15.226,20	15.226,20
<b>Bruttoaufwand monatlich</b>	<b>EUR</b>	<b>1.268,85</b>	<b>1.268,85</b>	<b>1.268,85</b>	<b>1.268,85</b>	<b>1.268,85</b>
Ihre jährlichen Mieteinnahmen		2014	2015	2016	2017	2018
Wohnen	EUR	5.280,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Jährliche steuerwirksame Beträge		2014	2015	2016	2017	2018
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
<b>Daraus resultierende Steuerersparnis</b>	<b>EUR</b>	<b>5.359,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Daraus resultierende Steuernachzahlung	EUR	0,00	104,56	128,32	155,92	186,32

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

Ihr Nettoaufwand		2014	2015	2016	2017	2018
Aufwendungen jährlich	EUR	15.226,20	15.226,20	15.226,20	15.226,20	15.226,20
- Mieteinnahmen jährlich	EUR	5.280,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
- Steuerersparnis jährlich	EUR	5.359,84	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Steuernachzahlung jährlich	EUR	0,00	104,56	128,32	155,92	186,32
Nettoaufwand jährlich	EUR	4.586,36	9.570,76	9.594,52	9.622,12	9.652,52
<b>Nettoaufwand monatlich</b>	<b>EUR</b>	<b>382,20</b>	<b>797,56</b>	<b>799,54</b>	<b>801,84</b>	<b>804,38</b>

**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	446,65	1.268,85	382,20	8.312,53	7.930,34
2015	251.674,91	2.571,00	2.824,82	480,00	-8,71	1.268,85	797,56	8.395,66	7.598,10
2016	243.296,72	2.571,00	2.739,20	480,00	-10,69	1.268,85	799,54	8.479,62	7.680,07
2017	234.698,78	2.571,00	2.651,30	480,00	-12,99	1.268,85	801,84	8.564,41	7.762,57
2018	225.875,28	2.571,00	2.561,08	480,00	-15,53	1.268,85	804,38	8.650,06	7.845,68
2019	216.820,23	2.571,00	2.468,46	480,00	-17,87	1.268,85	806,72	8.736,56	7.929,84
2020	207.527,49	2.571,00	2.373,38	480,00	-20,19	1.268,85	809,04	8.823,92	8.014,88
2021	198.360,69	2.571,00	2.275,84	480,00	-22,13	1.238,03	780,17	8.912,16	8.131,99
2022	192.210,06	2.571,00	2.190,23	480,00	-24,27	968,85	513,12	9.001,28	8.488,17
2023	185.884,99	2.571,00	2.120,45	480,00	-26,07	968,85	514,92	9.091,30	8.576,38
2024	178.934,95	1.471,00	4.249,78	480,00	-0,90	1.464,54	985,44	9.182,21	8.196,77
2025	171.905,33	1.371,00	4.217,94	480,00	-4,14	1.464,54	988,68	9.274,03	8.285,35
2026	164.442,17	1.371,00	4.044,53	480,00	-8,46	1.464,54	993,00	9.366,77	8.373,77
2027	156.518,68	1.371,00	3.860,40	480,00	-13,32	1.464,54	997,86	9.460,44	8.462,58
2028	148.106,46	1.371,00	3.664,90	480,00	-18,18	1.464,54	1.002,72	9.555,04	8.552,32
2029	139.175,41	1.371,00	3.457,37	480,00	-23,58	1.464,54	1.008,12	9.650,59	8.642,47
2030	129.693,54	1.371,00	3.237,04	480,00	-29,16	1.464,54	1.013,70	9.747,10	8.733,40
2031	119.626,83	1.371,00	3.003,11	480,00	-35,28	1.464,54	1.019,82	9.844,57	8.824,75
2032	108.939,23	1.371,00	2.754,75	480,00	-41,76	1.464,54	1.026,30	9.943,02	8.916,72
2033	97.592,44	1.371,00	2.491,08	480,00	-48,78	1.464,54	1.033,32	10.042,45	9.009,13
2034	85.545,80	1.371,00	2.211,14	480,00	-56,34	1.464,54	1.040,88	10.142,87	9.101,99
2035	72.756,15	1.371,00	1.913,93	480,00	-64,26	1.464,54	1.048,80	10.244,30	9.195,50
2036	59.177,67	1.371,00	1.598,40	480,00	-72,90	1.464,54	1.057,44	10.346,74	9.289,30
2037	44.761,70	1.371,00	1.263,40	480,00	-82,08	1.464,54	1.066,62	10.450,21	9.383,59
2038	29.456,59	1.371,00	907,75	480,00	-91,98	1.464,54	1.076,52	10.554,71	9.478,19
2039	13.207,50	1.371,00	530,16	480,00	-102,60	1.464,54	1.087,14	10.660,26	9.573,12
2040	0,00	1.371,00	136,59	480,00	-113,58	1.129,08	762,66	10.766,86	10.004,20
<b>Gesamt</b>		<b>49.017,00</b>	<b>94.724,76</b>	<b>155.040,00</b>	<b>-6.229,20</b>	<b>439.432,85</b>	<b>290.622,05</b>		
Barwerte bei 4,00 %				95.810,67	-357,03	266.696,35	171.242,71		

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

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.