

Ermittlung des Gesamtaufwandes

Max Muster

München Messestadt Riem

Frei finanziert

Kaufpreis		168.826 €
Kaufpreis Anmietungsrecht TG		10.955 €
Gesamtkaufpreis		179.781 €
Notarkosten	1,20%	2.157 €
Grundsschuldbestellungskosten	0,30%	539 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	5.909 €
Bauzeitzinsen	4,00%	7.191 €
Maklercourtage	0,00%	- €
Finanzierungsvermittlungsgebühr	0,00%	- €
Gesamtaufwand		195.578 €
Eigenkapital		15.797 €
Darlehenssumme		179.781 €

TerraCapital GmbH

Aktuelle Steuerbelastung	2006	2007	2008
Bruttoeinkommen	65.000 €	65.000 €	65.000 €
Zu versteuerndes Einkommen	60.000 €	60.000 €	60.000 €
Einkommensteuer	17.286 €	17.286 €	17.286 €
Solidaritätszuschlag	951 €	951 €	951 €
Kirchensteuer	1.383 €	1.383 €	1.383 €
Steuerschuld	19.620 €	19.620 €	19.620 €

Ihr persönliches Berechnungsbeispiel für die Erwerbsphase
Max Muster

Objekt
München Messestadt Riem
Frei finanziert

Immobilien-Investition	195.578 €
Eigenkapital	15.797 €

Werbungskosten	2006	2007	
Abzugsfähiger Betrag	2.697 €	7.588 €	
Steuerersparnis	1.286 €	3.617 €	4.903 €

Investition	10.894 €
--------------------	-----------------

Kunde	Objekt	Ansprechpartner
Max Muster	München Messestadt Riem Frei finanziert	Ute Interthal

Prospektauszug für das erste Vermietungsjahr
2008
Max Muster

Darlehensstand **179.781 €**

Berechnung

Ausgaben	Zinsen z.Zt. 4,40% p.a. bei 100% Auszahlung	-7.910 €
	Hausverwaltung	-240 €
	Instandhaltungsrücklagen	-215 €
Einnahmen	Mieteinnahmen p.a.	6.811 €
Ergebnis	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung p.a.	-1.554 €

Steuerliche Betrachtung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung p.a. (ohne Instandhaltungsrücklage)	-1.339 €
Abschreibungen (AfA) p.a.	-2.554 €
Bemessungsgrundlage für Steuerersparnis bei einem zu verst. Einkommen von 60.000 € p.a.	-3.893 €
Steuerersparnis p.a.	1.857 €
Überschuß vor Tilgung	303 €
	monatlich 25 €
Tilgung	monatlich 150 €

Investition **monatlich 125 €**

Dieses persönliche Berechnungsbeispiel ist nach den Angaben des Klienten erstellt. Grundlage hierfür sind die im Verkaufsprospekt enthaltenen Erläuterungen sowie die sonstige Darstellung. Für den Eintritt etwaiger Prognosen kann keine Haftung übernommen werden