

Berechnungsbeispiel DATEX - CASHLITE

Grunddaten

Angaben zum Interessenten :

Eheleute
Mario und Monika Mustermann
Kirchdorfstraße 12
76149 Karlsruhe

zu versteuerndes Einkommen	76.500
Kirchensteuer (in % der ESt)	8,00
Anzahl Kinder	2,0
Steuertabelle:	Splittingtarif

Angaben zum Objekt :

Forellenweg 14
76227 Karlsruhe
Objektart MFH mit 3 Wohnungen (1 Wohnung)
Baujahr 1968 Bezugsfertig (Monat/Jahr) 6/2009

Kaufpreis Objekt	€	583.500
Kaufpreis GA/SP/CP	€	14.500

Angaben zum Erwerb :

Zeitpunkt des Erwerbs (Monat/Jahr) 3/2009

Erwerbsinvestition:

Grund und Boden	15,00 %	€	89.700
Gebäude	85,00 %	€	508.300
Gesamt-Objektpreis		€	598.000

Anschaffungsnebenkosten:

3,50 % Grunderwerbsteuer	€	20.930
1,50 % Notargebühr	€	8.970
3,57 % Maklercourtage	€	21.349

Sonstige Vorbezugskosten:

Bereitstellung Finanzierung	€	1.453
Gutachten f. KfW Darlehen	€	534

Sonstige Erwerbsinvestitionen:

-keine-

<u>Summe Erwerbskosten:</u>	€	<u>651.236</u>
------------------------------------	---	-----------------------

Ergebnis

Einnahmen:

Erwerbsjahr 2009	Monate	Betrag €
Vermietung Objekt	7	13.230
Stellplatz/Garage	7	525
Vermietung Einliegerwohnung	7	-keine-

Folgejahre 2010 ..	Monate	Betrag €
Vermietung Objekt	12	22.680
Stellplatz/Garage	12	900
Vermietung Einliegerwohnung	12	-keine-

Ausgaben:

Erwerbsjahr 2009		Monate	Betrag €	Tilgung €	
4,35	% Zins aus € 392.865	Sparkasse	10	14.241	6.548

Summe: **14.241** **6.548**

Hausverwaltungsgebühren	7	350
Instandhaltungsrücklage	7	1.750

Summe Ausgaben: 16.341

Disagio: 3.929

Folgejahre 2010 ...		Monate	Betrag €	Tilgung €	
4,35	% Zins aus € 386.317	Sparkasse	12	16.805	8.142

Summe: 16.805 8.142

Hausverwaltungsgebühren	12	600
Instandhaltungsrücklage	12	3.000

Summe Ausgaben: 20.405

Steuerberechnung Erwerbsjahr 2009

Einkommen vor Erwerb	€	76.500	Steuer €	18.849
Mieteinnahmen	€	13.755		
<hr/>				
Zwischensumme	€	90.255		
abzugsfähige Zinsen	- €	14.241		
sonst. abzugsfähige Ausgaben	- €	350		
Sonderausgabenabzug	- €	0		
Abschreibung	- €	0		
Disagio	- €	3.929		
sonstige Vorbezugskosten	- €	1.987		
Verlustrückung wegen §10d	+€	0		
<hr/>				
Einkommen nach Erwerb	€	69.748	Steuer €	16.200
Steuer-Erstattung			€	2.649

Vergleich Einnahmen/Ausgaben Erwerbsjahr 2009

Mieteinnahmen	€	13.755
Steuererstattung	€	2.649
Wohngeld/öffentliche Zuschüsse	€	0
<hr/>		
Zwischensumme	€	16.404
Ausgaben	- €	16.341
Tilgung	- €	6.548
LV-Beiträge	- €	1.750
<hr/>		
Investition	€	-8.235
ergibt monatlich	€	-824

Steuerberechnung Folgejahre 2010 ...

Einkommen vor Erwerb	€	76.500	Steuer €	18.849
Mieteinnahmen	€	23.580		
<hr/>				
Zwischensumme	€	100.080		
abzugsfähige Zinsen	- €	16.805		
sonst. abzugsfähige Ausgaben	- €	600		
Sonderausgabenabzug	- €	0		
Abschreibung	- €	0		
Verlustrückung wegen §10d	+€	0		
<hr/>				
Einkommen nach Erwerb	€	82.675	Steuer €	21.377
Eigenheimzulage/Grundförderung			€	0
Eigenheimzulage/Kinderzulage			€	0
Steuer-Erstattung			€	-2.528

Vergleich Einnahmen/Ausgaben Folgejahre 2010 ...

Mieteinnahmen	€	23.580
Steuererstattung	€	-2.528
Wohngeld/öffentliche Zuschüsse	€	0
<hr/>		
Zwischensumme	€	21.052
Ausgaben	- €	20.405
Tilgung	- €	8.142
LV-Beiträge	- €	2.100
<hr/>		
Investition	€	-9.595
ergibt monatlich		-800

Laufzeitübersicht:

Jahr	Zinsen	Tilgung	LV-Beiträge	Restschuld	Mieteinnahmen	Steuer- erstattung	Inv./Ü'schuß pro Monat*
2009	14.241	6.548	1.750	386.317	13.755	2.649	-824
2010	16.805	8.142	2.100	378.175	23.580	-2.528	-800
2011	16.451	8.496	2.100	369.679	23.580	-2.677	-812
2012	16.081	8.866	2.100	360.813	23.580	-2.827	-824
2013	15.695	9.252	2.100	351.561	23.693	-3.039	-833
2014	15.293	9.654	2.100	341.907	23.807	-3.250	-841
2015	14.873	10.074	0	331.833	23.922	-3.463	-674
2016	14.435	10.512	0	321.321	24.037	-3.706	-685
2017	13.977	10.969	0	310.352	24.153	-3.951	-695
2018	13.500	11.447	0	298.905	24.269	-4.195	-706
2019	19.487	8.539	0	290.367	24.386	-1.754	-749
2020	20.326	8.316	0	282.051	24.503	-1.457	-766
2021	19.744	8.898	0	273.153	24.621	-1.722	-779
2022	19.121	9.521	0	263.633	24.740	-2.050	-796
2023	18.454	10.187	0	253.446	24.859	-2.378	-813
2024	17.741	10.900	0	242.546	24.979	-2.708	-831
2025	16.978	11.663	0	230.882	25.099	-3.070	-851
2026	16.162	12.480	0	218.403	25.220	-3.463	-874
2027	15.288	13.353	0	205.050	25.342	-3.890	-899
2028	14.353	14.288	0	190.762	25.464	-4.350	-927
2029	13.353	15.288	0	175.474	25.587	-4.845	-958
2030	12.283	16.358	0	159.116	25.710	-5.341	-989
2031	11.138	17.503	0	141.613	25.834	-5.906	-1.026
2032	9.913	18.728	0	122.884	25.959	-6.505	-1.066
2033	8.602	20.039	0	102.845	26.084	-7.110	-1.106
2034	7.199	21.442	0	81.403	26.210	-7.816	-1.154
2035	5.698	22.943	0	58.460	26.337	-8.529	-1.203
2036	4.092	24.549	0	33.910	26.464	-9.313	-1.258
2037	2.374	26.268	0	7.643	26.592	-10.174	-1.319
2038	535	7.643	0	0	26.720	-11.076	322
Summen:	404.193	392.865	12.250		739.083	-130.444	-307.169

*Für die Ermittlung des monatlichen Überschusses wurden neben den in der Auflistung aufgeführten Daten ggf. noch Instandhaltungs- und Hausverwaltungskosten etc. berücksichtigt.

HINWEIS: Das vorstehende Berechnungsbeispiel wurde auf Wunsch des Interessenten erstellt. Der Interessent erkennt an, daß alle Betrachtungen in diesem Beispiel freibleibend sind und für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Endgültige Feststellungen bleiben der Finanz- und Steuerverwaltung vorbehalten.