



IMMOWERT Kratzer



Unverbindliches Angebot

Für den Kauf von einem Apartment in
Bremen Huchting

Für Frau Erika Mustermann
Hauptstraße 13 • 13127 Berlin

Erstellungsdatum: 09. April 2019

erstellt durch:

Wolfgang Kratzer
Immobilienmakler

Wolfgang Kratzer
Gottesweg 79 • 50969 Köln

Tel.: 0221 / 584 77 225
Mobil: 0157 / 838 699 56

E-Mail: wk@immowert-kratzer.de
www.immowert-kratzer.de





Erwerber

Persönliche Daten Erwerber

Anrede	Frau	Straße, H.Nr.	Hauptstraße 13
Titel		Plz, Ort	13127, Berlin
Name	Mustermann	Bundesland	Berlin
Vorname	Erika	Telefon 1	
		Mobil	
Geburtsname	Müller	E-Mail	erika.mustermann@example.com
Geburtsort	Hamburg		
Geburtsdatum	04.07.1969	Familienstand	ledig
		ZVE p.a.	36.000,00 €

Zahlung

Zahlungsart: Finanzierung

Eigenkapital	sofort	30.000,00 €
<hr/>		
Finanzierungskapital	gesamt	207.958,81 €
<hr/>		
	WH	207.958,81 €

Kaufangebot

Für den Kauf von einem Apartment in Bremen Huchting

Apartment	Gesamtfläche	Miete p.m.	Kaufpreis
Apartment 033	51,99 qm	737,86 €	221.357,03 €
Gesamtkaufpreis			*221.357,03 €
Grunderwerbsteuer		Bremen 5 %	11.067,85 €
Notar & Gericht		überschlägig 2,5 %	5.533,93 €
Courtage			0,00 €

Gesamtaufwand **237.958,81 €**

Bremen Huchting Apartment 033	Grundstückswert	3,00%	6.640,71 €
	Außenanlagenwert	4,00%	8.854,28 €
	Substanzwert	93,00%	205.862,04 €
	Miete je m ² Wohnfläche		14,19 €
	Miete Stellplatz		0,00 €
	Jährliche Verwaltungskosten		360,00 €
	Jährliche Instandhaltungskosten je m ²		2,00 €
	Jährlicher Erbbauzins		0,00 €



Einnahmen/ Ausgaben

Ein Apartment in Bremen Huchting

Betrachtung 1. volles Wirtschaftsjahr (2020, 100% Mieteinnahmen, 100% Tilgung)

Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 033	8.854,32 €
Steuererstattung	547,66 €

Einnahmen gesamt

+ 9.401,98 €

Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	360,00 €
Instandhaltung	103,98 €
Zinsen	5.233,35 €
Tilgung	6.308,37 €

Ausgaben gesamt

- 12.005,69 €

Rechn. Überschuss p.a.

- 2.603,71 €

Rechn. Überschuss p.m.

- 216,98 €



IMMOWERT Kratzer

Betrachtung 2044

Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 033	11.300,61 €

Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	459,46 €
Instandhaltung	132,71 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €
Steuerbelastung	2.681,11 €

Einnahmen gesamt + 11.300,61 €

Ausgaben gesamt - 3.273,27 €

Rechn. Überschuss p.a.

+ 8.027,33 €

Rechn. Überschuss p.m.

+ 668,94 €

Disclaimer: Bei den Pachteinnahmen wurde davon ausgegangen, dass die indexierte Pachtpreisanpassung alle 5 Jahre mit 5,00 % erfolgt. Wir übernehmen keine Garantie für zukünftige Erträge, die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen oder sich ändern können. Bei der steuerl. Betrachtung wurde ein zVE von anfänglich 36.000,00 € zu Grunde gelegt. Zinsangaben sind freibleibend und lediglich kalkulatorisch. Berechnungsbeispiel nach den aktuellen deutschen Gesetzen. Für Besonderheiten bitte Ihren Steuerberater fragen (zB Kauf aus dem Ausland).



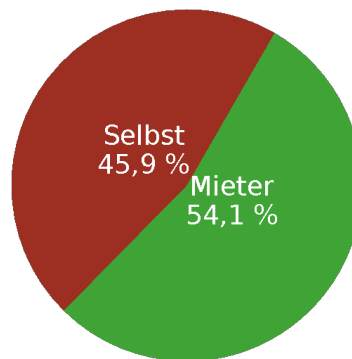
Fazit

Einnahmen/Ausgaben 1. volles Wirtschaftsjahr		
Mieteinnahmen	+	8.854,32 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	103,98 €
Zinsen	-	5.233,35 €
Tilgung	-	6.308,37 €
Steuerdifferenz	+	547,66 €
Ausgaben p.a.	-	2.603,71 €
Ausgaben p.m.	-	216,98 €

Einnahmen/Ausgaben Bezugsphase 2044		
Mieteinnahmen	+	11.300,61 €
Verwaltung	-	459,46 €
Instandhaltung	-	132,71 €
Zinsen	-	0,00 €
Tilgung	-	0,00 €
Steuerdifferenz	-	2.681,11 €
Einnahmen p.a.	+	8.027,33 €
Einnahmen p.m.	+	668,94 €

Vermögensübersicht 2044		
Immobilienwert	+	321.176,95 €
Überschuss/Aufwand	-	71.698,07 €
eingebrautes Kapital	-	30.000,00 €
Vermögenszuwachs	+	219.478,88 €

So verteilen sich die Kosten



Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:
 (30.000,00 € Eigenkapital +
 71.698,07 € Aufwand =
 101.698,07 €
 Gesamtaufwand / 221.357,03
 € * 100 = eigener Aufwand)

Eigenkapitalrendite		
Mieteinnahmen	+	8.854,32 €
Zinsen	-	5.233,35 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	103,98 €
	+	3.156,99 €

Überschuss vor Tilgung	+	3.156,99 €
Eigenkapital		30.000,00 €

$0,10523 \times 100 = 10,52\%$ **Eigenkapitalrendite**



Finanzierung WH

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
WH	207.958,81 €	2,55 %	3 %	5.302,95 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2019	207.958,81 €	6.706,67 €	3.977,21 €	2.729,46 €	205.229,35 €
2020	205.229,35 €	11.541,71 €	5.233,35 €	6.308,37 €	198.920,99 €
2021	198.920,99 €	11.541,71 €	5.072,49 €	6.469,23 €	192.451,76 €
2022	192.451,76 €	11.541,71 €	4.907,52 €	6.634,19 €	185.817,56 €
2023	185.817,56 €	11.541,71 €	4.738,35 €	6.803,37 €	179.014,20 €
2024	179.014,20 €	11.541,71 €	4.564,86 €	6.976,85 €	172.037,34 €
2025	172.037,34 €	11.541,71 €	4.386,95 €	7.154,76 €	164.882,58 €
2026	164.882,58 €	11.541,71 €	4.204,51 €	7.337,21 €	157.545,37 €
2027	157.545,37 €	11.541,71 €	4.017,41 €	7.524,31 €	150.021,07 €
2028	150.021,07 €	11.541,71 €	3.825,54 €	7.716,18 €	142.304,89 €
2029	142.304,89 €	11.541,71 €	3.628,77 €	7.912,94 €	134.391,95 €
2030	134.391,95 €	11.541,71 €	3.426,99 €	8.114,72 €	126.277,23 €
2031	126.277,23 €	11.541,71 €	3.220,07 €	8.321,64 €	117.955,59 €
2032	117.955,59 €	11.541,71 €	3.007,87 €	8.533,85 €	109.421,74 €
2033	109.421,74 €	11.541,71 €	2.790,25 €	8.751,46 €	100.670,28 €
2034	100.670,28 €	11.541,71 €	2.567,09 €	8.974,62 €	91.695,66 €
2035	91.695,66 €	11.541,71 €	2.338,24 €	9.203,47 €	82.492,19 €
2036	82.492,19 €	11.541,71 €	2.103,55 €	9.438,16 €	73.054,02 €
2037	73.054,02 €	11.541,71 €	1.862,88 €	9.678,84 €	63.375,19 €
2038	63.375,19 €	11.541,71 €	1.616,07 €	9.925,65 €	53.449,54 €
2039	53.449,54 €	11.541,71 €	1.362,96 €	10.178,75 €	43.270,79 €
2040	43.270,79 €	11.541,71 €	1.103,41 €	10.438,31 €	32.832,48 €
2041	32.832,48 €	11.541,71 €	837,23 €	10.704,49 €	22.127,99 €
2042	22.127,99 €	11.541,71 €	564,26 €	10.977,45 €	11.150,54 €
2043	11.150,54 €	11.434,88 €	284,34 €	11.150,54 €	0,00 €

Disclaimer: Die Höhe der periodischen Zahlungen sowie der jeweiligen Darlehensstände zum Jahresultimo während und nach der Sollzinsbindung sind abhängig von der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise, welche in der individuellen Darlehensvereinbarung erfolgt. Zur Vereinfachung wurde der Modellrechnung eine jährliche Zahlungsweise unterstellt.

Unter Umständen können Bauzeit- und/oder Bereitstellungs-zinsen entstehen. Diese sind u.a. abhängig vom jeweiligen Bautenstand (bei Neubauten), den Zahlungsmodalitäten gemäß des Kaufvertrages sowie der individuellen Darlehensvereinbarung und wurden in der Modellrechnung nicht berücksichtigt. Bitte besprechen Sie alle Details dazu direkt mit Ihrem Berater.



Liquiditätsbetrachtung

Jahr	Miete	AfA	Sollzins	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Tilgung	Instand.	Liquidität	Liquid. mtl.
2019	737,86 €	392,32 €	3.977,21 €	30,00 €	-3.661,67 €	1.365,94 €	2.729,46 €	8,66 €	-4.641,53 €	-515,73 €
2020	8.854,32 €	4.707,82 €	5.233,35 €	360,00 €	-1.446,85 €	547,66 €	6.308,37 €	103,98 €	-2.603,71 €	-216,98 €
2021	8.854,32 €	4.707,82 €	5.072,49 €	360,00 €	-1.285,99 €	487,28 €	6.469,23 €	103,98 €	-2.664,09 €	-222,01 €
2022	8.854,32 €	4.707,82 €	4.907,52 €	360,00 €	-1.121,02 €	425,23 €	6.634,19 €	103,98 €	-2.726,14 €	-227,18 €
2023	8.854,32 €	4.707,82 €	4.738,35 €	360,00 €	-951,85 €	361,46 €	6.803,37 €	103,98 €	-2.789,91 €	-232,49 €
2024	9.297,04 €	4.707,82 €	4.564,86 €	378,00 €	-353,65 €	134,82 €	6.976,85 €	109,18 €	-2.597,04 €	-216,42 €
2025	9.297,04 €	4.707,82 €	4.386,95 €	378,00 €	-175,74 €	67,07 €	7.154,76 €	109,18 €	-2.664,78 €	-222,07 €
2026	9.297,04 €	4.707,82 €	4.204,51 €	378,00 €	6,71 €	-2,56 €	7.337,21 €	109,18 €	-2.734,42 €	-227,87 €
2027	9.297,04 €	4.707,82 €	4.017,41 €	378,00 €	193,81 €	-74,15 €	7.524,31 €	109,18 €	-2.806,00 €	-233,83 €
2028	9.297,04 €	4.707,82 €	3.825,54 €	378,00 €	385,68 €	-147,74 €	7.716,18 €	109,18 €	-2.879,59 €	-239,97 €
2029	9.761,89 €	4.707,82 €	3.628,77 €	396,90 €	1.028,39 €	-395,57 €	7.912,94 €	114,64 €	-2.686,93 €	-223,91 €
2030	9.761,89 €	4.707,82 €	3.426,99 €	396,90 €	1.230,17 €	-473,79 €	8.114,72 €	114,64 €	-2.765,16 €	-230,43 €
2031	9.761,89 €	4.707,82 €	3.220,07 €	396,90 €	1.437,10 €	-554,23 €	8.321,64 €	114,64 €	-2.845,59 €	-237,13 €
2032	9.761,89 €	4.707,82 €	3.007,87 €	396,90 €	1.649,30 €	-636,93 €	8.533,85 €	114,64 €	-2.928,29 €	-244,02 €
2033	9.761,89 €	4.707,82 €	2.790,25 €	396,90 €	1.866,91 €	-721,97 €	8.751,46 €	114,64 €	-3.013,34 €	-251,11 €
2034	10.249,98 €	4.117,24 €	2.567,09 €	416,75 €	3.148,90 €	-1.227,74 €	8.974,62 €	120,37 €	-3.056,59 €	-254,72 €
2035	10.249,98 €	4.117,24 €	2.338,24 €	416,75 €	3.377,76 €	-1.318,88 €	9.203,47 €	120,37 €	-3.147,73 €	-262,31 €
2036	10.249,98 €	4.117,24 €	2.103,55 €	416,75 €	3.612,45 €	-1.412,62 €	9.438,16 €	120,37 €	-3.241,46 €	-270,12 €
2037	10.249,98 €	4.117,24 €	1.862,88 €	416,75 €	3.853,12 €	-1.509,02 €	9.678,84 €	120,37 €	-3.337,87 €	-278,16 €
2038	10.249,98 €	4.117,24 €	1.616,07 €	416,75 €	4.099,93 €	-1.608,19 €	9.925,65 €	120,37 €	-3.437,04 €	-286,42 €
2039	10.762,48 €	4.117,24 €	1.362,96 €	437,58 €	4.844,70 €	-1.909,25 €	10.178,75 €	126,39 €	-3.252,46 €	-271,04 €
2040	10.762,48 €	4.117,24 €	1.103,41 €	437,58 €	5.104,25 €	-2.014,82 €	10.438,31 €	126,39 €	-3.358,02 €	-279,84 €
2041	10.762,48 €	4.117,24 €	837,23 €	437,58 €	5.370,43 €	-2.123,43 €	10.704,49 €	126,39 €	-3.466,63 €	-288,89 €
2042	10.762,48 €	4.117,24 €	564,26 €	437,58 €	5.643,39 €	-2.235,17 €	10.977,45 €	126,39 €	-3.578,37 €	-298,20 €
2043	10.762,48 €	4.117,24 €	284,34 €	437,58 €	5.923,32 €	-2.350,14 €	11.150,54 €	126,39 €	-3.586,51 €	-298,88 €
2044	11.300,61 €	4.117,24 €	0,00 €	459,46 €	6.723,90 €	-2.681,11 €	0,00 €	132,71 €	8.027,33 €	668,94 €



Bezugsphase

Jahr	Miete	AfA	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Instand.	Liquidität
2044	11.300,61 €	4.117,24 €	459,46 €	6.723,90 €	-2.681,11 €	132,71 €	8.027,33 €
2045	11.300,61 €	4.117,24 €	459,46 €	6.723,90 €	-2.681,11 €	132,71 €	8.027,33 €
2046	11.300,61 €	4.117,24 €	459,46 €	6.723,90 €	-2.681,11 €	132,71 €	8.027,33 €
2047	11.300,61 €	4.117,24 €	459,46 €	6.723,90 €	-2.681,11 €	132,71 €	8.027,33 €
2048	11.300,61 €	4.117,24 €	459,46 €	6.723,90 €	-2.681,11 €	132,71 €	8.027,33 €
2049	11.865,64 €	4.117,24 €	482,43 €	7.265,96 €	-2.907,00 €	139,34 €	8.336,86 €
2050	11.865,64 €	4.117,24 €	482,43 €	7.265,96 €	-2.907,00 €	139,34 €	8.336,86 €
2051	11.865,64 €	4.117,24 €	482,43 €	7.265,96 €	-2.907,00 €	139,34 €	8.336,86 €
2052	11.865,64 €	4.117,24 €	482,43 €	7.265,96 €	-2.907,00 €	139,34 €	8.336,86 €
2053	11.865,64 €	4.117,24 €	482,43 €	7.265,96 €	-2.907,00 €	139,34 €	8.336,86 €
2054	12.458,92 €	4.117,24 €	506,56 €	7.835,12 €	-3.145,74 €	146,31 €	8.660,31 €
2055	12.458,92 €	4.117,24 €	506,56 €	7.835,12 €	-3.145,74 €	146,31 €	8.660,31 €
2056	12.458,92 €	4.117,24 €	506,56 €	7.835,12 €	-3.145,74 €	146,31 €	8.660,31 €
2057	12.458,92 €	4.117,24 €	506,56 €	7.835,12 €	-3.145,74 €	146,31 €	8.660,31 €
2058	12.458,92 €	4.117,24 €	506,56 €	7.835,12 €	-3.145,74 €	146,31 €	8.660,31 €
2059	13.081,86 €	4.117,24 €	531,88 €	8.432,74 €	-3.398,16 €	153,63 €	8.998,20 €
2060	13.081,86 €	4.117,24 €	531,88 €	8.432,74 €	-3.398,16 €	153,63 €	8.998,20 €
2061	13.081,86 €	4.117,24 €	531,88 €	8.432,74 €	-3.398,16 €	153,63 €	8.998,20 €
2062	13.081,86 €	4.117,24 €	531,88 €	8.432,74 €	-3.398,16 €	153,63 €	8.998,20 €
2063	13.081,86 €	4.117,24 €	531,88 €	8.432,74 €	-3.398,16 €	153,63 €	8.998,20 €