



# IMMOWERT Kratzer



## Unverbindliches Angebot

Für den Kauf von einem Apartment in  
Göttingen

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](mailto:wk@immowert-kratzer.de)  
[www.immowert-kratzer.de](http://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	168.616,71 €
<hr/>		
	WH	168.616,71 €

## Kaufangebot

*Für den Kauf von einem Apartment in Göttingen*

Apartment	Gesamtfläche	Miete p.m.	Kaufpreis
Apartment 017	60,7 qm	585,07 €	184.759,74 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>			<b>*184.759,74 €</b>
Gründerwerbsteuer		Niedersachsen 5 %	9.237,99 €
Notar & Gericht		überschlägig 2,5 %	4.618,99 €
Courtage			0,00 €
<b>Gesamtaufwand</b>			<b>198.616,71 €</b>

Göttingen-Weende Apartment 017	Grundstückswert	2,94%	5.437,79 €
	Außenanlagenwert	3,92%	7.250,39 €
	Substanzwert	91,24%	168.571,56 €
	Einrichtung	1,89%	3.500,00 €
	Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche		9,64 €
	Miete Stellplatz		0,00 €
	Jährliche Verwaltungskosten		360,00 €
	Jährliche Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>		2,00 €
	Jährlicher Erbbauzins		0,00 €



## Einnahmen/ Ausgaben

*Ein Apartment in Göttingen*

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

### Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 017	7.020,87 €
Steuererstattung	631,54 €

**Einnahmen gesamt**

**+ 7.652,41 €**

### Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	360,00 €
Instandhaltung	121,40 €
Zinsen	4.243,29 €
Tilgung	5.114,94 €

**Ausgaben gesamt**

**- 9.839,63 €**

Rechn. Überschuss p.a.

- 2.187,21 €

Rechn. Überschuss p.m.

- 182,27 €



# IMMOWERT Kratzer

## Betrachtung 2044

### Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 017	8.960,61 €

### Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	459,46 €
Instandhaltung	154,94 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €
Steuerbelastung	2.025,19 €

**Einnahmen gesamt** + 8.960,61 €

**Ausgaben gesamt** - 2.639,60 €

Rechn. Überschuss p.a.

+ 6.321,01 €

Rechn. Überschuss p.m.

+ 526,75 €

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).



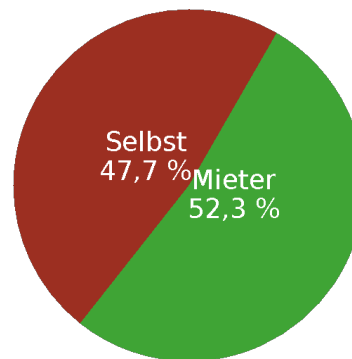
## Fazit

Einnahmen/Ausgaben 1. volles Wirtschaftsjahr		
Mieteinnahmen	+	7.020,87 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	121,40 €
Zinsen	-	4.243,29 €
Tilgung	-	5.114,94 €
Steuerdifferenz	+	631,54 €
Ausgaben p.a.	-	2.187,21 €
Ausgaben p.m.	-	182,27 €

Einnahmen/Ausgaben Bezugsphase 2044		
Mieteinnahmen	+	8.960,61 €
Verwaltung	-	459,46 €
Instandhaltung	-	154,94 €
Zinsen	-	0,00 €
Tilgung	-	0,00 €
Steuerdifferenz	-	2.025,19 €
Einnahmen p.a.	+	6.321,01 €
Einnahmen p.m.	+	526,75 €

Vermögensübersicht 2044		
Immobilienwert	+	268.076,28 €
Überschuss/Aufwand	-	58.086,23 €
eingebrachtes Kapital	-	30.000,00 €
Vermögenszuwachs	+	179.990,05 €

### So verteilen sich die Kosten



Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:  
(30.000,00 € Eigenkapital + 58.086,23 € Aufwand = 88.086,23 € Gesamtaufwand / 184.759,74 € \* 100 = eigener Aufwand)

Eigenkapitalrendite		
Mieteinnahmen	+	7.020,87 €
Zinsen	-	4.243,29 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	121,40 €
	+	2.296,18 €

<b>Überschuss vor Tilgung</b>	<b>+</b>	<b>2.296,18 €</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>30.000,00 €</b>

$0,07654 \times 100 = 7,65\%$  **Eigenkapitalrendite**



## Finanzierung WH

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
WH	168.616,71 €	2,55 %	3 %	4.299,73 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2019	168.616,71 €	5.437,89 €	3.224,79 €	2.213,09 €	166.403,62 €
2020	166.403,62 €	9.358,23 €	4.243,29 €	5.114,94 €	161.288,68 €
2021	161.288,68 €	9.358,23 €	4.112,86 €	5.245,37 €	156.043,31 €
2022	156.043,31 €	9.358,23 €	3.979,10 €	5.379,12 €	150.664,19 €
2023	150.664,19 €	9.358,23 €	3.841,94 €	5.516,29 €	145.147,90 €
2024	145.147,90 €	9.358,23 €	3.701,27 €	5.656,96 €	139.490,95 €
2025	139.490,95 €	9.358,23 €	3.557,02 €	5.801,21 €	133.689,74 €
2026	133.689,74 €	9.358,23 €	3.409,09 €	5.949,14 €	127.740,60 €
2027	127.740,60 €	9.358,23 €	3.257,39 €	6.100,84 €	121.639,76 €
2028	121.639,76 €	9.358,23 €	3.101,81 €	6.256,41 €	115.383,34 €
2029	115.383,34 €	9.358,23 €	2.942,28 €	6.415,95 €	108.967,39 €
2030	108.967,39 €	9.358,23 €	2.778,67 €	6.579,56 €	102.387,83 €
2031	102.387,83 €	9.358,23 €	2.610,89 €	6.747,34 €	95.640,49 €
2032	95.640,49 €	9.358,23 €	2.438,83 €	6.919,39 €	88.721,10 €
2033	88.721,10 €	9.358,23 €	2.262,39 €	7.095,84 €	81.625,26 €
2034	81.625,26 €	9.358,23 €	2.081,44 €	7.276,78 €	74.348,48 €
2035	74.348,48 €	9.358,23 €	1.895,89 €	7.462,34 €	66.886,13 €
2036	66.886,13 €	9.358,23 €	1.705,60 €	7.652,63 €	59.233,50 €
2037	59.233,50 €	9.358,23 €	1.510,45 €	7.847,77 €	51.385,73 €
2038	51.385,73 €	9.358,23 €	1.310,34 €	8.047,89 €	43.337,84 €
2039	43.337,84 €	9.358,23 €	1.105,11 €	8.253,11 €	35.084,73 €
2040	35.084,73 €	9.358,23 €	894,66 €	8.463,57 €	26.621,16 €
2041	26.621,16 €	9.358,23 €	678,84 €	8.679,39 €	17.941,77 €
2042	17.941,77 €	9.358,23 €	457,52 €	8.900,71 €	9.041,06 €
2043	9.041,06 €	9.271,61 €	230,55 €	9.041,06 €	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 Bereitstellungszinsen 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	5.265,65 €	3.066,36 €	3.224,79 €	270,00 €	-1.295,50 €	490,86 €	2.213,09 €	91,05 €	-42,43 €	-4,71 €
2020	7.020,87 €	4.088,48 €	4.243,29 €	360,00 €	-1.670,90 €	631,54 €	5.114,94 €	121,40 €	-2.187,21 €	-182,27 €
2021	7.020,87 €	4.088,48 €	4.112,86 €	360,00 €	-1.540,47 €	582,74 €	5.245,37 €	121,40 €	-2.236,01 €	-186,33 €
2022	7.020,87 €	4.088,48 €	3.979,10 €	360,00 €	-1.406,72 €	532,61 €	5.379,12 €	121,40 €	-2.286,15 €	-190,51 €
2023	7.020,87 €	4.088,48 €	3.841,94 €	360,00 €	-1.269,55 €	481,11 €	5.516,29 €	121,40 €	-2.337,65 €	-194,80 €
2024	7.371,91 €	4.088,48 €	3.701,27 €	378,00 €	-795,84 €	302,52 €	5.656,96 €	127,47 €	-2.189,26 €	-182,44 €
2025	7.371,91 €	4.088,48 €	3.557,02 €	378,00 €	-651,59 €	247,92 €	5.801,21 €	127,47 €	-2.243,86 €	-186,99 €
2026	7.371,91 €	4.088,48 €	3.409,09 €	378,00 €	-503,66 €	191,82 €	5.949,14 €	127,47 €	-2.299,96 €	-191,66 €
2027	7.371,91 €	4.088,48 €	3.257,39 €	378,00 €	-351,95 €	134,18 €	6.100,84 €	127,47 €	-2.357,61 €	-196,47 €
2028	7.371,91 €	4.088,48 €	3.101,81 €	378,00 €	-196,38 €	74,94 €	6.256,41 €	127,47 €	-2.416,84 €	-201,40 €
2029	7.740,51 €	4.088,48 €	2.942,28 €	396,90 €	312,85 €	-119,78 €	6.415,95 €	133,84 €	-2.268,24 €	-189,02 €
2030	7.740,51 €	4.088,48 €	2.778,67 €	396,90 €	476,46 €	-182,62 €	6.579,56 €	133,84 €	-2.331,08 €	-194,26 €
2031	7.740,51 €	4.088,48 €	2.610,89 €	396,90 €	644,24 €	-247,19 €	6.747,34 €	133,84 €	-2.395,65 €	-199,64 €
2032	7.740,51 €	4.088,48 €	2.438,83 €	396,90 €	816,29 €	-313,56 €	6.919,39 €	133,84 €	-2.462,02 €	-205,17 €
2033	7.740,51 €	4.088,48 €	2.262,39 €	396,90 €	992,74 €	-381,77 €	7.095,84 €	133,84 €	-2.530,23 €	-210,85 €
2034	8.127,53 €	3.371,43 €	2.081,44 €	416,75 €	2.257,91 €	-875,37 €	7.276,78 €	140,54 €	-2.663,34 €	-221,95 €
2035	8.127,53 €	3.371,43 €	1.895,89 €	416,75 €	2.443,47 €	-948,43 €	7.462,34 €	140,54 €	-2.736,40 €	-228,03 €
2036	8.127,53 €	3.371,43 €	1.705,60 €	416,75 €	2.633,76 €	-1.023,53 €	7.652,63 €	140,54 €	-2.811,50 €	-234,29 €
2037	8.127,53 €	3.371,43 €	1.510,45 €	416,75 €	2.828,90 €	-1.100,73 €	7.847,77 €	140,54 €	-2.888,71 €	-240,73 €
2038	8.127,53 €	3.371,43 €	1.310,34 €	416,75 €	3.029,02 €	-1.180,10 €	8.047,89 €	140,54 €	-2.968,07 €	-247,34 €
2039	8.533,91 €	3.371,43 €	1.105,11 €	437,58 €	3.619,78 €	-1.415,55 €	8.253,11 €	147,56 €	-2.825,01 €	-235,42 €
2040	8.533,91 €	3.371,43 €	894,66 €	437,58 €	3.830,24 €	-1.499,85 €	8.463,57 €	147,56 €	-2.909,31 €	-242,44 €
2041	8.533,91 €	3.371,43 €	678,84 €	437,58 €	4.046,06 €	-1.586,52 €	8.679,39 €	147,56 €	-2.995,98 €	-249,66 €
2042	8.533,91 €	3.371,43 €	457,52 €	437,58 €	4.267,38 €	-1.675,64 €	8.900,71 €	147,56 €	-3.085,10 €	-257,09 €
2043	8.533,91 €	3.371,43 €	230,55 €	437,58 €	4.494,35 €	-1.767,29 €	9.041,06 €	147,56 €	-3.090,13 €	-257,51 €
2044	8.960,61 €	3.371,43 €	0,00 €	459,46 €	5.129,71 €	-2.025,19 €	0,00 €	154,94 €	6.321,01 €	526,75 €





## Bezugsphase

Jahr	Miete	AfA	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Instand.	Liquidität
2044	8.960,61 €	3.371,43 €	459,46 €	5.129,71 €	-2.025,19 €	154,94 €	6.321,01 €
2045	8.960,61 €	3.371,43 €	459,46 €	5.129,71 €	-2.025,19 €	154,94 €	6.321,01 €
2046	8.960,61 €	3.371,43 €	459,46 €	5.129,71 €	-2.025,19 €	154,94 €	6.321,01 €
2047	8.960,61 €	3.371,43 €	459,46 €	5.129,71 €	-2.025,19 €	154,94 €	6.321,01 €
2048	8.960,61 €	3.371,43 €	459,46 €	5.129,71 €	-2.025,19 €	154,94 €	6.321,01 €
2049	9.408,64 €	3.371,43 €	482,43 €	5.554,77 €	-2.198,85 €	162,69 €	6.564,67 €
2050	9.408,64 €	3.371,43 €	482,43 €	5.554,77 €	-2.198,85 €	162,69 €	6.564,67 €
2051	9.408,64 €	3.371,43 €	482,43 €	5.554,77 €	-2.198,85 €	162,69 €	6.564,67 €
2052	9.408,64 €	3.371,43 €	482,43 €	5.554,77 €	-2.198,85 €	162,69 €	6.564,67 €
2053	9.408,64 €	3.371,43 €	482,43 €	5.554,77 €	-2.198,85 €	162,69 €	6.564,67 €
2054	9.879,07 €	3.371,43 €	506,56 €	6.001,08 €	-2.382,15 €	170,82 €	6.819,54 €
2055	9.879,07 €	3.371,43 €	506,56 €	6.001,08 €	-2.382,15 €	170,82 €	6.819,54 €
2056	9.879,07 €	3.371,43 €	506,56 €	6.001,08 €	-2.382,15 €	170,82 €	6.819,54 €
2057	9.879,07 €	3.371,43 €	506,56 €	6.001,08 €	-2.382,15 €	170,82 €	6.819,54 €
2058	9.879,07 €	3.371,43 €	506,56 €	6.001,08 €	-2.382,15 €	170,82 €	6.819,54 €
2059	10.373,02 €	3.371,43 €	531,88 €	6.469,71 €	-2.575,68 €	179,36 €	7.086,10 €
2060	10.373,02 €	3.371,43 €	531,88 €	6.469,71 €	-2.575,68 €	179,36 €	7.086,10 €
2061	10.373,02 €	3.371,43 €	531,88 €	6.469,71 €	-2.575,68 €	179,36 €	7.086,10 €
2062	10.373,02 €	3.371,43 €	531,88 €	6.469,71 €	-2.575,68 €	179,36 €	7.086,10 €
2063	10.373,02 €	3.371,43 €	531,88 €	6.469,71 €	-2.575,68 €	179,36 €	7.086,10 €