



# IMMOWERT Kratzer



## Unverbindliches Angebot

Für den Kauf von einem Apartment in  
Berne

Für Frau Erika Mustermann  
Hauptstraße 13 • 13127 Berlin

Erstellungsdatum: 12. September 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.	38.000,00 €

## Zahlung

### Zahlungsart: Finanzierung

Eigenkapital	sofort	50.000,00 €
<hr/>		
Finanzierungskapital	gesamt	163.677,99 €
<hr/>		
	DB	163.677,99 €



## Kaufangebot

Für den Kauf von einem Apartment in Berne

Apartment	Gesamtfläche	Miete p.m.	Kaufpreis
Apartment 054	58,86 qm	679,26 €	198.770,22 €

<b>Gesamtkaufpreis</b>			<b>*198.770,22 €</b>
Grunderwerbsteuer		Niedersachsen 5 %	9.938,51 €
Notar & Gericht		überschlägig 2,5 %	4.969,26 €
Courtage			0,00 €

**Gesamtaufwand**

**213.677,99 €**

Berne (bei Bremen) Apartment 054	Grundstückswert	3,00%	5.963,11 €
	Außenanlagenwert	4,00%	7.950,81 €
	Substanzwert	93,00%	184.856,30 €
	Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche		11,54 €
	Miete Stellplatz		0,00 €
	Jährliche Verwaltungskosten		360,00 €
	Jährliche Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>		2,00 €
	Jährlicher Erbbauzins		0,00 €
Kaufpreiszahlung	endfällig		

## Einnahmen/ Ausgaben

*Ein Apartment in Berne*

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

### Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 054	8.151,12 €

### Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	360,00 €
Instandhaltung	117,72 €
Zinsen	2.455,17 €
Tilgung	4.910,34 €
Steuerbelastung	437,58 €

**Einnahmen gesamt** + 8.151,12 €

**Ausgaben gesamt** - 8.280,81 €

Rechn. Überschuss p.a.

- 129,69 €

Rechn. Überschuss p.m.

- 10,81 €

## Betrachtung 2048

### Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 054	10.403,12 €

### Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	459,46 €
Instandhaltung	150,24 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €
Steuerbelastung	2.545,22 €

**Einnahmen gesamt** + 10.403,12 €

**Ausgaben gesamt** - 3.154,93 €

Rechn. Überschuss p.a.

+ 7.248,20 €

Rechn. Überschuss p.m.

+ 604,02 €

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 38.000,00 € 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).



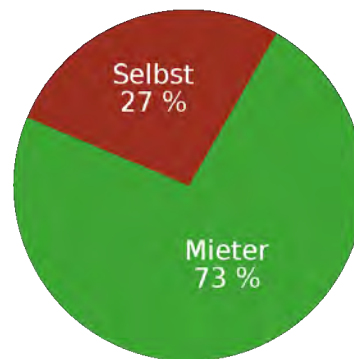
## Fazit

Einnahmen/Ausgaben 1. volles Wirtschaftsjahr		
Mieteinnahmen	+	8.151,12 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	117,72 €
Zinsen	-	2.455,17 €
Tilgung	-	4.910,34 €
Steuerdifferenz	-	437,58 €
Ausgaben p.a.	-	129,69 €
Ausgaben p.m.	-	10,81 €

Einnahmen/Ausgaben Bezugsphase 2048		
Mieteinnahmen	+	10.403,12 €
Verwaltung	-	459,46 €
Instandhaltung	-	150,24 €
Zinsen	-	0,00 €
Tilgung	-	0,00 €
Steuerdifferenz	-	2.545,22 €
Einnahmen p.a.	+	7.248,20 €
Einnahmen p.m.	+	604,02 €

Vermögensübersicht 2048		
Immobilienwert	+	198.770,22 €
Überschuss/Aufwand	-	3.664,97 €
eingebrachtes Kapital	-	50.000,00 €
Vermögenszuwachs	+	145.105,25 €

### So verteilen sich die Kosten



Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:  
(50.000,00 € Eigenkapital + 3.664,97 € Aufwand = 53.664,97 € Gesamtaufwand / 198.770,22 € \* 100 = eigener Aufwand)

Eigenkapitalrendite		
Mieteinnahmen	+	8.151,12 €
Zinsen	-	2.455,17 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	117,72 €
	+	5.218,23 €

<b>Überschuss vor Tilgung</b>	<b>+</b>	<b>5.218,23 €</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>50.000,00 €</b>

$0,10436 \times 100 = 10,44\%$  **Eigenkapitalrendite**

## Finanzierung DB

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
DB	163.677,99 €	1,5 %	3 %	2.455,17 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2020	163.677,99 €	7.365,51 €	2.455,17 €	4.910,34 €	158.767,65 €
2021	158.767,65 €	7.365,51 €	2.381,51 €	4.983,99 €	153.783,66 €
2022	153.783,66 €	7.365,51 €	2.306,75 €	5.058,75 €	148.724,90 €
2023	148.724,90 €	7.365,51 €	2.230,87 €	5.134,64 €	143.590,26 €
2024	143.590,26 €	7.365,51 €	2.153,85 €	5.211,66 €	138.378,61 €
2025	138.378,61 €	7.365,51 €	2.075,68 €	5.289,83 €	133.088,78 €
2026	133.088,78 €	7.365,51 €	1.996,33 €	5.369,18 €	127.719,60 €
2027	127.719,60 €	7.365,51 €	1.915,79 €	5.449,72 €	122.269,89 €
2028	122.269,89 €	7.365,51 €	1.834,05 €	5.531,46 €	116.738,42 €
2029	116.738,42 €	7.365,51 €	1.751,08 €	5.614,43 €	111.123,99 €
2030	111.123,99 €	7.365,51 €	1.666,86 €	5.698,65 €	105.425,34 €
2031	105.425,34 €	7.365,51 €	1.581,38 €	5.784,13 €	99.641,21 €
2032	99.641,21 €	7.365,51 €	1.494,62 €	5.870,89 €	93.770,32 €
2033	93.770,32 €	7.365,51 €	1.406,55 €	5.958,95 €	87.811,37 €
2034	87.811,37 €	7.365,51 €	1.317,17 €	6.048,34 €	81.763,03 €
2035	81.763,03 €	7.365,51 €	1.226,45 €	6.139,06 €	75.623,96 €
2036	75.623,96 €	7.365,51 €	1.134,36 €	6.231,15 €	69.392,81 €
2037	69.392,81 €	7.365,51 €	1.040,89 €	6.324,62 €	63.068,19 €
2038	63.068,19 €	7.365,51 €	946,02 €	6.419,49 €	56.648,71 €
2039	56.648,71 €	7.365,51 €	849,73 €	6.515,78 €	50.132,93 €
2040	50.132,93 €	7.365,51 €	751,99 €	6.613,52 €	43.519,41 €
2041	43.519,41 €	7.365,51 €	652,79 €	6.712,72 €	36.806,70 €
2042	36.806,70 €	7.365,51 €	552,10 €	6.813,41 €	29.993,29 €
2043	29.993,29 €	7.365,51 €	449,90 €	6.915,61 €	23.077,68 €
2044	23.077,68 €	7.365,51 €	346,17 €	7.019,34 €	16.058,33 €
2045	16.058,33 €	7.365,51 €	240,87 €	7.124,63 €	8.933,70 €
2046	8.933,70 €	7.365,51 €	134,01 €	7.231,50 €	1.702,19 €
2047	1.702,19 €	1.727,73 €	25,53 €	1.702,19 €	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.
2020	8.151,12 €	4.227,45 €	2.455,17 €	360,00 €	1.108,51 €	-437,58 €	4.910,34 €	117,72 €	-129,69 €	-10,81 €
2021	8.151,12 €	4.227,45 €	2.381,51 €	360,00 €	1.182,16 €	-466,87 €	4.983,99 €	117,72 €	-158,98 €	-13,25 €
2022	8.151,12 €	4.227,45 €	2.306,75 €	360,00 €	1.256,92 €	-496,62 €	5.058,75 €	117,72 €	-188,73 €	-15,73 €
2023	8.151,12 €	4.227,45 €	2.230,87 €	360,00 €	1.332,80 €	-526,86 €	5.134,64 €	117,72 €	-218,97 €	-18,25 €
2024	8.151,12 €	4.227,45 €	2.153,85 €	360,00 €	1.409,82 €	-557,57 €	5.211,66 €	117,72 €	-249,68 €	-20,81 €
2025	8.558,68 €	4.227,45 €	2.075,68 €	378,00 €	1.877,55 €	-744,73 €	5.289,83 €	123,61 €	-53,17 €	-4,43 €
2026	8.558,68 €	4.227,45 €	1.996,33 €	378,00 €	1.956,90 €	-776,58 €	5.369,18 €	123,61 €	-85,02 €	-7,09 €
2027	8.558,68 €	4.227,45 €	1.915,79 €	378,00 €	2.037,44 €	-808,95 €	5.449,72 €	123,61 €	-117,39 €	-9,78 €
2028	8.558,68 €	4.227,45 €	1.834,05 €	378,00 €	2.119,18 €	-841,84 €	5.531,46 €	123,61 €	-150,28 €	-12,52 €
2029	8.558,68 €	4.227,45 €	1.751,08 €	378,00 €	2.202,15 €	-875,25 €	5.614,43 €	123,61 €	-183,69 €	-15,31 €
2030	8.986,61 €	4.227,45 €	1.666,86 €	396,90 €	2.695,40 €	-1.074,58 €	5.698,65 €	129,79 €	19,83 €	1,65 €
2031	8.986,61 €	4.227,45 €	1.581,38 €	396,90 €	2.780,88 €	-1.109,25 €	5.784,13 €	129,79 €	-14,84 €	-1,24 €
2032	8.986,61 €	4.227,45 €	1.494,62 €	396,90 €	2.867,65 €	-1.144,47 €	5.870,89 €	129,79 €	-50,06 €	-4,17 €
2033	8.986,61 €	4.227,45 €	1.406,55 €	396,90 €	2.955,71 €	-1.180,26 €	5.958,95 €	129,79 €	-85,85 €	-7,15 €
2034	8.986,61 €	4.227,45 €	1.317,17 €	396,90 €	3.045,09 €	-1.216,63 €	6.048,34 €	129,79 €	-122,22 €	-10,18 €
2035	9.435,94 €	3.697,13 €	1.226,45 €	416,75 €	4.095,62 €	-1.647,00 €	6.139,06 €	136,28 €	-129,59 €	-10,80 €
2036	9.435,94 €	3.697,13 €	1.134,36 €	416,75 €	4.187,71 €	-1.684,99 €	6.231,15 €	136,28 €	-167,58 €	-13,96 €
2037	9.435,94 €	3.697,13 €	1.040,89 €	416,75 €	4.281,18 €	-1.723,59 €	6.324,62 €	136,28 €	-206,18 €	-17,18 €
2038	9.435,94 €	3.697,13 €	946,02 €	416,75 €	4.376,05 €	-1.762,81 €	6.419,49 €	136,28 €	-245,40 €	-20,45 €
2039	9.435,94 €	3.697,13 €	849,73 €	416,75 €	4.472,34 €	-1.802,67 €	6.515,78 €	136,28 €	-285,25 €	-23,77 €
2040	9.907,74 €	3.697,13 €	751,99 €	437,58 €	5.021,04 €	-2.030,65 €	6.613,52 €	143,09 €	-69,09 €	-5,76 €
2041	9.907,74 €	3.697,13 €	652,79 €	437,58 €	5.120,24 €	-2.072,02 €	6.712,72 €	143,09 €	-110,47 €	-9,21 €
2042	9.907,74 €	3.697,13 €	552,10 €	437,58 €	5.220,93 €	-2.114,07 €	6.813,41 €	143,09 €	-152,52 €	-12,71 €
2043	9.907,74 €	3.697,13 €	449,90 €	437,58 €	5.323,13 €	-2.156,80 €	6.915,61 €	143,09 €	-195,25 €	-16,27 €
2044	9.907,74 €	3.697,13 €	346,17 €	437,58 €	5.426,86 €	-2.200,23 €	7.019,34 €	143,09 €	-238,67 €	-19,89 €
2045	10.403,12 €	3.697,13 €	240,87 €	459,46 €	6.005,66 €	-2.443,49 €	7.124,63 €	150,24 €	-15,58 €	-1,30 €
2046	10.403,12 €	3.697,13 €	134,01 €	459,46 €	6.112,53 €	-2.488,59 €	7.231,50 €	150,24 €	-60,68 €	-5,06 €
2047	10.403,12 €	3.697,13 €	25,53 €	459,46 €	6.221,00 €	-2.534,42 €	7.341,19 €	150,24 €	5.531,27 €	460,94 €
2048	10.403,12 €	3.697,13 €	0,00 €	459,46 €	6.246,54 €	-2.545,22 €	7.451,19 €	150,24 €	7.248,20 €	604,02 €





## Bezugsphase

Jahr	Miete	AfA	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Instand.	Liquidität
2048	10.403,12 €	3.697,13 €	459,46 €	6.246,54 €	-2.545,22 €	150,24 €	7.248,20 €
2049	10.403,12 €	3.697,13 €	459,46 €	6.246,54 €	-2.545,22 €	150,24 €	7.248,20 €
2050	10.923,28 €	3.697,13 €	482,43 €	6.743,72 €	-2.756,10 €	157,76 €	7.526,99 €
2051	10.923,28 €	3.697,13 €	482,43 €	6.743,72 €	-2.756,10 €	157,76 €	7.526,99 €
2052	10.923,28 €	3.697,13 €	482,43 €	6.743,72 €	-2.756,10 €	157,76 €	7.526,99 €
2053	10.923,28 €	3.697,13 €	482,43 €	6.743,72 €	-2.756,10 €	157,76 €	7.526,99 €
2054	10.923,28 €	3.697,13 €	482,43 €	6.743,72 €	-2.756,10 €	157,76 €	7.526,99 €
2055	11.469,44 €	3.697,13 €	506,56 €	7.265,76 €	-2.978,84 €	165,64 €	7.818,40 €
2056	11.469,44 €	3.697,13 €	506,56 €	7.265,76 €	-2.978,84 €	165,64 €	7.818,40 €
2057	11.469,44 €	3.697,13 €	506,56 €	7.265,76 €	-2.978,84 €	165,64 €	7.818,40 €
2058	11.469,44 €	3.697,13 €	506,56 €	7.265,76 €	-2.978,84 €	165,64 €	7.818,40 €
2059	11.469,44 €	3.697,13 €	506,56 €	7.265,76 €	-2.978,84 €	165,64 €	7.818,40 €
2060	12.042,92 €	3.697,13 €	531,88 €	7.813,91 €	-3.214,18 €	173,93 €	8.122,93 €
2061	12.042,92 €	3.697,13 €	531,88 €	7.813,91 €	-3.214,18 €	173,93 €	8.122,93 €
2062	12.042,92 €	3.697,13 €	531,88 €	7.813,91 €	-3.214,18 €	173,93 €	8.122,93 €
2063	12.042,92 €	3.697,13 €	531,88 €	7.813,91 €	-3.214,18 €	173,93 €	8.122,93 €
2064	12.042,92 €	3.697,13 €	531,88 €	7.813,91 €	-3.214,18 €	173,93 €	8.122,93 €
2065	12.645,06 €	3.697,13 €	558,48 €	8.389,46 €	-3.462,87 €	182,62 €	8.441,09 €
2066	12.645,06 €	3.697,13 €	558,48 €	8.389,46 €	-3.462,87 €	182,62 €	8.441,09 €
2067	12.645,06 €	3.697,13 €	558,48 €	8.389,46 €	-3.462,87 €	182,62 €	8.441,09 €