

BV "Gut Klarenhof", 53919 Weilerswist-Kleinvernich

Gebäude II Reihenhaushaus-Nr. 2 (Verwalter) 155,00 m² ohne Keller

Berechnung für:

EURO

I. Gesamtkaufpreis

Kaufpreis Einheit-Nr. 2		350.570 €
1 Stellplatz		<u>5.000 €</u>
Kaufpreis		355.570 €
Maklercourtage	3,57%	12.694 €
Nebenkosten kalkuliert (Bauzeitinsen, Notar, GrErwSt) ca.	9,00%	<u>32.000 €</u>
Kaufpreis (inkl. Nebenkosten kalkuliert)		<u><u>400.264 €</u></u>

II. Finanzierung

Eigenkapital	50,00%	200.132 €
Fremdkapital	50,00%	<u>200.132 €</u>
Gesamtkaufpreis		<u><u>400.264 €</u></u>
Zinskonditionen: 12 Jahre fest; Zinsen	4,50%	-
5% Disagio bei einer Brutt hypothek von	210.670 €	-

III. Bauphase 2008/2009

Werbungskosten	4,00%	v. 355.570 €	14.223 €
Disagio von der Brutt hypothek	2,96%	v. 355.570 €	10.538 €
AfA	<u>8,66%</u>	v. 355.570 €	<u>30.779 €</u>
steuerlicher Verlust aus VuV	<u>15,62%</u>		<u><u>55.540 €</u></u>

Jahr	Verlust	Steuersatz	Steuerersparnis
2008	14.280 €	48,09%	6.867 €
2009	<u>41.260 €</u>	48,09%	<u>19.842 €</u>
	<u>55.540 €</u>		<u><u>26.709 €</u></u>

IV. Mietphase 2010-2020

Miete (155 m ² x 7,00 € /m ² mtl.)		13.020 €
Miete für 1 Stellplatz	30,00 € mtl./Stellplatz	<u>360 €</u>
Jahresnettomiete gesamt		13.380 €
Zinsen von Brutt hypothek	4,50% v. 210.670 €	-9.480 €
nicht umlagefähige Mietnebenkosten	10,00% v. 13.380 €	<u>-1.338 €</u>
Überschuss		2.562 €
AfA (durchschnittlich für 11 Jahre)	8,00% v. 355.570 €	<u>-28.431 €</u>
steuerlicher Verlust aus VuV		<u><u>25.869 €</u></u>
Steuerersparnis bei einem Spitzensteuersatz von	48,09%	12.440 €
Überschuss		<u>2.562 €</u>
Überschuss		<u><u>15.002 €</u></u>

V. Gesamtbetrachtung

Steuerersparnis aus der Bauphase	26.709 €
11 Jahre Überschuss aus der Mietphase 2010-2020	<u>165.022 €</u>
Überschuss gesamt	<u><u>191.731 €</u></u>