



## Immobilienberechnung

Einheit  
**WE 7**

<b>Einheit</b>	WE 7 Alte Diamantbrauerei 4 39124 Magdeburg	<b>Erwerber</b>	Herr Hans Mustermann
<b>Grundfläche</b>	85,40 m <sup>2</sup>		
<b>Einheit</b>	Stellplatz Alte Diamantbrauerei 4 39124 Magdeburg		
<b>Kauf als</b>	Kapitalanlage		

# Objektdaten

## Allgemein

**Kauf als:** Kapitalanlage

**Betrachtungszeitraum:** 12 Jahre

**Kauftermin:** 03 / 2024

## Einheitendetails

<b>Einheit</b>	WE 7
<b>Straße, Nr.</b>	Alte Diamantbrauerei 4
<b>PLZ, Ort</b>	39124 Magdeburg
<b>Fertigstellung</b>	12 / 2025
<b>Nutzung ab</b>	01 / 2026

<b>Einheit</b>	Stellplatz
<b>Straße, Nr.</b>	Alte Diamantbrauerei 4
<b>PLZ, Ort</b>	39124 Magdeburg
<b>Fertigstellung</b>	12 / 2025
<b>Nutzung ab</b>	01 / 2026

## Kaufpreise und Kaufpreisaufteilung

### Einheit WE 7

<b>Grundstückskosten</b>	(10,00%) 42.358,40€
<b>Altbau- / Bestandskosten</b>	(5,00%) 21.179,20€
<b>Denkmalsanierungskosten</b>	(85,00%) 360.046,40€
<b>Summe</b>	<b>423.584,00€</b>

### Einheit Stellplatz

<b>Grundstückskosten</b>	(20,00%) 1.800,00€
<b>Herstellungskosten</b>	(80,00%) 7.200,00€
<b>Summe</b>	<b>9.000,00€</b>

**Gesamtkosten** **432.584,00€**

## Erwerbsnebenkosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Grunderwerbssteuer	AfA		WE 7	21.179,20€
Notarkosten	AfA		WE 7	6.353,76€
Notarkosten	AfA		Stellplatz	135,00€
Grunderwerbssteuer	AfA		Stellplatz	450,00€
Bauzeitinsen	Werbungskosten	2024	WE 7	6.353,76€
Bauzeitinsen	Werbungskosten	2025	WE 7	6.353,76€
<b>Summe</b>				<b>40.825,48€</b>

## Finanzierungsbedarf

<b>Gesamtaufwand</b>	473.409,48€
<b>Eigenkapital</b>	40.825,48€
<b>Finanzierungsbedarf</b>	432.584,00€
<b>Bruttodarlehen</b>	432.584,00€
<b>Fälligkeit Eigenkapital</b>	03 / 2024

## Mieteinnahmen und laufende Nebenkosten

Einheit WE 7

Grundfläche 85,40m<sup>2</sup>  
Kaltmiete / m<sup>2</sup> 11,00€

### monatlich

anfängliche Kaltmiete 939,40€  
Hausverwaltung 23,91€  
Mietverwaltung 23,91€  
Instandhaltungsrücklage 25,62€

### jährlich

anfängliche Kaltmiete 11.272,80€  
Hausverwaltung 286,94€  
Mietverwaltung 286,94€  
Instandhaltungsrücklage 307,44€

Einheit Stellplatz

### monatlich

anfängliche Kaltmiete 50,00€

### jährlich

anfängliche Kaltmiete 600,00€

## Förderdarlehen (Annuitätendarlehen) KFW 261

<b>Darlehensbetrag</b>	150.000,00€	<b>Sollzins</b>	1,78%
<b>Auszahlungssumme</b>	150.000,00€	<b>Zinsbindungsdauer</b>	10,00
<b>Vollständige Auszahlung zum</b>	12 / 2025	<b>Sollzins nach Zinsbindung</b>	1,78
<b>Förderzuschuss</b>	15.000,00€	<b>Zins effektiv</b>	1,79 %
<b>Kredit-/Produktnummer</b>	261, 262		
<b>Effizienzhaus-Typ</b>	Effizienzhaus Denkmal EE		
<b>Auszahlungsdatum Zuschuss</b>	03 / 2026		
<b>Anfänglicher Tilgungssatz</b>	1,81% für 10 Jahre 2,00% für Restdauer		

## Annuitätendarlehen Deutsche Bank

<b>Darlehensbetrag</b>	282.584,00€	<b>Sollzins</b>	4,00%
<b>Auszahlungssumme</b>	282.584,00€	<b>Zinsbindungsdauer</b>	10,00
<b>Disagio / CAP-Prämie</b>	0,00€	<b>Sollzins nach Zinsbindung</b>	4,00
<b>Vollständige Auszahlung zum</b>	12 / 2025	<b>Zins effektiv</b>	4,07 %
<b>Anfänglicher Tilgungssatz</b>	2,00% für Restdauer		

## Steuerbetrachtung vor Erwerb

---

<b>Erwerber</b>	Herr Hans Mustermann	<b>Einkommenssteuer</b>	32.027,00€
<b>Veranlagungsjahr</b>	2024	<b>Solidaritätszuschlag</b>	1.653,74€
<b>Veranlagung nach</b>	Grundtabelle	<b>Kirchensteuer</b>	9,00%
<b>anf. zu versteuerndes Einkommen</b>	100.000,00€	<b>Gesamtsteuerschuld</b>	36.563,17€
<b>Investitionsanteil</b>	100,00%		

# Abschreibung der Immobilie

## Abschreibung der Herstellungskosten (Neubau)

<b>Herstellungskosten in Euro</b>	7.200,00€
<b>Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten</b>	7.668,00€
<b>Abschreibungsbeginn</b>	2025
<b>Abschreibung in %</b>	3,00 %
<b>Abschreibung pro Monat</b>	19,17€
<b>Abschreibung im Veranlagungsjahr</b>	19,17€
<b>Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr</b>	230,04€
<b>Abschreibung im Betrachtungszeitraum</b>	2.549,61€
<b>Gesamtsumme der Abschreibung</b>	7.668,00€

## Abschreibung der Altbaukosten

<b>Altbausubstanz in Euro</b>	21.179,20€
<b>Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten</b>	22.555,85€
<b>Abschreibungsbeginn</b>	2024
<b>Abschreibung in % für Einheit WE 7</b>	2,50 %
<b>Abschreibung pro Monat</b>	46,99€
<b>Abschreibung im Veranlagungsjahr</b>	46,99€
<b>Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr</b>	563,90€
<b>Abschreibung im Betrachtungszeitraum</b>	6.249,85€
<b>Gesamtsumme der Abschreibung</b>	22.555,85€

## Abschreibung der Sanierungskosten (Denkmal)

<b>Sanierungskosten in Euro</b>	360.046,40€
<b>Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten</b>	383.449,42€
<b>Tilgungszuschuss für Einheit WE 7</b>	15.000,00€
<b>Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten abzgl. Tilgungszuschuss</b>	368.449,42€
<b>Abschreibungsbeginn</b>	2025

<b>Abschreibung Jahr</b>	<b>Abschreibung in %</b>	<b>Abschreibung Betrag</b>	<b>Abschreibung Summe</b>
2025	9,00	33.160,45	33.160,45
2026	9,00	33.160,45	66.320,89
2027	9,00	33.160,45	99.481,34
2028	9,00	33.160,45	132.641,79
2029	9,00	33.160,45	165.802,24
2030	9,00	33.160,45	198.962,68
2031	9,00	33.160,45	232.123,13
2032	9,00	33.160,45	265.283,58
2033	7,00	25.791,46	291.075,04

<b>Abschreibung Jahr</b>	<b>Abschreibung in %</b>	<b>Abschreibung Betrag</b>	<b>Abschreibung Summe</b>
2034	7,00	25.791,46	316.866,50
2035	7,00	25.791,46	342.657,96
2036	7,00	25.791,46	368.449,42

# Steuerersparnis

## Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Tabellarische Aufstellung der Steuerersparnis im kompletten Betrachtungszeitraum

Jahr	Miet- einnahmen(+)	Werbungs- kosten(-)	AfA gesamt* (-)	Neben- kosten** (-)	Zinsen (-)	Einkünfte aus V+V***
2024	0,00€	6.353,76€	0,00€	0,00€	0,00€	-6.353,76€
2025	0,00€	6.353,76€	33.226,61€	0,00€	1.164,45€	-40.744,82€
2026	11.872,80€	0,00€	33.954,38€	0,00€	13.604,30€	-35.685,89€
2027	11.872,80€	0,00€	33.954,38€	0,00€	13.280,33€	-35.361,91€
2028	11.872,80€	0,00€	33.954,38€	0,00€	12.990,38€	-35.071,96€
2029	12.110,26€	0,00€	33.954,38€	0,00€	12.689,64€	-34.533,77€
2030	12.110,26€	0,00€	33.954,38€	0,00€	12.377,70€	-34.221,82€
2031	12.352,46€	0,00€	33.954,38€	0,00€	12.054,11€	-33.656,03€
2032	12.352,46€	0,00€	33.954,38€	0,00€	11.718,42€	-33.320,34€
2033	12.599,51€	0,00€	26.585,40€	0,00€	11.370,15€	-25.356,04€
2034	12.599,51€	0,00€	26.585,40€	0,00€	11.008,82€	-24.994,71€
2035	12.851,50€	0,00€	26.585,40€	0,00€	10.633,91€	-24.367,81€
2036	12.851,50€	0,00€	26.585,40€	0,00€	10.251,13€	-23.985,03€
<b>Summe:</b>	<b>135.445,86€</b>	<b>12.707,52€</b>	<b>377.248,88€</b>	<b>0,00€</b>	<b>133.143,34€</b>	<b>-387.653,88€</b>

\* In den ausgewiesenen Werten sind sämtliche Abschreibungsbestandteile enthalten.

\*\* Bei den ausgewiesenen Nebenkosten handelt es sich um die steuerlich abzugsfähigen Nebenkosten.

\*\*\* Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

# Voraussichtliche steuerliche Auswirkungen

Herr Hans Mustermann (Investitionsanteil 100,00%)

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuer- ersparnis
2024	100.000,00€	-6.353,76€	93.646,24€	36.563,17€	33.336,35€	3.226,82€
2025	100.000,00€	-40.744,82€	59.255,18€	36.563,17€	16.282,42€	20.280,75€
2026	100.000,00€	-35.685,89€	64.314,11€	36.563,17€	18.571,42€	17.991,75€
2027	100.000,00€	-35.361,91€	64.638,09€	36.563,17€	18.719,66€	17.843,51€
2028	100.000,00€	-35.071,96€	64.928,04€	36.563,17€	18.852,64€	17.710,53€
2029	100.000,00€	-34.533,77€	65.466,23€	36.563,17€	19.098,98€	17.464,19€
2030	100.000,00€	-34.221,82€	65.778,18€	36.563,17€	19.241,77€	17.321,40€
2031	100.000,00€	-33.656,03€	66.343,97€	36.563,17€	19.501,19€	17.061,98€
2032	100.000,00€	-33.320,34€	66.679,66€	36.563,17€	19.654,88€	16.908,29€
2033	100.000,00€	-25.356,04€	74.643,96€	36.563,17€	23.687,32€	12.875,85€
2034	100.000,00€	-24.994,71€	75.005,29€	36.563,17€	23.871,09€	12.692,08€
2035	100.000,00€	-24.367,81€	75.632,19€	36.563,17€	24.189,06€	12.374,12€
2036	100.000,00€	-23.985,03€	76.014,97€	36.563,17€	24.382,50€	12.180,68€
<b>Summe</b>	<b>1.300.000,00€</b>	<b>-387.653,88€</b>	<b>912.346,12€</b>	<b>475.321,25€</b>	<b>279.389,28€</b>	<b>195.931,97€</b>



# Finanzierungsentwicklung

## Förderdarlehen (Annuitätendarlehen) KfW 261

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2025	1,78 %	222,50 €	181,42 €	1,81 %	403,92 €	149.818,58 €
2026	1,78 %	2.424,90 €	2.422,12 € **	1,46 %	4.847,02 €	132.396,46 €
2027	1,78 %	2.336,24 €	2.510,78 €	1,88 %	4.847,02 €	129.885,68 €
2028	1,78 %	2.291,18 €	2.555,84 €	1,95 %	4.847,02 €	127.329,84 €
2029	1,78 %	2.245,31 €	2.601,71 €	2,03 %	4.847,02 €	124.728,13 €
2030	1,78 %	2.198,62 €	2.648,40 €	2,11 %	4.847,02 €	122.079,73 €
2031	1,78 %	2.151,10 €	2.695,93 €	2,19 %	4.847,02 €	119.383,80 €
2032	1,78 %	2.102,71 €	2.744,31 €	2,28 %	4.847,02 €	116.639,50 €
2033	1,78 %	2.053,47 €	2.793,56 €	2,38 %	4.847,02 €	113.845,94 €
2034	1,78 %	2.003,33 €	2.843,69 €	2,48 %	4.847,02 €	111.002,25 €
2035	1,78 %	1.952,30 €	2.894,72 €	2,59 %	4.847,02 €	108.107,53 €
2036	1,78 %	1.906,59 €	2.179,88 €	2,00 %	4.086,46 €	105.927,65 €
<b>Summe:</b>	-	<b>23.888,26 €</b>	<b>29.072,35 €</b>	-	<b>52.960,61 €</b>	-

\* Vertraglicher Zinssatz p.a.

\*\* KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von 15.000,00 €

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

## Annuitätendarlehen: Deutsche Bank

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2025	4,00 %	941,95 €	470,97 €	0,17 %	1.412,92 €	282.113,03 €
2026	4,00 %	11.179,40 €	5.775,60 €	2,05 %	16.955,00 €	276.337,43 €
2027	4,00 %	10.944,09 €	6.010,91 €	2,18 %	16.955,00 €	270.326,52 €
2028	4,00 %	10.699,20 €	6.255,80 €	2,31 %	16.955,00 €	264.070,72 €
2029	4,00 %	10.444,33 €	6.510,67 €	2,47 %	16.955,00 €	257.560,05 €

<b>Jahr</b>	<b>Zins* in %</b>	<b>Zins in €</b>	<b>Tilgung in €</b>	<b>Tilgung in %</b>	<b>Rate in €</b>	<b>Darlehen offen</b>
2030	4,00 %	10.179,07 €	6.775,93 €	2,63 %	16.955,00 €	250.784,12 €
2031	4,00 %	9.903,01 €	7.051,99 €	2,81 %	16.955,00 €	243.732,13 €
2032	4,00 %	9.615,70 €	7.339,30 €	3,01 %	16.955,00 €	236.392,83 €
2033	4,00 %	9.316,69 €	7.638,31 €	3,23 %	16.955,00 €	228.754,52 €
2034	4,00 %	9.005,49 €	7.949,51 €	3,48 %	16.955,00 €	220.805,01 €
2035	4,00 %	8.681,62 €	8.273,38 €	3,75 %	16.955,00 €	212.531,62 €
2036	4,00 %	8.344,54 €	8.610,46 €	4,05 %	16.955,00 €	203.921,17 €
<b>Summe:</b>	-	<b>109.255,08 €</b>	<b>78.662,83 €</b>	-	<b>187.917,92 €</b>	-

\* Vertraglicher Zinssatz p.a.

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

# Vermietungsphase: 1. vollständiges Jahr (2026)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	100.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		36.563,17€

## Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	11.872,80€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Abschreibung (Neubau)		230,04€
Abschreibung (Altbau)		563,90€
Abschreibung (Sanierung)		33.160,45€
Abschreibung (Möbel/Küche)		0,00€
Abschreibung (Außenanlage)		0,00€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		0,00€
Zinsen (abzugsfähig)		13.604,30€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-35.685,89€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	64.314,11€	
Steuerbelastung nach Kauf		18.571,42€
Steuerersparnis	17.991,75€	

## Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

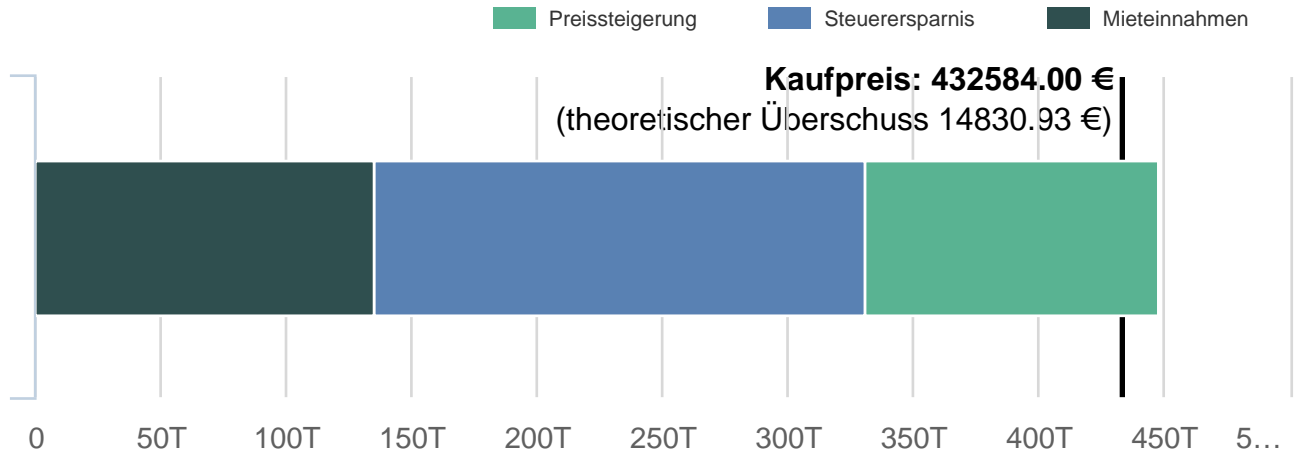
Steuerersparnis	17.991,75€	
Miete	11.872,80€	
Nebenkosten gesamt	881,33€	
Zinsen	13.604,30€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	15.378,92€	
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	1.281,58€	
Tilgung pro Monat		683,14€
Liquidität nach Tilgung pro Monat"	598,43€	

# Gesamtübersicht

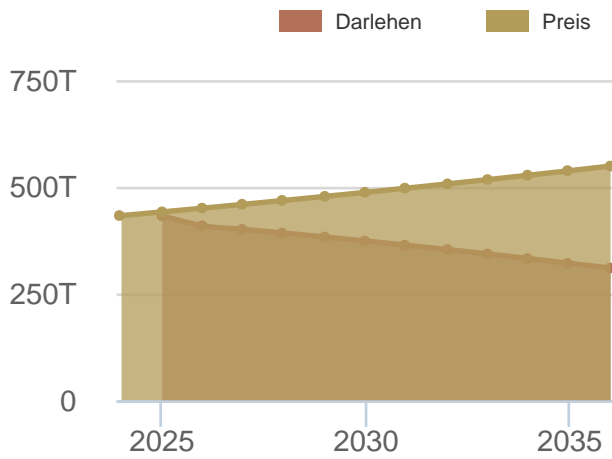
Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 2,0 % Steigerung p.a.
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2024	0,00	3.226,82	0,00	0,00	3.226,82	268,90	0,00	0,00	3.226,82	268,90	-40.825,48	0,00	432.584,00
2025	0,00	20.280,75	0,00	1.164,45	19.116,31	1.593,03	652,39	54,37	18.463,92	1.538,66	0,00	431.931,61	441.235,68
2026	11.872,80	17.991,75	881,33	13.604,30	15.378,92	1.281,58	8.197,72	683,14	7.181,20	598,43	0,00	408.733,89	450.060,39
2027	11.872,80	17.843,51	881,33	13.280,33	15.554,65	1.296,22	8.521,69	710,14	7.032,96	586,08	0,00	400.212,20	459.061,60
2028	11.872,80	17.710,53	881,33	12.990,38	15.711,63	1.309,30	8.811,64	734,30	6.899,98	575,00	0,00	391.400,56	468.242,83
2029	12.110,26	17.464,19	881,33	12.689,64	16.003,48	1.333,62	9.112,38	759,37	6.891,10	574,26	0,00	382.288,17	477.607,69
2030	12.110,26	17.321,40	881,33	12.377,70	16.172,64	1.347,72	9.424,33	785,36	6.748,31	562,36	0,00	372.863,85	487.159,84
2031	12.352,46	17.061,98	881,33	12.054,11	16.479,01	1.373,25	9.747,92	812,33	6.731,09	560,92	0,00	363.115,93	496.903,04
2032	12.352,46	16.908,29	881,33	11.718,42	16.661,01	1.388,42	10.083,61	840,30	6.577,40	548,12	0,00	353.032,33	506.841,10
2033	12.599,51	12.875,85	881,33	11.370,15	13.223,88	1.101,99	10.431,87	869,32	2.792,01	232,67	0,00	342.600,46	516.977,92
2034	12.599,51	12.692,08	881,33	11.008,82	13.401,44	1.116,79	10.793,20	899,43	2.608,24	217,35	0,00	331.807,26	527.317,48
2035	12.851,50	12.374,12	881,33	10.633,91	13.710,37	1.142,53	11.168,11	930,68	2.542,27	211,86	0,00	320.639,15	537.863,83
2036	12.851,50	12.180,68	881,33	10.251,13	13.899,72	1.158,31	10.790,33	899,19	3.109,38	259,12	0,00	309.848,82	548.621,11
	<b>135.445,86</b>	<b>195.931,97</b>	<b>9.694,61</b>	<b>133.143,34</b>	<b>188.539,88</b>	<b>188.539,88</b>	<b>107.735,18</b>	<b>107.735,18</b>	<b>80.804,69</b>	<b>80.804,69</b>	<b>-40.825,48</b>	-	-
Ø	10.418,91	15.071,69	745,74	10.241,80	14.503,07	1.208,59	8.287,32	690,61	6.215,75	517,98	-	-	-
Alle Angaben in €													

# Diagramme

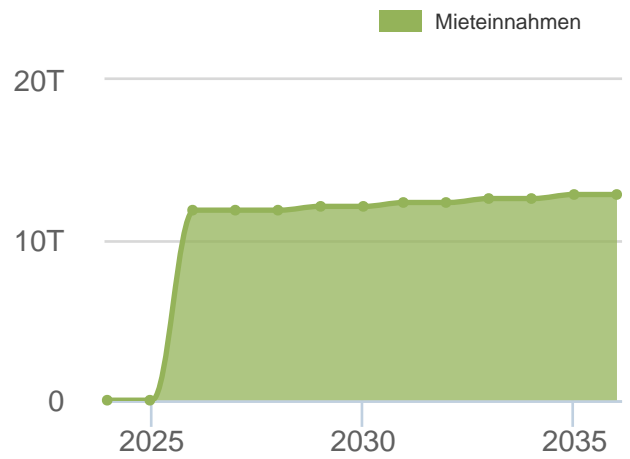
Aufteilung



Wertevergleich



Mieteinnahmen





# Hinweise zur Angebotserrechnung

## Allgemeines

Kaum eine Anlageform vereint derzeit so viele Vorteile wie die Investition in Immobilien. Allgemein bieten Immobilien als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Bei frühzeitigem Verkauf können die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

## Wirtschaft-/Steuerliches Ergebnis

Die Beispielberechnung stellt eine Prognose dar, die mit mehreren Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Sowohl die Praxis der Finanzverwaltung, als auch die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich in der Zukunft ändern. Die wirtschaftliche Situation des Erwerbers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Bei der Berechnung der Einkommenssteuer für Veranlagungsjahre ab 2007 wird der Zuschlag zur Einkommenssteuer für nicht-gewerbliche Einkünfte für Einkünfte ab 250.000 Euro (500.000 Euro bei Verheirateten) berücksichtigt. Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des § 15b EstG fällt. In Einzelfällen kann bei der Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EstG eine geringere festzusetzende Einkommenssteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und -Kombination Gültigkeit hat. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der aktuell gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosengrundlage genutzt. Die Berücksichtigung von Änderungen an der Steuertabelle kann mit einem zeitlichen Verzug verbunden sein.

Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

## Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Finanzierung sind beispielhaft zu verstehen und stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen kann das ausgewiesene Ergebnis sich ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bitte beachten Sie, dass die Software für Kredit- sowie Kapitalanlagen nachschüssig rechnet. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Disagio/CAP-Prämie in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterrechnung abweichen.

## Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprojekt maßgebend.

## Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf der Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich. Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist. Darüber hinaus wird eine Wertermittlung der Immobilie vom Vermittler nicht vorgenommen und ist nicht geschuldet. Sollten bei der Berechnung Immobilienwerte angegeben werden, so sind diese beispielhaft zu verstehen. Sie sind unverbindlich und dienen lediglich der Illustration möglicher Wertentwicklungen. Der tatsächliche Wert der Immobilie kann hiervon nach oben oder unten – ggf. auch erheblich – abweichen.