Beispielhafte Finanzierungsberechnung Wohnung 3																						
					VK je m²		Gebäudeanteil															
	ETW	74,83	m²		5.479 €	410.000,00 €	90,00%															
	TG/Stellplatz	1				17.500 €																
Kaufpreis inkl Stellplatz:		427.500,00 €						AfA-Bemessungsgrundlage:			413.555,00 €											
ggf. Möbel		- €						AfA Sonderabschreibung 4 Jahre			5,0%											
Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerb)	7,00%	29.925,00 €						AfA Abschreibung degressiv			5,0%											
Anschaffungskosten gesamt:		**457.425,00 €**						AfA Abschreibung linear			3,0%											
								Nutzungsdauer in Jahre			33,33											
Eigenkapital	15,00%	68.613,75 €																				
Bankdarlehen		238.811,25 €																				
KfW-Förderung		150.000,00 €																				
Darlehen auf diese WE gesamt		388.811,25 €																				
Kapitaldienst zu Beginn:			**p.a.**	**monatl.**		**Vermietung**	**m²**	**€/ m²**	**p.a.**	**monatl.**												
Zinssatz Darlehen:	3,60%		8.597,21 €	716,43 €		Wohnung	74,83	13,50 €	12.122,46 €	1.010,21 €												
Tilgung/Vermögensbildung:	1,00%		2.388,11 €	199,01 €		TG/Stellplatz	1	50,00 €	600,00 €	50,00 €												
Annuität			10.985,32 €	915,44 €					12.722,46 €	1.060,21 €	Nettokaltmiete											
						Bewirtschaftungskosten (Verwalter/Instandhaltung)				1,00 €												
Zins Förderdarlehen	2,20%		3.300,00 €	275,00 €																		
Tilgung Förderdarlehen	1,98%		2.970,00 €	247,50 €																		
Annuität			6.270,00 €	522,50 €																		
	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr	8. Jahr	9. Jahr	10. Jahr	11. Jahr	12. Jahr	13. Jahr	14. Jahr	15. Jahr	16. Jahr	17. Jahr	18. Jahr	19. Jahr	20. Jahr	21. Jahr	22. Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Steuerliche Betrachtung																						
Mieteinnahmen	12.722,46 €	12.722,46 €	12.976,91 €	13.236,45 €	13.501,18 €	13.771,20 €	14.046,62 €	14.327,56 €	14.614,11 €	14.906,39 €	15.204,52 €	15.508,61 €	15.818,78 €	16.135,16 €	16.457,86 €	16.787,02 €	17.122,76 €	17.465,21 €	17.814,52 €	18.170,81 €	18.534,22 €	18.904,91 €
Bewirtschaftungskosten/m²	897,96 €	897,96 €	915,92 €	934,24 €	952,92 €	971,98 €	991,42 €	1.011,25 €	1.031,47 €	1.052,10 €	1.073,15 €	1.094,61 €	1.116,50 €	1.138,83 €	1.161,61 €	1.184,84 €	1.208,54 €	1.232,71 €	1.257,36 €	1.282,51 €	1.308,16 €	1.334,32 €
Zinskosten	11.897,21 €	11.745,89 €	11.590,05 €	11.429,53 €	11.264,19 €	11.093,87 €	10.918,41 €	10.737,66 €	10.551,45 €	10.359,60 €	10.161,93 €	9.958,25 €	9.748,39 €	9.532,12 €	9.309,26 €	9.079,60 €	8.842,90 €	8.598,95 €	8.347,51 €	8.088,35 €	7.821,21 €	7.545,84 €
Sonderabschreibung 5 %, linear Jahr 1-4	14.256,90 €	14.256,90 €	14.256,90 €	14.256,90 €																		
Abschreibung degressiv 5 % -> linear 3 %	20.677,75 €	18.931,02 €	17.271,62 €	15.695,20 €	14.197,59 €	13.487,71 €	12.813,33 €	12.172,66 €	11.564,03 €	10.985,83 €	10.436,53 €	9.914,71 €	9.418,97 €	8.948,02 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €
Abschreibung Möbel 10 % Jahr 1-10	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €												
Abschreibung gesamt	34.934,65 €	33.187,92 €	31.528,52 €	29.952,10 €	14.197,59 €	13.487,71 €	12.813,33 €	12.172,66 €	11.564,03 €	10.985,83 €	10.436,53 €	9.914,71 €	9.418,97 €	8.948,02 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €	8.795,26 €
Steuerliches Ergebnis:	-35.007,36 €	-33.109,31 €	-31.057,58 €	-29.079,41 €	-12.913,52 €	-11.782,36 €	-10.676,54 €	-9.594,02 €	-8.532,84 €	-7.491,14 €	-6.467,09 €	-5.458,96 €	-4.465,08 €	-3.483,82 €	-2.808,28 €	-2.272,68 €	-1.723,94 €	-1.161,71 €	-585,62 €	4,68 €	609,59 €	1.229,48 €
Steuerentlastung	**14.703,09 €**	**13.905,91 €**	**13.044,18 €**	**12.213,35 €**	**5.423,68 €**	**4.948,59 €**	**4.484,14 €**	**4.029,49 €**	**3.583,79 €**	**3.146,28 €**	**2.716,18 €**	**2.292,76 €**	**1.875,33 €**	**1.463,21 €**	**1.179,48 €**	**954,53 €**	**724,06 €**	**487,92 €**	**245,96 €**	**-1,97 €**	**-256,03 €**	**-516,38 €**
42%																						
Liquiditätsbetrachtung																						
Mieteinnahmen	12.722,46 €	12.722,46 €	12.976,91 €	13.236,45 €	13.501,18 €	13.771,20 €	14.046,62 €	14.327,56 €	14.614,11 €	14.906,39 €	15.204,52 €	15.508,61 €	15.818,78 €	16.135,16 €	16.457,86 €	16.787,02 €	17.122,76 €	17.465,21 €	17.814,52 €	18.170,81 €	18.534,22 €	18.904,91 €
nicht umlegbare Kosten	897,96 €	897,96 €	915,92 €	934,24 €	952,92 €	971,98 €	991,42 €	1.011,25 €	1.031,47 €	1.052,10 €	1.073,15 €	1.094,61 €	1.116,50 €	1.138,83 €	1.161,61 €	1.184,84 €	1.208,54 €	1.232,71 €	1.257,36 €	1.282,51 €	1.308,16 €	1.334,32 €
Zinskosten	11.897,21 €	11.745,89 €	11.590,05 €	11.429,53 €	11.264,19 €	11.093,87 €	10.918,41 €	10.737,66 €	10.551,45 €	10.359,60 €	10.161,93 €	9.958,25 €	9.748,39 €	9.532,12 €	9.309,26 €	9.079,60 €	8.842,90 €	8.598,95 €	8.347,51 €	8.088,35 €	7.821,21 €	7.545,84 €
Tilgungskosten (Verm.bild.!)	5.358,11 €	5.509,42 €	5.665,27 €	5.825,79 €	5.991,13 €	6.161,45 €	6.336,90 €	6.517,65 €	6.703,87 €	6.895,72 €	7.093,39 €	7.297,06 €	7.506,93 €	7.723,19 €	7.946,05 €	8.175,72 €	8.412,42 €	8.656,37 €	8.907,80 €	9.166,97 €	9.434,11 €	9.709,48 €
Liquidität vor Steuer	-5.430,82 €	-5.430,82 €	-5.194,33 €	-4.953,11 €	-4.707,06 €	-4.456,10 €	-4.200,11 €	-3.939,01 €	-3.672,68 €	-3.401,03 €	-3.123,95 €	-2.841,32 €	-2.553,04 €	-2.258,99 €	-1.959,07 €	-1.653,14 €	-1.341,10 €	-1.022,81 €	-698,16 €	-367,02 €	-29,25 €	315,27 €
Gesamtliqidität p.a.	9.272,27 €	8.475,09 €	7.849,86 €	7.260,25 €	716,62 €	492,49 €	284,03 €	90,48 €	-88,89 €	-254,75 €	-407,77 €	-548,55 €	-677,71 €	-795,79 €	-779,59 €	-698,61 €	-617,04 €	-534,90 €	-452,20 €	-368,99 €	-285,28 €	-201,12 €
Gesamtliquidität mtl.	772,69 €	706,26 €	654,15 €	605,02 €	59,72 €	41,04 €	23,67 €	7,54 €	-7,41 €	-21,23 €	-33,98 €	-45,71 €	-56,48 €	-66,32 €	-64,97 €	-58,22 €	-51,42 €	-44,57 €	-37,68 €	-30,75 €	-23,77 €	-16,76 €
Eigenkapitalrendite	13,51%																					
Mietrendite	2,98%																					
		in 10 Jahren																				
Gesamtliquidität		34.097 €																				
Verkaufswert inkl. Wertsteigerung	2%	521.120 €																				
Offenes Darlehen		327.846 €																				
Gewinn auf EK-Basis		158.758 €																				
Eigenkapitalrendite		**231,38%**																				
Gesamtkapital		227.372 €																				
Gesamtkapitalrendite		**331,38%**																				
Steuerersparnis in 10 Jahren:	79.482,51 €																					

Haftungsausschluss für Finanzierungsberechnung

HSK Wohnbau GmbH hat ohne schriftlichen Auftrag des Kunden eine Finanzierungsberechnung für die Immobilie erstellt. Eine Finanzierungsberechnung ist nicht Teil der Dienstleistung (siehe unterzeichnetes Angebot). Diese Berechnung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine verbindliche Beratung oder Empfehlung dar. Alle Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung verfügbaren Informationen und Schätzungen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die tatsächlichen Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten abweichen können. Insbesondere können sich Änderungen in den Zinssätzen, Steuergesetzen oder sonstigen relevanten Faktoren auf die Berechnung auswirken. Der Kunde wird daher dringend gebeten, eine unabhängige finanzielle Beratung durch einen qualifizierten Finanzberater oder ein Finanzinstitut in Anspruch zu nehmen, bevor finanzielle Entscheidungen getroffen werden.

HSK Wohnbau GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der bereitgestellten Finanzierungsberechnung. Jegliche Haftungsansprüche, die sich aus der Nutzung der bereitgestellten Informationen ergeben, sind ausgeschlossen.

Mit der Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen bestätigt der Kunde, diesen Haftungsausschluss zur Kenntnis genommen und akzeptiert zu haben.

HSK Wohnbau GmbH

Wannenäckerstr. 69 74078 Heilbronn