

BV "Gut Klarenhof", 53919 Weilerswist-Kleinvernich

Gebäude VI **Eigentumswohnung-Nr. 13 (Lagerhaus)** **115,00 m² ohne Keller**

Berechnung für:

EURO

I. Gesamtkaufpreis

Kaufpreis Einheit-Nr. 13		281.750 €
1 Stellplatz		5.000 €
		<hr/>
Kaufpreis		286.750 €
Maklercourtage	3,57%	10.237 €
Nebenkosten kalkuliert (Bauzeitinsen, Notar, GrErwSt)	ca. 8,00%	22.900 €
		<hr/>
Kaufpreis (inkl. Nebenkosten kalkuliert)		319.887 €
		<hr/> <hr/>

II. Finanzierung

Eigenkapital	50,00%	159.943 €
Fremdkapital	50,00%	159.943 €
		<hr/>
Gesamtkaufpreis		319.887 €
		<hr/>
Zinskonditionen: 12 Jahre fest; Zinsen	4,50%	
5% Disagio bei einer Bruttohypothek von	168.360 €	
		-

III. Bauphase 2008/2009

Werbungskosten	3,75%	v. 286.750 €	10.753 €
Disagio von der Bruttohypothek	2,94%	v. 286.750 €	8.417 €
AfA	8,41%	v. 286.750 €	24.103 €
		<hr/>	<hr/>
steuerlicher Verlust aus VuV	15,09%		43.272 €
		<hr/>	<hr/>

Jahr	Verlust	Steuersatz	Steuerersparnis
2008	11.130 €	48,09%	5.353 €
2009	32.142 €	48,09%	15.457 €
		<hr/>	<hr/>
		43.272 €	20.810 €
		<hr/>	<hr/>

IV. Mietphase 2010-2020

Miete	(115 m ² x	7,00 € /m ² mtl.)	9.660 €
Miete für 1 Stellplatz		30,00 € mtl./Stellplatz	360 €
		<hr/>	<hr/>
Jahresnettomiete gesamt			10.020 €
Zinsen von Bruttohypothek	4,50%	v. 168.360 €	-7.576 €
nicht umlagefähige Mietnebenkosten	10,00%	v. 10.020 €	-1.002 €
		<hr/>	<hr/>
Überschuss			1.442 €
AfA (durchschnittlich für 11 Jahre)	7,91%	v. 286.750 €	-22.669 €
		<hr/>	<hr/>
steuerlicher Verlust aus VuV			21.227 €
		<hr/>	<hr/>
Steuerersparnis bei einem Spitzensteuersatz von	48,09%		10.208 €
Überschuss			1.442 €
		<hr/>	<hr/>
Überschuss			11.650 €
		<hr/>	<hr/>