

**BV "Gut Klarenhof", 53919 Weilerswist-Kleinvernich**

**Gebäude II**      **Reihenhaus-Nr. 2 (Verwalter)**      **151,00 m<sup>2</sup> ohne Keller**

Berechnung für: **EURO**

**I. Gesamtkaufpreis**

Kaufpreis Einheit-Nr. 2			369.950 €
1 Stellplatz			5.000 €
Kaufpreis			374.950 €
Maklercourtage	3,57%		13.386 €
Nebenkosten kalkuliert (Bauzeitinsen, Notar, GrErwSt)    ca.	8,00%		30.000 €
<b>Kaufpreis (inkl. Nebenkosten kalkuliert)</b>			<b>418.336 €</b>

**II. Finanzierung**

Eigenkapital	50,00%		209.168 €
Fremdkapital	50,00%		209.168 €
Gesamtkaufpreis			418.336 €
Zinskonditionen: 12 Jahre fest; Zinsen	4,50%		-
5% Disagio bei einer Bruttohypothek von	220.180 €		

**III. Bauphase 2008/2009**

Werbungskosten	3,75%	v. 374.950 €	14.061 €
Disagio von der Bruttohypothek	2,94%	v. 374.950 €	11.012 €
AfA	8,44%	v. 374.950 €	31.639 €
steuerlicher Verlust aus VuV	15,13%		56.712 €

	Jahr	Verlust	Steuersatz	Steuerersparnis
	2008	14.561 €	48,09%	7.002 €
	2009	42.151 €	48,09%	20.270 €
		56.712 €		27.272 €

**IV. Mietphase 2010-2020**

Miete	(151 m <sup>2</sup> x	7,00 € /m <sup>2</sup> mtl.)	12.684 €
Miete für 1 Stellplatz		30,00 € mtl./Stellplatz	360 €
Jahresnettomiete gesamt			13.044 €
Zinsen von Bruttohypothek	4,50%	v. 220.180 €	-9.908 €
nicht umlagefähige Mietnebenkosten	10,00%	v. 13.044 €	-1.304 €
Überschuss			1.832 €
AfA (durchschnittlich für 11 Jahre)	7,94%	v. 374.950 €	-29.757 €
steuerlicher Verlust aus VuV			27.925 €
<b>Steuerersparnis bei einem Spitzensteuersatz von</b>		<b>48,09%</b>	13.429 €
Überschuss			1.832 €
<b>Überschuss</b>			<b>15.261 €</b>

**V. Gesamtbetrachtung**

Steuerersparnis aus der Bauphase			27.272 €
11 Jahre Überschuss aus der Mietphase 2010-2020			167.871 €
Überschuss gesamt			195.143 €