



## Ihr Finanzierungsmodell

Individueller Finanzierungsplan für

Ihr persönlicher Kundenberater

Peter Musterkunde  
Lehrerstrasse 77  
12345 Saalzimm

Projekt: Kauf Mietshaus



## Objekt

Kaufpreis:	350.000€	Miete:	monatlich 2.500€	jährlich 30.000€
			<small>(Kaltmiete, Einnahmen durch Vermietung)</small>	
Sanierungskosten: <small>(inklusive Mehrwertsteuer)</small>	50.000€	Jährliche Mietsteigerung:		0,25%
Erhaltungskosten: <small>(pro Jahr und Quadratmeter)</small>	5€	Wohnfläche m <sup>2</sup> gesamt: <small>(Vermietbare Fläche, inkl. Eigennutzung)</small>		340

## Nebenkosten

Grunderwerb- steuer:	5%	17.500€	Grundbuch- eintrag:	0,5%	1.750€
Notarkosten:	1,5%	5.250€	Makler- provision:	3,57%	12.495€
Summe Nebenkosten:		36.995€			

## Abschreibung &amp; Steuer

Anteil privater Nutzung: <small>(Bei privater Nutzung können Sie nur die Sanierungskosten einer unter Denkmalschutz stehende Immobilie abschreiben)</small>	90m <sup>2</sup>	Abschreibung Sanierungskosten: <small>(bei Vermietung)</small>	9%	8 Jahre
		<small>danach, 2. Afa-Satz:</small>	7%	4 Jahre
Grundstückspreis:	120.000€	Abschreibung Sanierungskosten: <small>(bei privater Nutzung und nur bei Denkmalschutz)</small>	9%	10 Jahre
Baujahr:	vor 1925	Abschreibung Haus:	2,5%	40 Jahre
Denkmalschutz:	Ja			
Zu versteuerndes Einkommen: <small>(Es wird mit der Steuertabelle 2015 gerechnet, zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag)</small>	60.000€	<small>Anzahl Jahre mit diesem Einkommen:</small>		20 Jahre
Verheiratet:	Ja	<small>Einkommen danach, z.B. für das Rentenalter</small>		45.000€
Kirchensteuer:	Baden-Württemberg			



## Hypothek

Name:	KFW Förderdarlehen	Tilgung:	Volltilgung innerhalb Zinsbindung berechnen
Kreditsumme:	40.000€ 9,15% <small>(% des Kapitalbedarfs)</small>		15 Jahre <small>(Zinsbindung)</small>
Sollzinssatz:	1,2%	Auszahlungsdatum:	Sep. 2015
		Tilgungsfreie Zeit:	0 Monate

## Bausparvertrag

Name:	Bausparvertrag	Guthabenzinsen:	0,5%
		<small>(Guthabenzinsen werden mit 25% Abgeltungsteuer und 1,375% Solidaritätszuschlag verrechnet)</small>	
Startdatum:	Sep. 2015	Abschlussprovision:	3.886,25€ 1,1% <small>(% der Bausparsumme)</small>
Bausparsumme:	353.295,50€ 80,85% <small>(% des Kapitalbedarfs)</small>	Agio:	3.532,96€ 1% <small>(% der Bausparsumme)</small>
Sparrate:	Sparrate über monatliche Rate berechnen 1.000€ <small>(Gewünschte Rate)</small>	Sonstige Kosten:	0€ 0% <small>(z.B. Lebensversicherung) (% der Bausparsumme)</small>
Sparphase bis:	--	Zuteilungsdatum:	Sep. 2025

## Vorausdarlehen

Name:	Bausparvertrag Vorausdarlehen	Sollzinssatz:	1,8%
Kreditsumme:	353.295,50€ 80,85% <small>(% des Kapitalbedarfs)</small>		



## Bauspardarlehen

Name: Bausparvertrag Bauspardarlehen Tilgung: Tilgung über monatliche Rate (Zinsen + Tilgung) berechnen

Kreditsumme: 238.497,70€ 54,58% 1.000€ 10 Jahre  
(% des Kapitalbedarfs) (Gewünschte Rate) (Zinsbindung)

Sollzinssatz: 1,8% Auszahlungsdatum: Sep. 2025

## Anschlusshypothek

Name: Anschlussfinanzierung Bauspar Tilgung: Volltilgung innerhalb Zinsbindung berechnen

Kreditsumme: 154.124,47€ 35,27% 10 Jahre  
(% des Kapitalbedarfs) (Zinsbindung)

Sollzinssatz: 3% Auszahlungsdatum: Sep. 2035



## Kennzahlen

	monatlich	jährlich		
Erste Rate:	1.772,88€	21.274,51€	Gesamtlaufzeit:	30 Jahre, Aug. 2045
Kapitalbedarf:		436.995€	Restschuld:	0€
Eigenkapital:	10%	43.699,50€	Zinskosten gesamt:	127.941,81€
Fremdkapital:	90%	393.295,50€	Guthabenzinsen gesamt:	2.217,01€
Gesamtsumme der Finanzierung:		521.237,31€		

## KFW Förderdarlehen

	monatlich	jährlich		
Rate (Annuität): <small>(Tilgung plus Zinsen)</small>	242,93€	2.915,19€	Laufzeit:	15 Jahre, Sep. 2030
Erste Rate Tilgung:	202,93€ 0,507%	2.448,63€ 6,122%	Restschuld:	0€
Darlehensbetrag:		40.000€	Zinskosten:	3.727,88€
Auszahlungsdatum:		Sep. 2015	Gesamtsumme der Finanzierung:	43.727,88€

## Bausparvertrag Vorausdarlehen

	monatlich	jährlich		
Rate (Annuität): <small>(Tilgung plus Zinsen)</small>	529,94€	6.359,32€	Laufzeit:	10 Jahre 1 Monat, Okt. 2025
Erste Rate Tilgung:	0€ 0%	0€ 0%	Restschuld:	0€
Darlehensbetrag:		353.295,50€	Zinskosten:	64.123,13€
Auszahlungsdatum:		Sep. 2015	Gesamtsumme der Finanzierung:	417.418,63€

## Bausparvertrag

	monatlich	jährlich		
Sparrate:	1.000€ 0,283%	12.000€ 3,397%	Ersparte Summe:	122.217,01€ 34,59%
Startdatum:		Sep. 2015	Guthabenzinsen:	2.217,01€
Laufzeit:		10 Jahre, Sep. 2025	Gesamte Kosten: <small>(Summe Agio, Provision, etc.)</small>	7.419,21€

## Bausparvertrag Bauspardarlehen

	monatlich	jährlich		
Rate (Annuität): <small>(Tilgung plus Zinsen)</small>	1.000€	12.000€	Laufzeit:	10 Jahre, Sep. 2035
Erste Rate Tilgung:	642,25€ 0,269%	7.770,94€ 3,258%	Restschuld:	154.124,47€
Darlehensbetrag:		238.497,70€	Zinskosten:	35.626,77€
Auszahlungsdatum:		Sep. 2025	Gesamtsumme der Finanzierung:	274.124,47€

&lt;c&gt; 2015 tomás cabral



## Anschlussfinanzierung Bauspar

	monatlich	jährlich		
Rate (Annuität): <small>(Tilgung plus Zinsen)</small>	1.488,24€	17.858,85€	Laufzeit:	10 Jahre, Sep. 2045
Erste Rate Tilgung:	1.102,93€ 0,716%	13.418,62€ 8,706%	Restschuld:	0€
Darlehensbetrag:		154.124,47€	Zinskosten:	24.464,01€
Auszahlungsdatum:		Sep. 2035	Gesamtsumme der Finanzierung:	178.588,49€

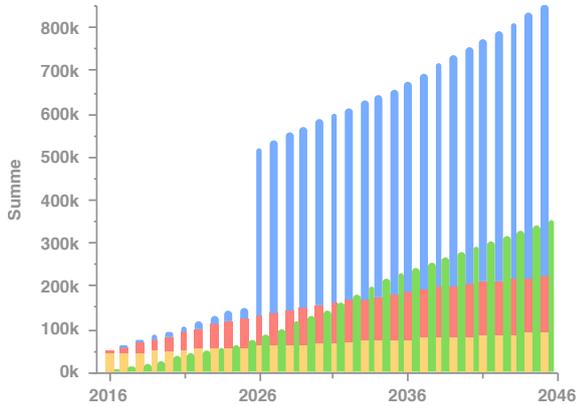
## Analyse

	netto	nach Neben- und Sanierungskosten		monatlich	jährlich
Immobilien Faktor:	11,67	14,57	Ertrag brutto: <small>(vor Steuern)</small>	<i>min:</i> 585,46€ <small>(März 2016)</small>	7.025,49€ <small>(Aug. 2016)</small>
Netto-Rendite:	8,57%	6,87%		<i>max:</i> 1.479,79€ <small>(Dez. 2034)</small>	17.757,52€ <small>(Aug. 2035)</small>
Preis m <sup>2</sup> :	1.029,41€	1.285,28€	Ertrag netto: <small>(nach Steuern)</small>	<i>min:</i> 585,46€ <small>(März 2016)</small>	1.543,44€ <small>(Aug. 2016)</small>
Miete m <sup>2</sup> :	7,35€			<i>max:</i> 1.479,79€ <small>(Dez. 2034)</small>	9.575,31€ <small>(Aug. 2035)</small>
	vor Steuern	nach Steuern	Summe Erträge: <small>(Nach Zinsen, Tilgung und Erhaltungskosten Laufzeit 30 Jahre)</small>		358.512,55€
Eigenkapitalrendite:	27,35%	10,04%	Summe Steuern:		226.934,17€
Eigenkapitalrendite: <small>(inklusive Tilgung)</small>	57,35%	40,04%	Ertrag nach Steuern:		131.578,38€
Fremdkapitalrendite:	2,29%		<i>plus Tilgung:</i>		524.873,88€
Ertragswert: <small>('Interner Zinsfuß', nach Zeitpunkt der Ein- und Auszahlungen berechnet)</small>	19,06%	7,14%			
Break Even:	Sep. 2021 <small>6 Jahre 1 Monat</small>	Jan. 2030 <small>14 Jahre 6 Monate</small>			



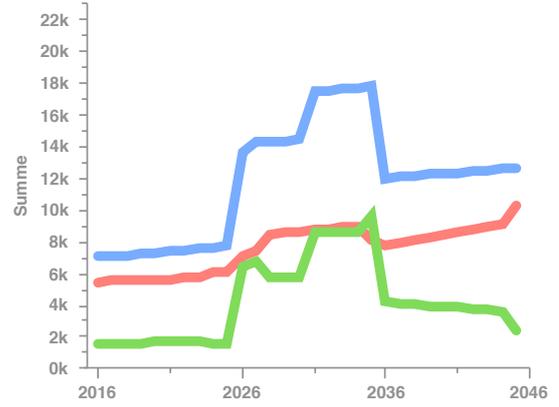
Verlauf

Aufwand versus Bruttoertrag (summiert)



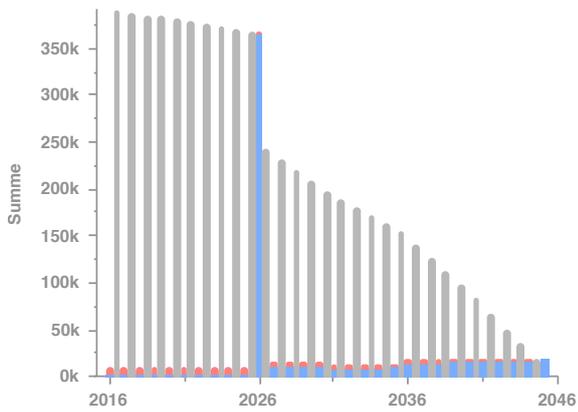
- Kosten
- Zinsen
- Tilgung
- Sondertilgung
- Bruttoertrag

Steuern, Brutto- & Nettoertrag



- Steuern
- Bruttoertrag
- Nettoertrag

Restschuld, Zinsen, Tilgung



- Tilgung
- Sondertilgung
- Zinsen
- Restschuld



## Tilgungsplan

Periode	Restschuld	Rate
<b>1</b> <b>Aug. 2016</b>	390.846,87€	21.274,51€
Tilgung:	2.448,63€	Zinsen: 6.825,88€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 5.482,05€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.000€
Bruttoertrag:	7.025,49€	Nettoertrag: 1.543,44€

Periode	Restschuld	Rate
<b>2</b> <b>Aug. 2017</b>	388.368,69€	21.274,51€
Tilgung:	2.478,18€	Zinsen: 6.796,33€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 5.519,50€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.075€
Bruttoertrag:	7.100,49€	Nettoertrag: 1.580,98€

Periode	Restschuld	Rate
<b>3</b> <b>Aug. 2018</b>	385.860,61€	21.274,51€
Tilgung:	2.508,08€	Zinsen: 6.766,43€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 5.558,10€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.150,19€
Bruttoertrag:	7.175,68€	Nettoertrag: 1.617,58€

Periode	Restschuld	Rate
<b>4</b> <b>Aug. 2019</b>	383.322,27€	21.274,51€
Tilgung:	2.538,34€	Zinsen: 6.736,17€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 5.597,82€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.225,56€
Bruttoertrag:	7.251,05€	Nettoertrag: 1.653,23€

Periode	Restschuld	Rate
<b>5</b> <b>Aug. 2020</b>	380.753,30€	21.274,51€
Tilgung:	2.568,97€	Zinsen: 6.705,54€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 5.636,41€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.301,13€
Bruttoertrag:	7.326,62€	Nettoertrag: 1.690,21€

Periode	Restschuld	Rate
<b>6</b> <b>Aug. 2021</b>	378.153,34€	21.274,51€
Tilgung:	2.599,97€	Zinsen: 6.674,54€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 5.675€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.376,88€
Bruttoertrag:	7.402,37€	Nettoertrag: 1.727,37€

Periode	Restschuld	Rate
<b>7</b> <b>Aug. 2022</b>	375.522€	21.274,51€
Tilgung:	2.631,34€	Zinsen: 6.643,17€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 5.714,72€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.452,82€
Bruttoertrag:	7.478,31€	Nettoertrag: 1.763,59€

Periode	Restschuld	Rate
<b>8</b> <b>Aug. 2023</b>	372.858,91€	21.274,51€
Tilgung:	2.663,09€	Zinsen: 6.611,42€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 5.753,32€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.528,95€
Bruttoertrag:	7.554,44€	Nettoertrag: 1.801,13€

Periode	Restschuld	Rate
<b>9</b> <b>Aug. 2024</b>	370.163,68€	21.274,51€
Tilgung:	2.695,22€	Zinsen: 6.579,29€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 6.087€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.605,28€
Bruttoertrag:	7.630,77€	Nettoertrag: 1.543,76€

Periode	Restschuld	Rate
<b>10</b> <b>Aug. 2025</b>	367.435,94€	21.274,51€
Tilgung:	2.727,74€	Zinsen: 6.546,77€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 6.126,73€
Sparrate:	12.000€	Miete: 30.681,79€
Bruttoertrag:	7.707,28€	Nettoertrag: 1.580,55€

Periode	Restschuld	Rate
<b>11</b> <b>Aug. 2026</b>	242.106,54€	368.740,64€
Tilgung:	363.827,10€	Zinsen: 4.913,53€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 7.122,12€
		Miete: 30.758,49€
Bruttoertrag:	13.613,36€	Nettoertrag: 6.491,23€

Periode	Restschuld	Rate
<b>12</b> <b>Aug. 2027</b>	231.400,59€	14.915,19€
Tilgung:	10.705,95€	Zinsen: 4.209,24€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 7.451,28€
		Miete: 30.835,39€
Bruttoertrag:	14.220,20€	Nettoertrag: 6.768,92€

Periode	Restschuld	Rate
<b>13</b> <b>Aug. 2028</b>	220.517,33€	14.915,19€
Tilgung:	10.883,26€	Zinsen: 4.031,93€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 8.507,96€
		Miete: 30.912,48€
Bruttoertrag:	14.297,29€	Nettoertrag: 5.789,33€

Periode	Restschuld	Rate
<b>14</b> <b>Aug. 2029</b>	209.453,75€	14.915,19€
Tilgung:	11.063,58€	Zinsen: 3.851,61€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 8.595,36€
		Miete: 30.989,76€
Bruttoertrag:	14.374,57€	Nettoertrag: 5.779,21€



## Tilgungsplan

Periode	Restschuld	Rate
<b>15</b> <b>Aug. 2030</b>	198.206,78€	14.915,19€

Tilgung:	11.246,97€	Zinsen:	3.668,23€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.683,88€
		Miete:	31.067,23€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>14.452,04€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>5.768,16€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>16</b> <b>Aug. 2031</b>	189.704,59€	12.000€

Tilgung:	8.502,19€	Zinsen:	3.497,81€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.769,01€
		Miete:	31.144,90€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>17.444,90€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>8.675,89€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>17</b> <b>Aug. 2032</b>	181.048,09€	12.000€

Tilgung:	8.656,50€	Zinsen:	3.343,50€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.847,32€
		Miete:	31.222,76€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>17.522,76€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>8.675,44€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>18</b> <b>Aug. 2033</b>	172.234,48€	12.000€

Tilgung:	8.813,61€	Zinsen:	3.186,39€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.929,04€
		Miete:	31.300,82€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>17.600,82€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>8.671,78€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>19</b> <b>Aug. 2034</b>	163.260,91€	12.000€

Tilgung:	8.973,57€	Zinsen:	3.026,43€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	9.010,76€
		Miete:	31.379,07€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>17.679,07€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>8.668,31€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>20</b> <b>Aug. 2035</b>	154.124,47€	12.000€

Tilgung:	9.136,43€	Zinsen:	2.863,57€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.182,22€
		Miete:	31.457,52€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>17.757,52€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>9.575,31€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>21</b> <b>Aug. 2036</b>	140.705,85€	17.858,85€

Tilgung:	13.418,62€	Zinsen:	4.440,23€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	7.773,62€
		Miete:	31.536,17€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>11.977,32€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>4.203,70€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>22</b> <b>Aug. 2037</b>	126.879,09€	17.858,85€

Tilgung:	13.826,76€	Zinsen:	4.032,09€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	7.916,62€
		Miete:	31.615,01€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>12.056,16€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>4.139,53€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>23</b> <b>Aug. 2038</b>	112.631,77€	17.858,85€

Tilgung:	14.247,32€	Zinsen:	3.611,53€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.063,04€
		Miete:	31.694,04€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>12.135,19€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>4.072,15€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>24</b> <b>Aug. 2039</b>	97.951,11€	17.858,85€

Tilgung:	14.680,66€	Zinsen:	3.178,19€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.214€
		Miete:	31.773,28€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>12.214,43€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>4.000,43€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>25</b> <b>Aug. 2040</b>	82.823,92€	17.858,85€

Tilgung:	15.127,19€	Zinsen:	2.731,66€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.369,49€
		Miete:	31.852,71€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>12.293,86€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>3.924,37€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>26</b> <b>Aug. 2041</b>	67.236,62€	17.858,85€

Tilgung:	15.587,30€	Zinsen:	2.271,55€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.529,52€
		Miete:	31.932,34€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>12.373,49€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>3.843,97€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>27</b> <b>Aug. 2042</b>	51.175,22€	17.858,85€

Tilgung:	16.061,40€	Zinsen:	1.797,45€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.691,83€
		Miete:	32.012,17€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>12.453,33€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>3.761,50€</b>

Periode	Restschuld	Rate
<b>28</b> <b>Aug. 2043</b>	34.625,30€	17.858,85€

Tilgung:	16.549,92€	Zinsen:	1.308,93€
Sondertilgung:	0€	Steuern:	8.862,08€
		Miete:	32.092,20€
<b>Bruttoertrag:</b>	<b>12.533,36€</b>	<b>Nettoertrag:</b>	<b>3.671,28€</b>



## Tilgungsplan

Periode	Restschuld	Rate
<b>29</b> <b>Aug. 2044</b>	17.572€	17.858,85€
Tilgung:	17.053,30€	Zinsen: 805,54€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 9.034,60€
		Miete: 32.172,43€
Bruttoertrag:	12.613,59€	Nettoertrag: 3.578,99€

Periode	Restschuld	Rate
<b>30</b> <b>Aug. 2045</b>	0€	17.858,85€
Tilgung:	17.572€	Zinsen: 286,85€
Sondertilgung:	0€	Steuern: 10.229,76€
		Miete: 32.252,87€
Bruttoertrag:	12.694,02€	Nettoertrag: 2.464,26€