

für

Beispiel Finanzierung einer vermieteten Eigentumswohnung
Wirtschaftliche Vorteile durch Tilgungsaussetzung

Datum: 1 6 . 1 0 . 2 0 0 3

QUICK - FINANZIERUNGS-ÜBERSICHT

FINANZIERUNGSMITTEL		EURO	KALKULATORISCHER GESAMTAUFWAND	EURO
Objektkosten	90.9 %	100000.00	Summe Einzahlungen	133617.60
+ Nebenkosten	9.1 %	10000.00	- Guthaben aus Überschuß	1.05
+ Disagio	0.0 %	0.00	- Mieteinnahmen	86400.00
= KAPITALBEDARF	100.0 %	110000.00	- Sonstige Erträge	0.00
Eigenkapital	27.3 %	30000.00	+ Sonstige Kosten	0.00
+ Eigenleistung	0.0 %	0.00	- Steuervorteil	34175.70
+ Fremdmittel Netto	72.7 %	80000.00	= KALKULATORISCHER GESAMTAUFWAND	13040.85
+ Disagio	0.0 %	0.00		
= FINANZIERUNGSMITTEL	100.0 %	110000.00	LIQUIDITÄTSRECHNUNG	EURO
Ia Hypothek Brutto	100.0 %	80000.00	Summe Auszahlungen	80000.00
+ Ib Hypothek Brutto	0.0 %	0.00	- Summe Restschuld-Salden	0.00
+ nachrangig Brutto	0.0 %	0.00	- kalkulatorischer Gesamtaufwand	<u>13040.85</u>
= FREMDMITTEL Brutto	100.0 %	80000.00	= LIQUIDITÄTSERGEBNIS NACH STEUER	66959.15
			Barwert der Liquidität (6.000%)	-2450.47

Entwicklung monatliche Ø-Belastung: Beginn 30.10.	2003	2004	2005	2006	2007 ▶
+ Laufende Einnahmen / Sonstige Erträge	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
- Laufende Ausgaben / Sonstige Kosten	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
+ Zulagen- / Förderungen KEINE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
+ Mieteinnahmen	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
- kalk. Lebenshaltungskosten	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00
- kalk. Warmkosten für 0.00 qm	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- eigener Finanzierungsaufwand (Zins/Tilgung etc)	568.44	490.07	490.07	490.07	490.07
- kalk. Steuerergebnis (+/-)	-217.30	-199.84	-178.52	-178.52	-178.52
= monatlich kalk. verfügbar nach Steuern	1908.86	1969.77	1948.45	1948.45	1948.45

Finanzierungs-Konditionen: Angaben zu Konditionen freibleibend

Finanzierungs-Laufzeit : 30.10.2003 - 30.10.2023

(Auszug)

Beleihungsauslauf			Nominal-	Fest Planungs-	Anfangs-	Sonder-	Gesamt-	Effek-	
Rang	% Darlehensart	Netto EURO	zins	für zins	tilgung	tilgungen	Laufzeit	tivzins	
			Prozent	Jahre	Prozent	Prozent	Summe EURO	JJ.MM	Prozent
Ia	80% Endfällig	80000.00	5.000	10.00	7.000	0.000	0.00	20.00	7.634*
Gesamt-Fremdmittel		80000.00	80000.00						

Irrtum vorbehalten ! Beachten Sie bitte die Hinweise zur Beratungshaftung und Anlagen zu dokumentierten Ergebnissen.

Nach Ablauf einer Zinsfestschreibung für ein Darlehen wird mit einem Planungszins bis zur Nullstellung gerechnet.

zum Effektivzins: * über die Zinsfestschreibung ° über die Laufzeit

für

Beispiel Finanzierung einer vermieteten Eigentumswohnung
Wirtschaftliche Vorteile durch Tilgungsaussetzung

Datum: 16.10.2003

DARLEHEN UND KONDITIONEN

Laufzeit vom 30.10.2003 bis 30.10.2023

EURO Netto- Darlehen	Beschreibung der Darlehen	Laufzeit JJ.MM	EURO Anfangsrate 1. Zinsbindung
80000.00	<p>Ia Rang Darlehen: Darlehensgeber Moneta-Bank Beleihungsauslauf: 80 % Brutto-Darlehen : EURO 80000.00 Darlehen mit endfälliger Tilgung mit Zinsbindung bis 30.10.2013. Der Nominal-Zinssatz beträgt 5.000% p.a., der Auszahlungskurs 100.000%. Nach der Zinsbindung beträgt der Planungszins 7.000%. Die laufenden Zahlungen erfolgen monatlich ab 30.11.2003. Die Zins- und Tilgungsverrechnungen erfolgen 12 mal pro Jahr. Der Effektivzins gemäß AIBD/ISMA beträgt 7.634 % (Zinsbindung). Die Tilgung erfolgt durch Fond-Ansparung. Laufzeit vom 30.10.2003 bis 30.10.2023.</p> <p>Details siehe FINPLAN© - Zins-/Tilgungsplan</p>	20.00	333.33
			Fondbeiträge: siehe Angaben zum Vertrag

für

Beispiel Finanzierung einer vermieteten Eigentumswohnung
Wirtschaftliche Vorteile durch Tilgungsaussetzung

Datum: 16.10.2003

Liquiditätsplan (Quick)

(Kumulierte Betrachtung für 1 Darlehen)

Laufzeit 30.10.2003 - 30.10.2023

Ia : Endfällige Tilgung Moneta-Bank Brutto EURO 80000.00 Netto EURO 80000.00

Erläuterung Steuerergebnis: positiv = Steuernachteil, negativ = Steuervorteil

Jahr	Darlehens- zinsen EURO	Tilgung T-Beiträge EURO	gezahlte Gebühren EURO	liquiditätswirksame Kosten EURO	liquiditätswirksame Erträge EURO	Steuer- ergebnis EURO	Kontostand Jahresende EURO	Liquidität EURO
							Auszahlung Anfangsdarlehen	80000.00
2003	666.66	470.22	0.00	0.00	720.00	-2607.55	-80000.00	2190.67
2004	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-2398.11	-80000.00	837.27
2005	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-2142.23	-80000.00	581.39
2006	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-2142.23	-80000.00	581.39
2007	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-2142.23	-80000.00	581.39
2008	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-2142.23	-80000.00	581.39
2009	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-2142.23	-80000.00	581.39
2010	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-2142.23	-80000.00	581.39
2011	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-998.17	-80000.00	-562.67
2012	3999.96	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-998.17	-80000.00	-562.67
2013	4266.64	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1120.13	-80000.00	-707.39
2014	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1730.48	-80000.00	-1430.44
2015	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1730.48	-80000.00	-1430.44
2016	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1730.48	-80000.00	-1430.44
2017	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1158.03	-80000.00	-2002.89
2018	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1158.03	-80000.00	-2002.89
2019	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1158.03	-80000.00	-2002.89
2020	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1158.03	-80000.00	-2002.89
2021	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1158.03	-80000.00	-2002.89
2022	5600.04	1880.88	0.00	0.00	4320.00	-1158.03	-80000.00	-2002.89
2023	4666.70	1410.66	0.00	0.00	3600.00	-1060.57	0.00	-1416.79
							Auszahlung Überschuß	1.05
Summe:	96000.00	37617.60	0.00	0.00	86400.00	-34175.70		66959.15

für

Beispiel Finanzierung einer vermieteten Eigentumswohnung
Wirtschaftliche Vorteile durch Tilgungsaussetzung

Datum: 16.10.2003

Jährliche Steuerrechnung (Quick)

(Kumulierte Betrachtung für 1 Darlehen)

Laufzeit 30.10.2003 - 30.10.2023

Ia : Endfällige Tilgung Moneta-Bank Brutto EURO 80000.00 Netto EURO 80000.00

Erläuterung Steuerergebnis: positiv = Steuernachteil, negativ = Steuervorteil

Jahr	abzugsfhg.	abzugsfhg.	abzugsfhg.	Abschreibung	steuerwirksame		Steuer- ergebnis
	Zinsen	Disagio	Gebühren		(Werbungs-) Kosten	(Miet-) Erträge	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
2003	666.66	0.00	0.00	5000.00	0.00	720.00	-2607.55
2004	3999.96	0.00	0.00	5000.00	0.00	4320.00	-2398.11
2005	3999.96	0.00	0.00	5000.00	0.00	4320.00	-2142.23
2006	3999.96	0.00	0.00	5000.00	0.00	4320.00	-2142.23
2007	3999.96	0.00	0.00	5000.00	0.00	4320.00	-2142.23
2008	3999.96	0.00	0.00	5000.00	0.00	4320.00	-2142.23
2009	3999.96	0.00	0.00	5000.00	0.00	4320.00	-2142.23
2010	3999.96	0.00	0.00	5000.00	0.00	4320.00	-2142.23
2011	3999.96	0.00	0.00	2500.00	0.00	4320.00	-998.17
2012	3999.96	0.00	0.00	2500.00	0.00	4320.00	-998.17
2013	4266.64	0.00	0.00	2500.00	0.00	4320.00	-1120.13
2014	5600.04	0.00	0.00	2500.00	0.00	4320.00	-1730.48
2015	5600.04	0.00	0.00	2500.00	0.00	4320.00	-1730.48
2016	5600.04	0.00	0.00	2500.00	0.00	4320.00	-1730.48
2017	5600.04	0.00	0.00	1250.00	0.00	4320.00	-1158.03
2018	5600.04	0.00	0.00	1250.00	0.00	4320.00	-1158.03
2019	5600.04	0.00	0.00	1250.00	0.00	4320.00	-1158.03
2020	5600.04	0.00	0.00	1250.00	0.00	4320.00	-1158.03
2021	5600.04	0.00	0.00	1250.00	0.00	4320.00	-1158.03
2022	5600.04	0.00	0.00	1250.00	0.00	4320.00	-1158.03
2023	4666.70	0.00	0.00	1250.00	0.00	3600.00	-1060.57
Summe:	96000.00	0.00	0.00	63750.00	0.00	86400.00	-34175.70