

Kaufangebot

Für den Kauf von einem Apartment in Magdeburg

Apartment	Gesamtfläche	Miete p.m.	Kaufpreis
Apartment 017	50,081 qm	590,10 €	191.384,83 €

Gesamtkaufpreis			*191.384,83 €
Grunderwerbsteuer		Sachsen-Anhalt 5 %	9.569,24 €
Notar & Gericht		überschlägig 2,5 %	4.784,62 €
Courtage			0,00 €

Gesamtaufwand **205.738,69 €**

Magdeburg – Pflege Apartment 017	Grundstückswert	3,00%	5.741,54 €
	Außenanlagenwert	4,00%	7.655,39 €
	Substanzwert	93,00%	177.987,89 €
	Miete je m ² Wohnfläche		11,78 €
	Miete Stellplatz		0,00 €
	Jährliche Verwaltungskosten		360,00 €
	Jährliche Instandhaltungskosten je m ²		2,00 €
	Jährlicher Erbbauzins		0,00 €



Einnahmen/ Ausgaben

Ein Apartment in Magdeburg

Betrachtung 1. volles Wirtschaftsjahr (2023, 100% Mieteinnahmen, 100% Tilgung)

Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 017	7.081,24 €

Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	360,00 €
Instandhaltung	100,16 €
Zinsen	2.660,09 €
Tilgung	9.144,32 €

Einnahmen gesamt + 7.081,24 €

Ausgaben gesamt - 12.264,57 €

Rechn. Überschuss p.a.

- 5.183,33 €

Rechn. Überschuss p.m.

- 431,94 €



Betrachtung 2043

Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 017	8.607,29 €

Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	437,58 €
Instandhaltung	121,75 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €

Einnahmen gesamt + 8.607,29 €

Ausgaben gesamt - 559,33 €

Rechn. Überschuss p.a.

+ 8.047,96 €

Rechn. Überschuss p.m.

+ 670,66 €

Disclaimer: Bei den Pachteinnahmen wurde davon ausgegangen, dass die indexierte Pachtpreisanpassung alle 5 Jahre mit 5,00 % erfolgt. Wir übernehmen keine Garantie für zukünftige Erträge, die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen oder sich ändern können. Bei der steuerl. Betrachtung wurde ein zVE von anfänglich 0,00 € zu Grunde gelegt. Zinsangaben sind freibleibend und lediglich kalkulatorisch. Berechnungsbeispiel nach den aktuellen deutschen Gesetzen. Für Besonderheiten bitte Ihren Steuerberater fragen (zB Kauf aus dem Ausland).



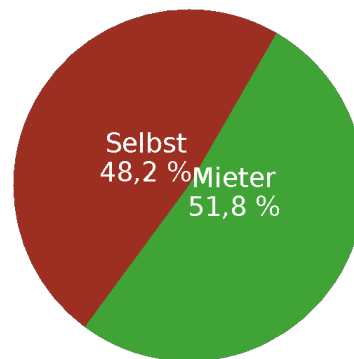
Fazit

Einnahmen/Ausgaben 1. volles Wirtschaftsjahr		
Mieteinnahmen	+	7.081,24 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	100,16 €
Zinsen	-	2.660,09 €
Tilgung	-	9.144,32 €
Steuerdifferenz	+	0,00 €
Ausgaben p.a.	-	5.183,33 €
Ausgaben p.m.	-	431,94 €

Einnahmen/Ausgaben Bezugsphase 2043		
Mieteinnahmen	+	8.607,29 €
Verwaltung	-	437,58 €
Instandhaltung	-	121,75 €
Zinsen	-	0,00 €
Tilgung	-	0,00 €
Steuerdifferenz	+	0,00 €
Einnahmen p.a.	+	8.047,96 €
Einnahmen p.m.	+	670,66 €

Vermögensübersicht 2043		
Immobilienwert	+	191.384,83 €
Überschuss/Aufwand	-	92.277,06 €
eingebrachtes Kapital	-	0,00 €
Vermögenszuwachs	+	99.107,77 €

So verteilen sich die Kosten



Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:
(0,00 € Eigenkapital +
92.277,06 € Aufwand =
92.277,06 € Gesamtaufwand
/ 191.384,83 € * 100 =
eigener Aufwand)

Eigenkapitalrendite		
Mieteinnahmen	+	7.081,24 €
Zinsen	-	2.660,09 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	100,16 €
	+	3.960,99 €

Überschuss vor Tilgung	+	3.960,99 €
Eigenkapital		0,00 €

$0 \times 100 = 0,00\%$ Eigenkapitalrendite



Finanzierung KfW

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
KfW	120.000,00 €	0,95 %	4,564 %	1.140,00 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2022	120.000,00 €	5.646,70 €	1.045,00 €	4.601,70 €	115.398,30 €
Sondertilgung (KfW): Zuschuss				18.000,00 €	97.398,30 €
2023	97.398,30 €	6.616,41 €	925,28 €	5.691,13 €	91.707,17 €
2024	91.707,17 €	6.616,41 €	871,22 €	5.745,19 €	85.961,98 €
2025	85.961,98 €	6.616,41 €	816,64 €	5.799,77 €	80.162,21 €
2026	80.162,21 €	6.616,41 €	761,54 €	5.854,87 €	74.307,34 €
2027	74.307,34 €	6.616,41 €	705,92 €	5.910,49 €	68.396,85 €
2028	68.396,85 €	6.616,41 €	649,77 €	5.966,64 €	62.430,21 €
2029	62.430,21 €	6.616,41 €	593,09 €	6.023,32 €	56.406,89 €
2030	56.406,89 €	6.616,41 €	535,87 €	6.080,54 €	50.326,35 €
2031	50.326,35 €	6.616,41 €	478,10 €	6.138,31 €	44.188,04 €
Ende der Zinsfestschreibung					
2032	44.188,04 €	6.616,41 €	419,79 €	6.196,62 €	37.991,41 €
2033	37.991,41 €	6.616,41 €	360,92 €	6.255,49 €	31.735,92 €
2034	31.735,92 €	6.616,41 €	301,49 €	6.314,92 €	25.421,01 €
2035	25.421,01 €	6.616,41 €	241,50 €	6.374,91 €	19.046,10 €
2036	19.046,10 €	6.616,41 €	180,94 €	6.435,47 €	12.610,62 €
2037	12.610,62 €	6.616,41 €	119,80 €	6.496,61 €	6.114,02 €
2038	6.114,02 €	6.172,10 €	58,08 €	6.114,02 €	0,00 €

Disclaimer: Für die Modellrechnung wurde nach der Sollzinsbindung (30.01.2031) mit einem indikativen Sollzinssatz von 0.95 % gerechnet. Bitte beachten Sie, dass sich dieser Zinssatz zum Ende der Sollzinsbindung verändert und somit auch höher als bisher ausfallen kann. Die Höhe der periodischen Zahlungen sowie der jeweiligen Darlehensstände zum Jahresultimo während und nach der Sollzinsbindung sind abhängig von der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise, welche in der individuellen Darlehensvereinbarung erfolgt. Zur Vereinfachung wurde der Modellrechnung eine jährliche Zahlungsweise unterstellt.

Unter Umständen können Bauzeit- und/oder Bereitstellungszinsen entstehen. Diese sind u.a. abhängig vom jeweiligen Bautenstand (bei Neubauten), den Zahlungsmodalitäten gemäß des Kaufvertrages sowie der individuellen Darlehensvereinbarung und wurden in der Modellrechnung nicht berücksichtigt. Bitte besprechen Sie alle Details dazu direkt mit Ihrem Berater.



Finanzierung VoBa

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
VoBa	85.738,69 €	1,89 %	4,161 %	1.620,46 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2022	85.738,69 €	4.483,15 €	1.485,42 €	2.997,72 €	82.740,97 €
2023	82.740,97 €	5.188,00 €	1.563,80 €	3.624,20 €	79.116,77 €
2024	79.116,77 €	5.188,00 €	1.495,31 €	3.692,69 €	75.424,08 €
2025	75.424,08 €	5.188,00 €	1.425,52 €	3.762,49 €	71.661,59 €
2026	71.661,59 €	5.188,00 €	1.354,40 €	3.833,60 €	67.827,99 €
2027	67.827,99 €	5.188,00 €	1.281,95 €	3.906,05 €	63.921,94 €
2028	63.921,94 €	5.188,00 €	1.208,12 €	3.979,88 €	59.942,07 €
2029	59.942,07 €	5.188,00 €	1.132,91 €	4.055,10 €	55.886,97 €
2030	55.886,97 €	5.188,00 €	1.056,26 €	4.131,74 €	51.755,23 €
2031	51.755,23 €	5.188,00 €	978,17 €	4.209,83 €	47.545,41 €
Ende der Zinsfestschreibung					
2032	47.545,41 €	5.188,00 €	898,61 €	4.289,39 €	43.256,02 €
2033	43.256,02 €	5.188,00 €	817,54 €	4.370,46 €	38.885,55 €
2034	38.885,55 €	5.188,00 €	734,94 €	4.453,06 €	34.432,49 €
2035	34.432,49 €	5.188,00 €	650,77 €	4.537,23 €	29.895,26 €
2036	29.895,26 €	5.188,00 €	565,02 €	4.622,98 €	25.272,28 €
2037	25.272,28 €	5.188,00 €	477,65 €	4.710,35 €	20.561,93 €
2038	20.561,93 €	5.188,00 €	388,62 €	4.799,38 €	15.762,55 €
2039	15.762,55 €	5.188,00 €	297,91 €	4.890,09 €	10.872,46 €
2040	10.872,46 €	5.188,00 €	205,49 €	4.982,51 €	5.889,95 €
2041	5.889,95 €	5.188,00 €	111,32 €	5.076,68 €	813,27 €
2042	813,27 €	828,64 €	15,37 €	813,27 €	0,00 €

Disclaimer: Für die Modellrechnung wurde nach der Sollzinsbindung (30.01.2031) mit einem indikativen Sollzinssatz von 1.89 % gerechnet. Bitte beachten Sie, dass sich dieser Zinssatz zum Ende des Sollzinsbindung verändert und somit auch höher als bisher ausfallen kann.

Die Höhe der periodischen Zahlungen sowie der jeweiligen Darlehensstände zum Jahresultimo während und nach der Sollzinsbindung sind abhängig von der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise, welche in der individuellen Darlehensvereinbarung erfolgt. Zur Vereinfachung wurde der Modellrechnung eine jährliche Zahlungsweise unterstellt.

Unter Umständen können Bauzeit- und/oder Bereitstellungszinsen entstehen. Diese sind u.a. abhängig vom jeweiligen Bautenstand (bei Neubauten), den Zahlungsmodalitäten gemäß des Kaufvertrages sowie der individuellen Darlehensvereinbarung und wurden in der Modellrechnung nicht berücksichtigt. Bitte besprechen Sie alle Details dazu direkt mit Ihrem Berater.



Liquiditätsbetrachtung

Jahr	Miete	AfA	Sollzins	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Tilgung	Instand.	Liquidität	Liquid. mtl.
2022	6.491,14 €	3.731,17 €	2.530,42 €	330,00 €	-100,46 €	0,00 €	7.599,43 €	91,82 €	-4.060,53 €	-369,14 €
2023	7.081,24 €	4.070,37 €	2.489,09 €	360,00 €	161,78 €	0,00 €	9.315,32 €	100,16 €	-5.183,33 €	-431,94 €
2024	7.081,24 €	4.070,37 €	2.366,53 €	360,00 €	284,34 €	0,00 €	9.437,88 €	100,16 €	-5.183,33 €	-431,94 €
2025	7.081,24 €	4.070,37 €	2.242,15 €	360,00 €	408,71 €	0,00 €	9.562,26 €	100,16 €	-5.183,33 €	-431,94 €
2026	7.081,24 €	4.070,37 €	2.115,95 €	360,00 €	534,92 €	0,00 €	9.688,46 €	100,16 €	-5.183,33 €	-431,94 €
2027	7.435,30 €	4.070,37 €	1.987,87 €	378,00 €	999,06 €	0,00 €	9.816,54 €	105,17 €	-4.852,28 €	-404,36 €
2028	7.435,30 €	4.070,37 €	1.857,89 €	378,00 €	1.129,03 €	0,00 €	9.946,51 €	105,17 €	-4.852,28 €	-404,36 €
2029	7.435,30 €	4.070,37 €	1.725,99 €	378,00 €	1.260,94 €	0,00 €	10.078,42 €	105,17 €	-4.852,28 €	-404,36 €
2030	7.435,30 €	4.070,37 €	1.592,13 €	378,00 €	1.394,80 €	0,00 €	10.212,28 €	105,17 €	-4.852,28 €	-404,36 €
2031	7.435,30 €	4.070,37 €	1.456,27 €	378,00 €	1.530,65 €	0,00 €	10.348,14 €	105,17 €	-4.852,28 €	-404,36 €
2032	7.807,07 €	4.070,37 €	1.318,39 €	396,90 €	2.021,40 €	0,00 €	10.486,02 €	110,43 €	-4.504,67 €	-375,39 €
2033	7.807,07 €	4.070,37 €	1.178,46 €	396,90 €	2.161,34 €	0,00 €	10.625,95 €	110,43 €	-4.504,67 €	-375,39 €
2034	7.807,07 €	4.070,37 €	1.036,43 €	396,90 €	2.303,36 €	0,00 €	10.767,98 €	110,43 €	-4.504,67 €	-375,39 €
2035	7.807,07 €	4.070,37 €	892,27 €	396,90 €	2.447,52 €	0,00 €	10.912,14 €	110,43 €	-4.504,67 €	-375,39 €
2036	7.807,07 €	4.070,37 €	745,96 €	396,90 €	2.593,83 €	0,00 €	11.058,45 €	110,43 €	-4.504,67 €	-375,39 €
2037	8.197,42 €	3.559,76 €	597,45 €	416,75 €	3.623,47 €	0,00 €	11.206,96 €	115,95 €	-4.139,69 €	-344,97 €
2038	8.197,42 €	3.559,76 €	446,70 €	416,75 €	3.774,21 €	0,00 €	10.913,40 €	115,95 €	-3.695,38 €	-307,95 €
2039	8.197,42 €	3.559,76 €	297,91 €	416,75 €	3.923,00 €	0,00 €	4.890,09 €	115,95 €	2.476,72 €	206,39 €
2040	8.197,42 €	3.559,76 €	205,49 €	416,75 €	4.015,43 €	0,00 €	4.982,51 €	115,95 €	2.476,72 €	206,39 €
2041	8.197,42 €	3.559,76 €	111,32 €	416,75 €	4.109,60 €	0,00 €	5.076,68 €	115,95 €	2.476,72 €	206,39 €
2042	8.607,29 €	3.559,76 €	15,37 €	437,58 €	4.594,58 €	0,00 €	813,27 €	121,75 €	7.219,32 €	601,61 €
2043	8.607,29 €	3.559,76 €	0,00 €	437,58 €	4.609,95 €	0,00 €	0,00 €	121,75 €	8.047,96 €	670,66 €



Bezugsphase

Jahr	Miete	AfA	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Instand.	Liquidität
2043	8.607,29 €	3.559,76 €	437,58 €	4.609,95 €	0,00 €	121,75 €	8.047,96 €
2044	8.607,29 €	3.559,76 €	437,58 €	4.609,95 €	0,00 €	121,75 €	8.047,96 €
2045	8.607,29 €	3.559,76 €	437,58 €	4.609,95 €	0,00 €	121,75 €	8.047,96 €
2046	8.607,29 €	3.559,76 €	437,58 €	4.609,95 €	0,00 €	121,75 €	8.047,96 €
2047	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2048	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2049	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2050	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2051	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2052	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2053	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2054	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2055	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2056	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2057	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2058	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2059	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2060	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2061	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2062	10.462,21 €	3.559,76 €	531,88 €	6.370,57 €	0,00 €	147,99 €	9.782,35 €



Finanzierungsübersicht

Investitionssumme	205.738,69 €
Eigenkapital	0,00 €
Benötigte Fremdmittel	205.738,69 €

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
KFW	120.000,00 €	0,95 %	4,564 %	1.140,00 €
VoBa	85.738,69 €	1,89 %	4,161 %	1.620,46 €
Gesamt	205.738,69 €			2.760,46 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2022	205.738,69 €	10.129,85 €	2.530,42 €	7.599,43 €	198.139,26 €
Sondertilgung (KfW): Zuschuss				18.000,00 €	180.139,26 €
2023	180.139,26 €	11.804,41 €	2.489,09 €	9.315,32 €	170.823,94 €
2024	170.823,94 €	11.804,41 €	2.366,53 €	9.437,88 €	161.386,05 €
2025	161.386,05 €	11.804,41 €	2.242,15 €	9.562,26 €	151.823,80 €
2026	151.823,80 €	11.804,41 €	2.115,95 €	9.688,46 €	142.135,33 €
2027	142.135,33 €	11.804,41 €	1.987,87 €	9.816,54 €	132.318,79 €
2028	132.318,79 €	11.804,41 €	1.857,89 €	9.946,51 €	122.372,28 €
2029	122.372,28 €	11.804,41 €	1.725,99 €	10.078,42 €	112.293,86 €
2030	112.293,86 €	11.804,41 €	1.592,13 €	10.212,28 €	102.081,58 €
2031	102.081,58 €	11.804,41 €	1.456,27 €	10.348,14 €	91.733,44 €
Ende der Zinsfestschreibung für Finanzierungen KfW und VoBa					
2032	91.733,44 €	11.804,41 €	1.318,39 €	10.486,02 €	81.247,43 €
2033	81.247,43 €	11.804,41 €	1.178,46 €	10.625,95 €	70.621,48 €
2034	70.621,48 €	11.804,41 €	1.036,43 €	10.767,98 €	59.853,49 €
2035	59.853,49 €	11.804,41 €	892,27 €	10.912,14 €	48.941,36 €
2036	48.941,36 €	11.804,41 €	745,96 €	11.058,45 €	37.882,91 €
2037	37.882,91 €	11.804,41 €	597,45 €	11.206,96 €	26.675,94 €
2038	26.675,94 €	11.360,10 €	446,70 €	10.913,40 €	15.762,55 €
2039	15.762,55 €	5.188,00 €	297,91 €	4.890,09 €	10.872,46 €
2040	10.872,46 €	5.188,00 €	205,49 €	4.982,51 €	5.889,95 €
2041	5.889,95 €	5.188,00 €	111,32 €	5.076,68 €	813,27 €
2042	813,27 €	828,64 €	15,37 €	813,27 €	0,00 €