

Prognoserechnung - kleine Vermietung - 20 Jahre ab Vermietungsbeginn



Kaufpreis	€ 129.200,00
Kaufnebenkosten	€ 9.731,84
Kaufdatum	08.06.2012
Vermietungsbeginn	31.12.2013
Eigenmittel	70.000,00
Küche (extra beim Kauf ausgewiesen)	€ 2.200,00
Kreditbeginn endf. Kredit	

Endfälliger Kredit	€ -
Laufzeit endf. Kredit	20,00 Jahre
Tilgungsbeginn Abstattungskredit	31.12.2013
Abstattungskredit	€ 81.000,00
Tilgungszeitraum Abstattungskredit	25,00 Jahre
Kreditzinsen pro Jahr	5,00%
Finanzierungsnebenkosten	€ 2.984,85

Ende des Prognosezeitraums in	20,00 Jahre
Ende des Prognosezeitraums (Datum)	30.12.2033
Abschreibung pro Jahr	1,50%
Mieteinnahmen pro Jahr	€ 5.573,22
Indexierung pro Jahr	1,50%
Mietausfall/Instandhaltung von Miete	10,00%
Konzeptionsgebühr	€ 6.800,00

Steuerliches Ergebnis (Kauf per 8.6.2012)

Jahr	Sondertilgung			Miete	Mietausfall	Fin-Nebenkost.	AfA	Zinsen	Steuerliches	
	Nr.	01.01.	31.12.	zum 31.12.	netto	Instandhaltung	inkl. Küche	kein Ratenplan	Ergebnis	
1	2012	81.000,00	81.000,00	0,00	0,00	0,00	-9.784,85	0,00	-2.362,50	-12.147,35
2	2013	81.000,00	80.863,98	0,00	464,44	-46,44		-875,39	-4.050,00	-4.507,40
3	2014	80.863,98	79.186,88	0,00	5.573,22	-557,32		-1.860,78	-4.005,11	-850,00
4	2015	79.186,88	77.423,97	0,00	5.656,82	-565,68		-1.860,78	-3.919,31	-688,95
5	2016	77.423,97	75.570,87	0,00	5.741,67	-574,17		-1.860,78	-3.829,11	-522,39
6	2017	75.570,87	73.622,96	0,00	5.827,80	-582,78		-1.860,78	-3.734,31	-350,07
7	2018	73.622,96	71.575,39	0,00	5.915,21	-591,52		-1.860,78	-3.634,65	-171,74
8	2019	71.575,39	69.423,07	0,00	6.003,94	-600,39		-1.860,78	-3.529,89	12,87
9	2020	69.423,07	67.160,63	0,00	6.094,00	-609,40		-1.860,78	-3.419,77	204,04
10	2021	67.160,63	64.782,43	0,00	6.185,41	-618,54		-1.860,78	-3.304,02	402,06
11	2022	64.782,43	62.282,57	0,00	6.278,19	-627,82		-1.860,78	-3.182,35	607,24
12	2023	62.282,57	59.654,80	0,00	6.372,36	-637,24		-1.750,78	-3.054,45	929,89
13	2024	59.654,80	56.892,60	0,00	6.467,95	-646,79		-1.640,78	-2.920,01	1.260,36
14	2025	56.892,60	53.989,07	0,00	6.564,97	-656,50		-1.640,78	-2.778,69	1.489,00
15	2026	53.989,07	50.937,00	0,00	6.663,44	-666,34		-1.640,78	-2.630,14	1.726,18
16	2027	50.937,00	47.728,77	0,00	6.763,39	-676,34		-1.640,78	-2.473,99	1.972,28
17	2028	47.728,77	44.356,41	0,00	6.864,85	-686,48		-1.640,78	-2.309,85	2.227,73
18	2029	44.356,41	40.811,51	0,00	6.967,82	-696,78		-1.640,78	-2.137,31	2.492,94
19	2030	40.811,51	37.085,24	0,00	7.072,34	-707,23		-1.640,78	-1.955,95	2.768,37
20	2031	37.085,24	33.168,34	0,00	7.178,42	-717,84		-1.640,78	-1.765,31	3.054,49
21	2032	33.168,34	29.051,03	0,00	7.286,10	-728,61		-1.640,78	-1.564,91	3.351,79
22	2033	29.051,03	24.723,08	0,00	7.395,39	-739,54		-1.640,78	-1.354,26	3.660,80
23	2034	24.723,08	20.173,70	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
24	2035	20.173,70	15.391,57	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Ergebnis					129.337,72	-12.933,77	-9.784,85	-35.781,03	-63.915,90	6.922,16

AfA-Berechnung

Position	Betrag
Kaufpreis	127.000,00
Kaufnebenkosten	7,66% 9.731,84
Grundanteil	-20% 27.346,37
AfA-Basis	109.385,47
AfA pro Jahr	1,50% 1.640,78
AfA Küche	10 Jahre 220,00

Berechnung Kreditrate

Bezeichnung	Betrag
Kreditrate Abstattungskredit	- 473,52
Zinsen für endfälliges Darlehen	-
mtl. Belastung ohne Tilgungsträge	473,52

Diese Berechnung ist nur ein ungefähre Vorausschau auf die sich ergebenden steuerlichen Auswirkungen. Ihre individuelle steuerliche Situation muss auch mit Ihrem Steuerberater abgesprochen werden. Die Prüfung und Beurteilung der Prognoserechnung kann nur von einem Steuerberater erfolgen.

ACHTUNG: Es muss bis spätestens 30.12.2033 ein positives steuerliches Ergebnis erzielt werden.
NUR GERING POSITIV

Unterschrift des/der Kunden