



für
Karl Mustermann

Ihre Vorteile

Diese Berechnungsvariante bietet die folgenden Vorteile:

- geringer Gesamtaufwand
- geringe monatliche Belastung



Erwerber

Ihre persönlichen Daten

Erwerber	Herr Karl Mustermann
Straße, Hausnummer	Musterstrasse
Postleitzahl, Ort	99999 Musterhausen
Telefon privat	123456789
Familienstand	ledig
Kirchensteuer	8 %
Birthsdatum	30.10.1980
Arbeitsverhältnis	Arbeitnehmer
Branche	Maschinenbau
Beruf	Technischer Angestellter
Bundesland	Baden-Württemberg

In dieser Übersicht haben wir Ihre persönlichen Angaben zusammengefasst. Diese fließen in die Finanzierung ein. Bitte teilen Sie uns Änderungen daher zeitnah mit.

Ihr Einkommen Herr Karl Mustermann

Ihr Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit

Bruttoeinkommen 7.500,00 EUR * 12 Monate	90.000,00 EUR
--	---------------

Hier sehen Sie Ihr Gehalt bzw. Ihren Lohn, den Sie für eine Beschäftigung im öffentlichen oder privaten Dienst erhalten. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um Ihr jährliches Bruttoeinkommen handelt. Das ist das Einkommen, von dem noch Steuern und Sozialabgaben abgezogen werden. Ihr Nettoeinkommen, über das Sie monatlich verfügen können, sehen Sie weiter unten am Ende des Abschnitts "Ihre Steuerberechnung". Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine Einkommenssteigerung in Höhe von 1,00 % jährlich angenommen.

Ihre Steuerberechnung Herr Karl Mustermann

Ermittlung der Gesamteinkünfte

Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit	90.000,00 EUR
abzüglich Werbungskosten aus nichtselbständiger Tätigkeit	- 1.230,00 EUR
Brutto-Gesamteinkünfte	= 88.770,00 EUR

Ermittlung des zu versteuernden Einkommens

Brutto-Gesamteinkünfte	88.770,00 EUR
Abzugsfähige Versicherungsbeträge	- 15.613,00 EUR
Abzugsfähige Sonderausgaben	- 36,00 EUR
Zu versteuerndes Einkommen	= 73.121,00 EUR

**Finanzierungsvorschlag für
Karl Mustermann
Variante 1**

**Finanz & Capital Verm. Gesellschaft mbH
Ziegelstraße 31
88214 Ravensburg**

Ermittlung des Nettoeinkommens

Gesamteinkommen	90.000,00	EUR
Einkommen- bzw. Lohnsteuer vom zu versteuernden Einkommen	-	20.136,20 EUR
Kirchensteuer	-	1.583,84 EUR
Versicherungsbeiträge	-	16.783,43 EUR
Nettoeinkommen jährlich	=	51.496,53 EUR
Nettoeinkommen monatlich		4.291,38 EUR

Unter Nettoeinkommen versteht man das Einkommen, das Ihnen nach Abzug von Steuern und ggf. Sozialabgaben zur Verfügung steht.

Das Nettoeinkommen wurde aus Ihren persönlichen Angaben und den Einkommensangaben ermittelt. Für das monatliche Nettoeinkommen wurde das Jahreseinkommen durch 12 Monate dividiert. Es ist daher möglich, dass Ihr tatsächliches monatliches Nettoeinkommen von diesem rechnerischen Wert abweicht.

Diese Steuerberechnung dient zur Orientierung über die Situation vor der Finanzierung und als Ausgangsbasis für die Betrachtung der steuerlichen Auswirkung Ihrer Finanzierung. Bitte beachten Sie, dass diese Steuerberechnung die Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzt.



Objekt

Ihr Wunschobjekt

Sie möchten eine vermietete Eigentumswohnung kaufen. Ihr Wunschobjekt verfügt über 57,36 m² Wohnfläche. 57,36 m² werden vermietet. Die Immobilie wird bis zum 30.10.2026 fertig gestellt. Voraussichtliches Anschaffungsdatum ist am 30.10.2025 und Einzug am 30.10.2027. Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine voraussichtliche Wertsteigerung der Immobilie von 1,00 % pro Jahr angenommen.

Objektkosten

Übersicht der Kosten

Kaufpreis insgesamt	362.200,00 EUR
davon Grundstückskosten 26.404,00 EUR	
Nebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer)	24.629,00 EUR
Die Kosten insgesamt betragen	386.829,00 EUR

Details zu den einzelnen Positionen sehen Sie in den folgenden Übersichten.

Gebäudekosten

Kosten für das Gebäude	310.796,00 EUR
Garage/Stellplatz	25.000,00 EUR
Summe Gebäudekosten	335.796,00 EUR

Grundstückskosten

Kosten für das Grundstück	26.404,00 EUR
---------------------------	---------------

Nebenkosten

Grunderwerbsteuer (5,00 %)	18.110,00 EUR
Notarkosten für den Immobilienerwerb (1,200 %)	4.346,00 EUR
Notarkosten für den Grundschuldeintrag (0,600 %)	2.173,00 EUR
Summe Nebenkosten	24.629,00 EUR

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die der Käufer für den Erwerb eines Grundstücks an die Finanzbehörde zahlen muss. Die Höhe der Grunderwerbsteuer wird von den Bundesländern festgelegt. Bemessungsgrundlage sind die Kosten für das Grundstück bzw. bei Erbbauzins der Kapitalwert der künftig anfallenden Zahlungen für das Grundstück. Falls ein Grundstück mit Immobilie gekauft wird, ist die Grunderwerbsteuer auch auf die Anschaffungs- bzw. die Herstellungskosten der Immobilie zu entrichten. Eigentümer von vermieteten oder gewerblich genutzten Immobilien können die Grunderwerbsteuer zusammen mit den anderen Anschaffungskosten jährlich steuerlich abschreiben.

Die Notarkosten für den Immobilienerwerb werden prozentual vom Objektwert ermittelt und unterteilt in Notarkosten für die Beurkundung des Immobilienerwerbs und Notarkosten für die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch.

Eigentümer von vermieteten Immobilien können die Notarkosten für den Immobilienerwerb zusammen mit den anderen Anschaffungskosten jährlich steuerlich abschreiben. Zur Kreditsicherung wird in der Regel eine Grundschuld bestellt. Mit der Grundschuld wird ein Grundstück belastet, so dass es für die Zahlung einer bestimmten Geldsumme haftet. Die Grundschuld wird als dingliches Recht an einem Grundstück im Grundbuch eingetragen. Für den Eintrag der Grundschuld fallen Notarkosten an, die u.a. von der Höhe der Grundschuld abhängen. Die ausgewiesenen Kosten sind ein geschätzter Wert. Eigentümer von vermieteten Immobilien können die Notarkosten für den Grundschuldeintrag im ersten Jahr als Werbungskosten von der Steuer absetzen.

Wohnfläche und Mieteinnahmen

Vermietete Wohnfläche

Vermietete Wohnfläche	57,36 m ²
Anfangsmiete monatlich pro m ²	17,00 EUR
Garagenmiete monatlich	70,00 EUR

Ihre Abschreibungen

Ihre sofort absetzbaren Kosten (Werbungskosten)

Notarkosten für den Grundschuldeintrag 2.174,00 EUR

Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)

	Paragraf	Basis EUR	Satz %	Dauer Jahre	Start	Betrag EUR/Jahr
Vermietung (degressiv)	§7 Abs.5a EStG	356.615,00	1,250	34, davon 1	2026	4.458,00
		352.157,00	5,000	danach 1	2027	17.608,00
		334.549,00	5,000	danach 1	2028	16.728,00
		317.821,00	5,000	danach 1	2029	15.892,00
		301.929,00	5,000	danach 1	2030	15.097,00
		286.832,00	5,000	danach 1	2031	14.342,00
		272.490,00	5,000	danach 1	2032	13.625,00
		258.865,00	5,000	danach 1	2033	12.944,00
		245.921,00	5,000	danach 1	2034	12.297,00
		233.624,00	5,000	danach 1	2035	11.682,00
		221.942,00	5,000	danach 1	2036	11.098,00
		210.844,00	5,000	danach 1	2037	10.543,00
		200.301,00	4,545	danach 22	2038	9.104,00
Anfängliche Abschreibung						4.458,00

Die AfA (Absetzung für Abnutzung) ermöglicht Ihnen die steuerrechtliche Absetzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten Ihrer Immobilie. Die Rechtsgrundlage und die Dauer der AfA entnehmen Sie bitte der Tabelle. Der Gesamtbetrag der jeweiligen AfA wird auf die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl der Jahre verteilt. Den anfänglichen jährlichen Betrag, den Sie in Ihrer Steuererklärung absetzen können, sehen Sie in der letzten Spalte.

Außerdem können Sie die Sollzinsen und Kosten für sämtliche Fremdmittel, die Sie für die Finanzierung Ihrer vermieteten Immobilie einsetzen, steuerlich absetzen. Wie hoch die absetzbaren Zinsen und Kosten in Verlauf der Finanzierung sind, entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Tabellen.



Finanzierung

Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen

Bargeld und Bankguthaben	42.129,00	EUR
Eigenleistung	0,00	EUR
Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen	42.129,00	EUR

Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs

Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Gebäudekosten	386.829,00	EUR
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	-	42.129,00 EUR
Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt	=	344.700,00 EUR

Ihr Finanzierungsbetrag



Ihre Finanzierungsbausteine

Zur Finanzierung Ihrer Immobilie unterbreiten wir Ihnen folgenden Finanzierungsvorschlag. Die Darlehenskonditionen sind heute gültig und bis Vertragsabschluss freibleibend.

Institut	Darlehen	Netto-darlehen	Sollzins	Tilgung	Sollzins-bindung	Effektiv-zins	Aufwand monatlich
	EUR	EUR	%	%	bis	%	EUR
Annuitätendarlehen							
ALF AG	344.700	344.700	3,600	1,000	26.10.2035	3,66	1.321,35
Summe	344.700	344.700					1.321,35

In den ersten beiden Tabellenspalten sehen Sie Ihre Finanzierungsbausteine und die zugehörigen Darlehenssummen. In der Spalte "Nettdarlehen EUR" ist der Darlehensbetrag angegeben, der tatsächlich ausgezahlt wird. Der Sollzinssatz ist der prozentuale Anteil an der Darlehensschuld, den der Kreditnehmer jährlich an den Kreditgeber zu zahlen hat. Der Tilgungssatz gibt denjenigen prozentualen Anteil an der gesamten Darlehensschuld an, der vom Kreditnehmer jährlich zur Rückzahlung des Darlehens erbracht wird. Die Rate, die der Darlehensnehmer zu zahlen hat, wird aus dem Sollzinssatz und dem Tilgungssatz gebildet. Der Spalte "Sollzinsbindung bis" können Sie entnehmen, bis wann der Sollzinssatz für das Darlehen unveränderlich ist. Bitte beachten Sie, dass nach Ende der Sollzinsbindung für die einzelnen Bausteine neue Sollzinssätze und damit neue Raten vereinbart werden können.

Der Effektivzinssatz gibt die Gesamtkosten des Darlehens pro Jahr in Prozent an. Die Höhe des Effektivzinses wird beeinflusst vom Sollzinssatz, dem Auszahlungskurs, der Tilgung (Tilgungssatz, Art der Tilgungsverrechnung, tilgungsfreie Jahre, Kosten für Tilgungssatz wie Bausparverträge und Versicherungen,) der Sollzinsbindungsduer, von Bearbeitungsgebühren und Vermittlungsprovisionen. Die Angabe des Effektivzinssatzes ist im Sinne des Verbraucherschutzes gesetzlich vorgeschrieben. Bitte beachten Sie, dass mit Hilfe des Effektivzinssatzes nur Darlehensangebote mit gleicher Zinsfestschreibung verglichen werden können und dass im Effektivzinssatz keine Schätzgebühren, Bereitstellungszinsen und Teilauszahlungszuschläge enthalten sind.

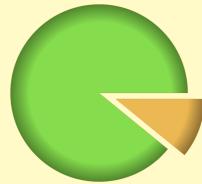
Die letzte Spalte "Aufwand monatlich" informiert Sie über Ihre anfänglichen monatlichen Ausgaben für die vorgeschlagenen Finanzierungsbausteine. Der "Aufwand monatlich" entspricht jeweils der ersten regulären Monatsrate.

Ihre Finanzierungsbausteine

Die Grafik zeigt den Anteil der Eigenmittel und der Fremdmittel am finanzierten Betrag.

Eigenmittel

ALF AG



Ihre Finanzmittel im Detail

Annuitätendarlehen

ALF AG				EUR	344.700,00
Darlehensbetrag	EUR	344.700,00	Effektivzins jährlich	%	3,66
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	3,600
Nettodarlehen	EUR	344.700,00	Sollzinsbindung bis		26.10.2035
Auszahlung am		26.10.2025	Tilgungssatz jährlich	%	1,000
1. Ratenzahlung am		30.10.2025	Ratenzahlung		monatlich
1. Tilgungsverrechnung am		30.10.2025	Tilgungsverrechnung		sofort
1. Zinsabrechnung am		30.10.2025	Zinsabrechnung		monatlich
1. Rate	EUR	1.321,35	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	%	3,600
Folgeraten	EUR	1.321,35	Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	302.787,82
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	1.321,35	Gesamtbetrag	EUR	669.062,29
Darlehensende		30.12.2067	Gesamtaufzeit		42 Jahre 2 Monate

Die Effektivzinsberechnung erfolgt über die Gesamtaufzeit des Darlehens, jedoch maximal auf der Basis von 20 Jahren.

Zahlungsstrom Ihrer Finanzierung Oktober 2025 - Dezember 2067

Jahr	Zahlungen monatlich	Zahlungen jährlich	Nettorestschuld
2025	1.321,35	3.964,05	342.934,06
2026	1.321,35	15.856,20	339.364,98
2027	1.321,35	15.856,20	335.665,28
2028	1.321,35	15.856,20	331.830,17
2029	1.321,35	15.856,20	327.854,68
2030	1.321,35	15.856,20	323.733,68
2031	1.321,35	15.856,20	319.461,86
2032	1.321,35	15.856,20	315.033,70
2033	1.321,35	15.856,20	310.443,47
2034	1.321,35	15.856,20	305.685,23
2035	1.321,35	15.856,20	300.752,84
2036	1.321,35	15.856,20	295.639,93
2037	1.321,35	15.856,20	290.339,88
2038	1.321,35	15.856,20	284.845,84
2039	1.321,35	15.856,20	279.150,73
2040	1.321,35	15.856,20	273.247,18
2041	1.321,35	15.856,20	267.127,56
2042	1.321,35	15.856,20	260.783,94
2043	1.321,35	15.856,20	254.208,16
2044	1.321,35	15.856,20	247.391,71
2045	1.321,35	15.856,20	240.325,78
2046	1.321,35	15.856,20	233.001,26
2047	1.321,35	15.856,20	225.408,65
2048	1.321,35	15.856,20	217.538,15
2049	1.321,35	15.856,20	209.379,58
2050	1.321,35	15.856,20	200.922,42
2051	1.321,35	15.856,20	192.155,73
2052	1.321,35	15.856,20	183.068,16
2053	1.321,35	15.856,20	173.647,97
2054	1.321,35	15.856,20	163.883,01
2055	1.321,35	15.856,20	153.760,67
2056	1.321,35	15.856,20	143.267,83
2057	1.321,35	15.856,20	132.390,97
2058	1.321,35	15.856,20	121.116,01
2059	1.321,35	15.856,20	109.428,39
2060	1.321,35	15.856,20	97.313,02
2061	1.321,35	15.856,20	84.754,21
2062	1.321,35	15.856,20	71.735,74
2063	1.321,35	15.856,20	58.240,81
2064	1.321,35	15.856,20	44.251,96
2065	1.321,35	15.856,20	29.751,13
2066	1.321,35	15.856,20	14.719,56
2067	1.249,50	14.994,04	0,00
Gesamt		669.062,29	0,00

Die Nettorestschuld ergibt sich aus der Darlehensrestschuld am Jahresende abzüglich des Bausparguthabens der in die Berechnung einbezogenen Bausparverträge im jeweiligen Jahr.

Die anfängliche Entwicklung Ihres Finanzierungsaufwands 2025 bis 2029

Ihre jährlichen Ausgaben		2025	2026	2027	2028	2029
ALF AG	EUR	3.964,05	15.856,20	15.856,20	15.856,20	15.856,20
Bruttoaufwand jährlich	EUR	3.964,05	15.856,20	15.856,20	15.856,20	15.856,20
Bruttoaufwand monatlich	EUR	1.321,35	1.321,35	1.321,35	1.321,35	1.321,35
Jährliche steuerwirksame Beträge		2025	2026	2027	2028	2029
AfA vermietet	EUR	0,00	4.458,00	17.608,00	16.728,00	15.892,00
Absetzbare Zinsen	EUR	2.198,11	12.287,12	12.156,50	12.021,09	11.880,71
Werbungskosten	EUR	2.173,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR	0,00	0,00	3.135,36	12.541,44	12.541,44
Summe steuerlich absetzbarer Beträge	EUR	4.371,11	16.745,12	26.629,14	16.207,65	15.231,27
Steuerersparnis	EUR	2.201,37	7.732,85	11.710,63	7.655,72	7.312,17
Ihr Nettoaufwand		2025	2026	2027	2028	2029
Aufwendungen jährlich	EUR	3.964,05	15.856,20	15.856,20	15.856,20	15.856,20
- Mieteinnahmen jährlich	EUR	0,00	0,00	3.135,36	12.541,44	12.541,44
- Steuerersparnis jährlich	EUR	2.201,37	7.732,85	11.710,63	7.655,72	7.312,17
Nettoaufwand jährlich	EUR	1.762,68	8.123,35	1.010,21		
Nettoaufwand monatlich	EUR	587,56	676,95	84,18		
Nettoerträge jährlich	EUR				4.340,96	3.997,41
Nettoerträge monatlich	EUR				361,75	333,12

Unter Bruttoaufwand versteht man die Ausgaben für Ihre Immobilie ohne Berücksichtigung etwaiger Zulagen, Mieterträge oder steuerlicher Auswirkungen.

Im Nettoaufwand oder Nettoertrag sind neben Ihren Aufwendungen für die Immobilie auch etwaige Zulagen, Mieterträge und steuerliche Abschreibungen berücksichtigt.

Rechts sehen Sie Ihre voraussichtliche monatliche Nettobelastung. Den konkreten Aufwand für jedes Jahr finden Sie in der Tabelle "Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung".

Ihre monatliche Nettobelastung

Die Belastung kann variieren, z. B. durch den Steuervorteil aus einmalig absetzbaren Ausgaben, durch eine vereinbarte Tilgungsaussetzung oder später beginnende Mieteinnahmen.



Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung Oktober 2025 - Dezember 2067

Jahr	Restschuld Jahresende EUR	Netto- restschuld EUR	AfA jährlich EUR	Absetz- bare Kosten jährlich EUR	Miet- einkünfte monatlich EUR	Steuer- vorteil monatlich EUR	Aufwand brutto monatlich EUR	Nettoein- kommen monatlich EUR	Über- schuss monatlich EUR
2025	342.934,06	342.934,06	0,00	4.371,11	0,00	733,79	1.321,35	4.291,38	3.703,82
2026	339.364,98	339.364,98	4.458,00	12.287,12	0,00	644,40	1.321,35	4.324,06	3.647,11
2027	335.665,28	335.665,28	17.608,00	12.156,50	261,28	975,89	1.321,35	4.357,21	4.273,02
2028	331.830,17	331.830,17	16.728,00	12.021,09	1.045,12	637,98	1.321,35	4.390,73	4.752,48
2029	327.854,68	327.854,68	15.892,00	11.880,71	1.045,12	609,35	1.321,35	4.424,54	4.757,66
2030	323.733,68	323.733,68	15.097,00	11.735,20	1.045,12	580,94	1.321,35	4.458,65	4.763,35
2031	319.461,86	319.461,86	14.342,00	11.584,38	1.045,12	552,83	1.321,35	4.493,15	4.769,74
2032	315.033,70	315.033,70	13.625,00	11.428,04	1.045,12	524,36	1.321,35	4.527,95	4.776,08
2033	310.443,47	310.443,47	12.944,00	11.265,97	1.045,12	489,59	1.321,35	4.567,34	4.780,70
2034	305.685,23	305.685,23	12.297,00	11.097,96	1.045,12	455,52	1.321,35	4.607,59	4.786,88
2035	300.752,84	300.752,84	11.682,00	10.923,81	1.045,12	422,35	1.321,35	4.648,35	4.794,47
2036	295.639,93	295.639,93	11.098,00	10.743,29	1.045,12	390,27	1.321,35	4.689,43	4.803,48
2037	290.339,88	290.339,88	10.543,00	10.556,15	1.045,12	359,10	1.321,35	4.731,04	4.813,91
2038	284.845,84	284.845,84	9.104,00	10.362,16	1.045,12	290,56	1.321,35	4.772,99	4.787,32
2039	279.150,73	279.150,73	9.104,00	10.161,09	1.045,12	282,17	1.321,35	4.815,38	4.821,32
2040	273.247,18	273.247,18	9.104,00	9.952,65	1.045,12	273,47	1.321,35	4.858,13	4.855,37
2041	267.127,56	267.127,56	9.104,00	9.736,58	1.045,12	264,38	1.321,35	4.901,34	4.889,49
2042	260.783,94	260.783,94	9.104,00	9.512,58	1.045,12	254,99	1.321,35	4.945,02	4.923,78
2043	254.208,16	254.208,16	9.104,00	9.280,42	1.045,12	245,20	1.321,35	4.989,08	4.958,05
2044	247.391,71	247.391,71	9.104,00	9.039,75	1.045,12	235,20	1.321,35	5.033,63	4.992,60
2045	240.325,78	240.325,78	9.104,00	8.790,27	1.045,12	224,71	1.321,35	5.078,58	5.027,06
2046	233.001,26	233.001,26	9.104,00	8.531,68	1.045,12	213,82	1.321,35	5.124,03	5.061,62
2047	225.408,65	225.408,65	9.104,00	8.263,59	1.045,12	202,63	1.321,35	5.169,90	5.096,30
2048	217.538,15	217.538,15	9.104,00	7.985,70	1.045,12	190,94	1.321,35	5.216,29	5.131,00
2049	209.379,58	209.379,58	9.104,00	7.697,63	1.045,12	178,75	1.321,35	5.263,12	5.165,64
2050	200.922,42	200.922,42	9.104,00	7.399,04	1.045,12	166,26	1.321,35	5.310,39	5.200,42
2051	192.155,73	192.155,73	9.104,00	7.089,51	1.045,12	153,27	1.321,35	5.358,11	5.235,15
2052	183.068,16	183.068,16	9.104,00	6.768,63	1.045,12	139,78	1.321,35	5.406,39	5.269,95
2053	173.647,97	173.647,97	9.104,00	6.436,01	1.045,12	124,96	1.321,35	5.455,89	5.304,62
2054	163.883,01	163.883,01	9.104,00	6.091,24	1.045,12	107,90	1.321,35	5.507,69	5.339,37
2055	153.760,67	153.760,67	9.104,00	5.733,86	1.045,12	91,27	1.321,35	5.560,11	5.375,16
2056	143.267,83	143.267,83	9.104,00	5.363,36	1.045,12	76,52	1.321,35	5.612,96	5.413,25
2057	132.390,97	132.390,97	9.104,00	4.979,34	1.045,12	61,29	1.321,35	5.666,45	5.451,51
2058	121.116,01	121.116,01	9.104,00	4.581,24	1.045,12	45,49	1.321,35	5.720,38	5.489,65
2059	109.428,39	109.428,39	9.104,00	4.168,58	1.045,12	29,13	1.321,35	5.774,88	5.527,78
2060	97.313,02	97.313,02	0,00	3.740,83	1.045,12	-349,58	1.321,35	5.829,94	5.204,13
2061	84.754,21	84.754,21	0,00	3.297,39	1.045,12	-367,17	1.321,35	5.885,49	5.242,09
2062	71.735,74	71.735,74	0,00	2.837,73	1.045,12	-385,43	1.321,35	5.941,73	5.280,07
2063	58.240,81	58.240,81	0,00	2.361,27	1.045,12	-404,44	1.321,35	5.998,46	5.317,80
2064	44.251,96	44.251,96	0,00	1.867,35	1.045,12	-424,02	1.321,35	6.055,72	5.355,47
2065	29.751,13	29.751,13	0,00	1.355,37	1.045,12	-444,35	1.321,35	6.113,59	5.393,01
2066	14.719,56	14.719,56	0,00	824,63	1.045,12	-465,35	1.321,35	6.172,01	5.430,43
2067	0,00	0,00	0,00	274,48	1.045,12	-487,20	1.249,50	6.230,97	5.539,39
Gesamt		356.602,00	326.535,29	504.792,96	88.214,24	669.062,29			
Barwerte bei 3,00 %				279.173,32	82.223,35	382.664,88			

Die Nettorestschuld errechnet sich aus der Darlehensrestschuld zum Jahresende abzüglich des Bausparguthabens der in die Berechnung einbezogenen Bausparverträge.

Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 3,66 %.

Die Spalten der monatlichen Beträge enthalten den Durchschnittswert, der sich aus der Division des Jahresbetrages durch die Anzahl der Monate ergibt.

Informationen zu den Finanzierungsjahren

- 2025 Auszahlung Annuitätendarlehen ALF AG
- 2027 Einzug
- 2035 Ende Sollzinsbindung Annuitätendarlehen ALF AG
 - Angenommener Sollzins nach Sollzinsbindung 3,6 %/Jahr Annuitätendarlehen ALF AG
- 2067 Rückzahlungsende Annuitätendarlehen ALF AG

Es betreut Sie: Karl Heinz Lutz

Telefon: 0151-19458542
E-Mail: kh.lutz@f-c-team.de

27.10.2025
Mustermann, Karl für Röder

Erläuterung

Anhand des Barwertes können Sie sehen, wie viel Geld Sie beim Berechnungsstart zur Verfügung haben müssten, um die Finanzierung unter Berücksichtigung aller zukünftigen Ein- und Auszahlungen bedienen zu können. Die Barwertrechnung dient als Vergleichswert für unterschiedliche Finanzierungsmodelle und ist ein rein theoretischer Wert. Je niedriger der Barwert ist, desto günstiger ist die Finanzierung für Sie. Bitte beachten Sie, dass hierbei ein Zinssatz angenommen wird, mit dem sich Ihr Geld verzinsen würde, wenn Sie es beim Berechnungsstart in einer Summe zur Verfügung hätten. Je höher der Barwertzinssatz, desto geringer der Barwert.
Beim Barwert brutto werden nur Ihre Ausgaben (Kreditraten, Gebühren, Sondertilgungen usw.) betrachtet. Beim Barwert netto werden zusätzlich auch Ihre Einnahmen (Mieteinnahmen, Steuervorteile aus Abschreibungen und absetzbaren Kosten, Zuschüsse usw.) berücksichtigt.

Ihre gesamte staatliche Entlastung

In dieser Summe der Entlastungen können staatliche Zulagen, staatliche Förderungen sowie Steuervorteile aus der Finanzierung enthalten sein.



88.214 €

Hier sehen Sie die Summe Ihres tatsächlich anfallenden Ertrags im Finanzierungszeitraum. Der Betrag enthält Ihre Einnahmen abzüglich aller Zinsen und Gebühren.

Ihr gesamter Ertrag

Berücksichtigt werden hier Ihre Mieteinnahmen und eine eventuelle Steuerersparnis. Reduzierend wirken Kosten für Makler, Notar, Grunderwerbsteuer, Gebühren, Zinsen, Bewirtschaftung, Instandhaltungsrücklage und Erbpacht.



244.016 €

Grafische Auswertung

Grafik Brutto-/Nettobelastung

Grafik Ausgaben und Einnahmen

Grafik Gesamtbelastung/Zinsanteil/Tilgungsanteil

Grafik Restschuld am Jahresende und Immobilienwert