

Mandantenauswertung (in Euro)

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Investition					
Grundstückskosten	38.630	0	0	0	0
+ Gebäudekosten	0	110.000	0	0	0
+ Kosten der Gartenanlage	0	5.000	0	0	0
= Anschaffungs-/Herstellungskosten	38.630	115.000	0	0	0
+ Übrige Vorkosten	500	0	0	0	0
= Investitionsaufwand	39.130	115.000	0	0	0
Fremdfinanzierung					
Bank-Darlehen	0	80.000	0	0	0
Summe Darlehensaufnahme/n	0	80.000	0	0	0
Summe Tilgung	0	2.434	3.330	3.442	3.557
Summe Restschuld	0	77.566	74.235	70.793	67.236
Summe Zinszahlungen	0	1.946	2.510	2.398	2.283
+ Summe Tilgung	0	2.434	3.330	3.442	3.557
= Ausgaben Fremdfinanzierung	0	4.380	5.840	5.840	5.840
Steuerliche Werte					
VuV-Überschuss/-Fehlbetrag(-) Investition	-500	-1.624	1.340	1.452	1.567
Pauschaler Steuersatz	45	45	45	45	45
Summe Steuerminderung	225	730	0	0	0
Summe Steuererhöhung	0	0	603	653	705
Liquidität Investition					
Eigenkapital (ohne Bausparguthaben)	39.130	35.000	0	0	0
Summe Darlehensaufnahmen	0	80.000	0	0	0
Mieten	0	560	6.720	6.720	6.720
Summe der Einnahmen vor Steuern	39.130	115.560	6.720	6.720	6.720
Summe Investition	39.130	115.000	0	0	0
Summe der Zinszahlungen	0	1.946	2.510	2.398	2.283
Nicht umlagefähige Betriebskosten	0	35	420	420	420
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	0	50	600	600	600
Summe Tilgungen	0	2.434	3.330	3.442	3.557
Summe der Ausgaben vor Steuern	39.130	119.465	6.860	6.860	6.860
Summe der Ausgaben vor Steuern	39.130	119.465	6.860	6.860	6.860
- Summe der Einnahmen vor Steuern	39.130	115.560	6.720	6.720	6.720
= Bruttobelastung/Bruttoüberschuss(-) aus der Investition	0	3.905	140	140	140
- Steuerminderung durch Investition	0	225	730	0	0
+ Steuererhöhung durch Investition	0	0	0	603	653
= Nettobelastung/Nettoüberschuss(-) aus der Investition	0	3.680	-590	743	793
1/12 Nettobelastung/Nettoüberschuss(-)	0	306	-49	61	66

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Fremdfinanzierung					
Bank-Darlehen	0	0	0	0	0
Summe Darlehensaufnahme/n	0	0	0	0	0
Summe Tilgung	3.677	3.800	3.927	4.059	4.195
Summe Restschuld	63.560	59.760	55.833	51.774	47.580
Summe Zinszahlungen	2.164	2.040	1.913	1.781	1.645
+ Summe Tilgung	3.677	3.800	3.927	4.059	4.195
= Ausgaben Fremdfinanzierung	5.841	5.840	5.840	5.840	5.840
Steuerliche Werte					
VuV-Überschuss/-Fehlbetrag(-) Investition	1.686	1.810	1.937	2.069	2.205
Pauschaler Steuersatz	45	45	45	45	45
Summe Steuerminderung	0	0	0	0	0
Summe Steuererhöhung	758	814	871	931	992
Liquidität Investition					
Eigenkapital (ohne Bausparguthaben)	0	0	0	0	0
Summe Darlehensaufnahmen	0	0	0	0	0
Mieten	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
Summe der Einnahmen vor Steuern	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
Summe Investition	0	0	0	0	0
Summe der Zinszahlungen	2.164	2.040	1.913	1.781	1.645
Nicht umlagefähige Betriebskosten	420	420	420	420	420
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	600	600	600	600	600
Summe Tilgungen	3.677	3.800	3.927	4.059	4.195
Summe der Ausgaben vor Steuern	6.861	6.860	6.860	6.860	6.860
Summe der Ausgaben vor Steuern	6.861	6.860	6.860	6.860	6.860
- Summe der Einnahmen vor Steuern	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
= Bruttobelastung/Bruttoüberschuss(-) aus der Investition	141	140	140	140	140
- Steuerminderung durch Investition	0	0	0	0	0
+ Steuererhöhung durch Investition	705	758	814	871	931
= Nettobelastung/Nettoüberschuss(-) aus der Investition	846	898	954	1.011	1.071
1/12 Nettobelastung/Nettoüberschuss(-)	70	74	79	84	89

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Fremdfinanzierung					
Bank-Darlehen	0	0	0	0	0
Summe Darlehensaufnahme/n	0	0	0	0	0
Summe Tilgung	4.335	4.480	4.630	4.786	4.946
Summe Restschuld	43.245	38.764	34.134	29.348	24.402
Summe Zinszahlungen	1.505	1.360	1.210	1.054	894
+ Summe Tilgung	4.335	4.480	4.630	4.786	4.946
= Ausgaben Fremdfinanzierung	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840
Steuerliche Werte					
VuV-Überschuss/-Fehlbetrag(-) Investition	2.345	2.490	2.640	2.796	2.956
Pauschaler Steuersatz	45	45	45	45	45
Summe Steuerminderung	0	0	0	0	0
Summe Steuererhöhung	1.055	1.120	1.188	1.258	1.330
Liquidität Investition					
Eigenkapital (ohne Bausparguthaben)	0	0	0	0	0
Summe Darlehensaufnahmen	0	0	0	0	0
Mieten	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
Summe der Einnahmen vor Steuern	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
Summe Investition	0	0	0	0	0
Summe der Zinszahlungen	1.505	1.360	1.210	1.054	894
Nicht umlagefähige Betriebskosten	420	420	420	420	420
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	600	600	600	600	600
Summe Tilgungen	4.335	4.480	4.630	4.786	4.946
Summe der Ausgaben vor Steuern	6.860	6.860	6.860	6.860	6.860
Summe der Ausgaben vor Steuern	6.860	6.860	6.860	6.860	6.860
- Summe der Einnahmen vor Steuern	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
= Bruttobelastung/Bruttoüberschuss(-) aus der Investition	140	140	140	140	140
- Steuerminderung durch Investition	0	0	0	0	0
+ Steuererhöhung durch Investition	992	1.055	1.120	1.188	1.258
= Nettobelastung/Nettoüberschuss(-) aus der Investition	1.132	1.195	1.260	1.328	1.398
1/12 Nettobelastung/Nettoüberschuss(-)	94	99	105	110	116

Kauf einer Wohnung mit Teilfinanzierung

09.02.2013

Jahr	2025	2026	2027	2028	2029
Fremdfinanzierung					
Bank-Darlehen	0	0	0	0	0
Summe Darlehensaufnahme/n	0	0	0	0	0
Summe Tilgung	5.112	5.283	5.460	5.643	2.905
Summe Restschuld	19.291	14.008	8.548	2.905	0
Summe Zinszahlungen	728	557	380	197	28
+ Summe Tilgung	5.112	5.283	5.460	5.643	2.905
= Ausgaben Fremdfinanzierung	5.840	5.840	5.840	5.840	2.933
Steuerliche Werte					
VuV-Überschuss/-Fehlbetrag(-) Investition	3.122	3.293	3.470	3.653	3.822
Pauschaler Steuersatz	45	45	45	45	45
Summe Steuerminderung	0	0	0	0	0
Summe Steuererhöhung	1.404	1.481	1.561	1.643	1.719
Liquidität Investition					
Eigenkapital (ohne Bausparguthaben)	0	0	0	0	0
Summe Darlehensaufnahmen	0	0	0	0	0
Mieten	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
Summe der Einnahmen vor Steuern	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
Summe Investition	0	0	0	0	0
Summe der Zinszahlungen	728	557	380	197	28
Nicht umlagefähige Betriebskosten	420	420	420	420	420
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	600	600	600	600	600
Summe Tilgungen	5.112	5.283	5.460	5.643	2.905
Summe der Ausgaben vor Steuern	6.860	6.860	6.860	6.860	3.953
Summe der Ausgaben vor Steuern	6.860	6.860	6.860	6.860	3.953
- Summe der Einnahmen vor Steuern	6.720	6.720	6.720	6.720	6.720
= Bruttobelastung/Bruttoüberschuss(-) aus der Investition	140	140	140	140	-2.767
- Steuerminderung durch Investition	0	0	0	0	0
+ Steuererhöhung durch Investition	1.330	1.404	1.481	1.561	1.643
= Nettobelastung/Nettoüberschuss(-) aus der Investition	1.470	1.544	1.621	1.701	-1.124
1/12 Nettobelastung/Nettoüberschuss(-)	122	128	135	141	-93

Datenprotokoll (in Euro)

Rahmendaten Fall Nr.	2		
Planungsbeginn	2010		
Anzahl der Planjahre	20		
Basiswährung	Euro		
Immobilie			
Geplante Investition			
Eigentumswohnung			
Vermietet			
Bauherr			
Basisdaten der Immobilie			
Notarieller Vertrag/Bauantrag	12/2010		
Fertigstellung	12/2011		
Neubau i.S.d. § 7(5) EStG	J		

Grundstück/Kaufpreis	MM/JJJJ	Betrag	
Grund und Boden	12/2010	37.000	
Summe		<u>37.000</u>	
Grundstück/Erwerbsnebenkosten	MM/JJJJ	Betrag	
Grunderwerbsteuer	12/2010	1.295	
Notargebühr	12/2010	185	
Weitere Erwerbsnebenkosten			
Gerichtsgebühren	12/2010	150	
Summe		<u>1.630</u>	
Gebäude/Baukosten	MM/JJJJ	Betrag	
HK 1	04/2011	25.000	
HK 2	06/2011	25.000	
HK 3	08/2011	25.000	
HK 4	09/2011	25.000	
HK 5	11/2011	10.000	
Summe		<u>110.000</u>	
Gartenanlage	MM/JJJJ	Betrag	
	08/2011	5.000	
Summe		<u>5.000</u>	
Übrige Vorkosten	MM/JJJJ	Betrag	
Planungskosten Initiator	12/2010	500	
Summe		<u>500</u>	
Nicht umlagefähige Betriebskosten	Ab MM/JJJJ	Betrag	%-Steigerung
Hausverwaltung	12/2011	35	
Instandhaltungsrücklage	MM/JJJJ	Betrag	Steigerung %
Monatliche Zuführung	12/2011	50	
	Jahr	Betrag	
Grundsteuer			
Auf Mieter umzulegen?	J		
Abschreibungen			
Auswahl der AfA-Art: § 7(4) EStG/Ermittlg vom Programm			
AfA f. Gartenanlage	ab MM/JJJJ 12/2011	Prozent 5,00	
Mieten			
Monatliche Miete	Ab MM/JJJJ 12/2011	Betrag 560	%-Steigerung
Pauschale steuerliche Daten			
Pauschaler Steuersatz	Ab Jahr 2010	Prozent 45	
Planungsbeginn			
Anzahl der Kinder (§34f/EigZul)	Ab Jahr	Anzahl	
Ergänzende steuerliche Daten			
Liquiditätswirkung der Steuern: Zufluss im Folgejahr/Monat	Dezember		
Finanzierungsdaten			
Eigenkapital	In MM/JJJJ	Betrag	
Eigenkapital	12/2010	39.130	
Eigenkapital	04/2011	35.000	