
ANGEBOT IMMOBILIENANLAGE ¹

Berlin, den 24.07.2020

Sehr geehrter Herr Mustermann,

obwohl der Staat legale und lukrative Möglichkeiten geschaffen hat, aus Steuerersparnis krisensicheres Vermögen zu schaffen, arbeiten heute immer noch viele Bundesbürger mehr als die Hälfte Ihrer Zeit für das Finanzamt.

Ein Teil des verbliebenen Geldes wird in vermeintlich sichere Anlagen zur Altersversorgung investiert. Aber - Hand aufs Herz - haben Sie sich ein-

mal Gedanken darüber gemacht, was aus diesem Geld wirklich wird? Die Hauptprobleme der Vermögensbildung unserer Zeit nagen dabei dauerhaft an Ihrem Geldvermögen: die Einkommensteuern, die Zinsbesteuerung und die Inflation.

Wir möchten Ihnen im Folgenden einen Weg aufzeigen, wie Sie aus ersparten Steuern Vermögen schaffen:

Inhaltsverzeichnis

- Angebot Immobilien-Anlage	Seite 1
- Bilder zum Objekt	Seite 2
- Projekt- und Kundendaten	Seite 3
- Finanzierung und Tilgungsplan	Seite 4
- Investitionsphase	Seite 5
- Das 1. Vermietungsjahr	Seite 6
- Gesamtübersicht Einnahmen/ Ausgaben	Seite 7
- Gesamtübersicht Ergebnis	Seite 8
- Liquiditätsbetrachtung	Seite 9
- Die Vermögensentwicklung	Seite 15



14199 Berlin; Misdroyerstr. 38 Kernsanierung eines Mehrparteienwohnhauses

Auf der Grundlage Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse haben wir ein Berechnungsbeispiel erstellt, das Ihnen als Muster einer möglichen Investition in eine Immobilie dienen soll.

In Sachwerte wie Immobilien zu investieren bietet aussergewöhnliche Vorteile

- **Rentabilität**
- **langfristigen Vermögenszuwachs**
- **inflationstabile Kapitalanlage**
- **steuerliche Vergünstigungen (für 2020 bereits 1.743 Euro)**

¹Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

BILDER ZUM OBJEKT ²

Berlin, den 24.07.2020



Bild 2



Bild 3

²Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

PROJEKT- UND KUNDENDATEN ³

Berlin, den 24.07.2020

I. Daten zum Projekt			
Projekt	Microapartments in Berlin Dahlem		
Anbieter/Vertriebspartner	Winterstetter Immobilien		
Standort	14199 Berlin; Misdroyerstr. 38		
Projektart	Kernsanierung eines Mehrparteienwohnhauses		
Fertigstellung	Juli 2020		
Objekt	WE 15		
	Haus Nr., 2.OG, 1Zi, 33,10m ²		
	Ausstattung: Möbel und Küche		
AfA-Grundlage Altbau	Linear 2 % gem. §7(4) S.1 Nr.2a EStG		
AfA Möbel	Linear 10 Jahre 10,0 %		
II. Kaufpreis			
Grundstückskosten			66.200 €
Gebäudekosten (Altbau)			264.800 €
Möbel			14.900 €
SUMME KAUFPREIS		100,00 %	345.900 €
III. Kauf-Nebenkosten (NK)			
a	Notar- und Gerichtskosten	1,00 %	3.459 €
a	Grunderwerbsteuer	6,00 %	19.860 €
a	Courtage	3,48 %	12.037 €
w	Grundschuldbestellungsgebühren	0,50 %	1.730 €
	SUMME NEBENKOSTEN	10,72 %	37.086 €
IV. Gesamtaufwand II. und III.			110,72 % 382.986 €
V. jährliche Einnahmen und Kosten			
+	Jahres-Mieteinnahmen (Miete ab Oktober 2020)		13.107,60 €
	angenommene Mieterhöhung ab 2024 1,5% p.a.		
-	Verwaltung GE ab 01.10.2020 (ab 01.01.2024 Erhöhung um 1,0% alle 2 Jahre)		348,00 €
-	Verwaltung SE ab 01.10.2020 (ab 01.01.2024 Erhöhung um 1,0% alle 2 Jahre)		240,00 €
-	Instandhaltungsrücklage ab 01.10.2020 (ab 01.01.2024 Erhöhung um 1,0% alle 2 Jahre)		115,85 €
VI. Daten des Kunden			
	Zu versteuerndes jährliches Einkommen (ZVE) 2020		60.000 €
	Zu versteuerndes jährliches Einkommen (ZVE) 2021		60.000 €
	Zu versteuerndes jährliches Einkommen (ZVE) 2022		60.000 €
	Zu versteuerndes jährliches Einkommen (ZVE) ab 2023		60.000 €
	Grundtabelle, Kirchenst. 0 %, Ergänzungs-Abg. 5,5 %		

a) Nebenkosten, die gebäudeanteilig der AfA-Bemessungsgrundlage hinzugerechnet werden

w) Nebenkosten, die als Werbungskosten direkt abzugsfähig sind

³Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

FINANZIERUNG UND TILGUNGSPLAN ⁴

Berlin, den 24.07.2020

Beginn Datum	Zins (%)	Effektiv- zins(%)	Tilgung anf.(%)	Festschr. /Zahlw.	jlrl. Rate €	Gebühren (%)	Damnum (%)	BruttoDarl % des KP	Brutto- Darlehen	Netto- Darlehen
Darl.Nr.: 1: Musterbank Hausbank, Auszahlungstermin: Aug 2020; Tilgungsbeginn: Aug 2020										
08.2020	1,50	1,51	2,00	10	12.106	0	0	100,0	345.900	345.900
Folged.	3,95		2,00	J./mtl.						

Darlehen Nr. 1

Jahr	*Ereignisse	Sonder- tilgung	Rate	Zinsen	Tilgung	Rest- schuld				
2020	Ausz.	0	5.044	2.155	2.890	343.010				
2021		0	12.106	5.097	7.009	336.001				
2022		0	12.106	4.991	7.115	328.886				
2023		0	12.106	4.884	7.223	321.663				
2024		0	12.106	4.775	7.332	314.331				
2025		0	12.106	4.664	7.443	306.888				
2026		0	12.106	4.552	7.555	299.334				
2027		0	12.106	4.437	7.669	291.664				
2028		0	12.106	4.322	7.785	283.880				
2029		0	12.106	4.204	7.902	275.977				
2030	P	0	14.410	6.844	7.566	268.411				
2031		0	17.635	10.473	7.161	261.249				
2032		0	17.635	10.185	7.449	253.800				
2033		0	17.635	9.886	7.749	246.051				
2034		0	17.635	9.574	8.061	237.990				
2035		0	17.635	9.250	8.385	229.605				
2036		0	17.635	8.913	8.722	220.883				
2037		0	17.635	8.562	9.073	211.810				
2038		0	17.635	8.197	9.438	202.372				
2039		0	17.635	7.817	9.818	192.554				
2040		0	17.635	7.422	10.213	182.342				
2041		0	17.635	7.012	10.623	171.719				
2042		0	17.635	6.584	11.051	160.668				
2043		0	17.635	6.140	11.495	149.173				
2044		0	17.635	5.677	11.957	137.216				
2045		0	17.635	5.196	12.438	124.777				
2046		0	17.635	4.696	12.939	111.838				
2047		0	17.635	4.176	13.459	98.379				
2048		0	17.635	3.634	14.001	84.379				
2049		0	17.635	3.071	14.564	69.815				
2050		0	17.635	2.485	15.149	54.666				
2051		0	17.635	1.876	15.759	38.907				
2052		0	17.635	1.242	16.393	22.514				
2053		0	17.635	583	17.052	5.462				
2054		0	5.505	43	5.462	0				
Summe		0	539.519	193.619	345.900					

*Ereignisse: Ausz.= Auszahlung BV= BV-Zuteilung; LV= LV-Auszahlung; ST= Sondertilgung; P= Prolongation

⁴Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

INVESTITIONSPHASE 2020 ⁵

Berlin, den 24.07.2020

I. STEUERLICHES ERGEBNIS	2020
EINNAHMEN	
Miete ab 10/2020	3.277 €
AUSGABEN	
AfA Altbau (5 M: 0,83% von 292.551 €)	-2.438 €
AfA Möbel (6 M: 5,00% von 14.900 €)	-745 €
Grundschnuldbestellungsgebühren	-1.730 €
Abzugsfähige jährliche Nebenkosten	-147 €
Zinsen	-2.155 €
STEUERLICHES ERGEBNIS	-3.937 €
Einkommen vor Investition	60.000 €
Steuerlast vor Investition	17.129 €
Einkommen nach Investition	56.063 €
Steuerlast nach Investition	15.386 €
Steuererstattung(+)/ zahlung(-)	1.743 €

II. EIGENKAPITALBERECHNUNG	2020
Nettodarlehen	345.900 €
- Gesamtaufwand	382.986 €
= ERGEBNIS 1 v. ST. = EIGENKAPITAL	-37.086 €
+ Miete ab 10/2020	3.277 €
- Abzugsfähige jährliche Nebenkosten	147 €
- Nicht Abzugsf. Mietnebenkost.	29 €
- Zinsen	2.155 €
- Tilgung	2.890 €
= ERGEBNIS 2 (VOR STEUER)	-39.029 €
+ STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)	1.743 €
= ERGEBNIS 3 (NACH STEUER)	-37.286 €

Erklärung: M = Monat(e) bei zeitanteiliger AfA

⁵Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

DAS VERMIETUNGSJAHR 2021 ⁶

Berlin, den 24.07.2020

I EINNAHMEN	mtl.	jährl. €
Miete	1.092	13.108
II AUSGABEN		
a Zinsen	425	5.097
a Verwaltung GE	29	348
a Verwaltung SE	20	240
n Instandhaltungsrücklage	10	116
SUMME AUSGABEN	483	5.801
SUMME AUSGABEN ABZUGSFÄHIG	474	5.685
III STEUERLICHES ERGEBNIS		
Ergebnis: Einnahmen - abzugsfähige Ausgaben [Pos.1 - anteilig Pos.2]	619	7.423
AfA Altbau (2,00% von 292.551 €)	-488	-5.851
AfA Möbel (10,00% p.a. von 14.900 €)	-124	-1.490
SUMME EINKÜNFTE V + V	7	81
Einkommen vor Investition	5.000	60.000
Steuerlast vor Investition (nach Grundtabelle)	1.427	17.129
Einkommen mit Investition	5.007	60.081
Steuerlast mit Investition	1.430	17.165
STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)	-3	-36
IV KAPITALEINSATZ		
Mieteinnahmen	1.092	13.108
+ STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)	-3	-36
- Ausgaben	483	5.801
= ERGEBNIS VOR TILGUNG	606	7.271
- Tilgung	584	7.009
= ERGEBNIS MIT TILGUNG	22	261

a) abzugsfähige Ausgaben; n) nicht abzugsfähige Ausgaben

⁶Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

GESAMTÜBERSICHT EINNAHMEN/ AUSGABEN ⁷

Berlin, den 24.07.2020

Jahr	Ereignis	Miete	Nebenkosten	Zinsen	Tilgung	AfA Altbau	AfA Ausst.	Eink. V + V
I 1 - 2020		3.277	176	2.155	2.890	2.438	745	-3.937
1 - 2021		13.108	704	5.097	7.009	5.851	1.490	81
2 - 2022		13.108	704	4.991	7.115	5.851	1.490	187
3 - 2023		13.108	704	4.884	7.223	5.851	1.490	295
4 - 2024		13.304	711	4.775	7.332	5.851	1.490	595
5 - 2025		13.504	711	4.664	7.443	5.851	1.490	905
6 - 2026		13.706	718	4.552	7.555	5.851	1.490	1.214
7 - 2027		13.912	718	4.437	7.669	5.851	1.490	1.534
8 - 2028		14.121	725	4.322	7.785	5.851	1.490	1.852
9 - 2029		14.332	725	4.204	7.902	5.851	1.490	2.182
10 - 2030	P	14.547	732	6.844	7.566	5.851	745	496
11 - 2031		14.766	732	10.473	7.161	5.851	0	-2.171
12 - 2032		14.987	740	10.185	7.449	5.851	0	-1.667
13 - 2033		15.212	740	9.886	7.749	5.851	0	-1.143
14 - 2034		15.440	747	9.574	8.061	5.851	0	-609
15 - 2035		15.672	747	9.250	8.385	5.851	0	-53
16 - 2036		15.907	755	8.913	8.722	5.851	0	513
17 - 2037		16.145	755	8.562	9.073	5.851	0	1.102
18 - 2038		16.388	762	8.197	9.438	5.851	0	1.703
19 - 2039		16.633	762	7.817	9.818	5.851	0	2.328
20 - 2040		16.883	770	7.422	10.213	5.851	0	2.966
21 - 2041		17.136	770	7.012	10.623	5.851	0	3.630
22 - 2042		17.393	777	6.584	11.051	5.851	0	4.308
23 - 2043		17.654	777	6.140	11.495	5.851	0	5.014
24 - 2044		17.919	785	5.677	11.957	5.851	0	5.734
25 - 2045		18.188	785	5.196	12.438	5.851	0	6.484
26 - 2046		18.460	793	4.696	12.939	5.851	0	7.251
27 - 2047		18.737	793	4.176	13.459	5.851	0	8.048
28 - 2048		19.018	801	3.634	14.001	5.851	0	8.864
29 - 2049		19.304	801	3.071	14.564	5.851	0	9.712
30 - 2050		19.593	809	2.485	15.149	5.851	0	10.581
31 - 2051		19.887	809	1.876	15.759	5.851	0	11.484
32 - 2052		20.185	817	1.242	16.393	5.851	0	12.410
33 - 2053		20.488	817	583	17.052	5.851	0	13.372
34 - 2054		20.796	825	43	5.462	5.851	0	14.212
35 - 2055		21.107	825	0	0	5.851	0	14.567
Summe		583.925	26.824	193.619	345.900	207.224	14.900	144.044

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen;
LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

⁷Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

GESAMTÜBERSICHT ERGEBNIS ⁸

Berlin, den 24.07.2020

Jahr	Ereignis	Eink. V + V	Ergebn. v. St.	Steuer-vorteil	Ergebn. n. St.	Ergebn. monatl.	kumul. Kapital	Saldo Darlehen
I 1 - 2020		-3.937	-39.029	1.743	-37.286	-3.107	-37.286	-343.010
1 - 2021		81	297	-36	261	22	-37.025	-336.001
2 - 2022		187	297	-82	215	18	-36.810	-328.886
3 - 2023		295	297	-131	166	14	-36.644	-321.663
4 - 2024		595	487	-264	223	19	-36.421	-314.331
5 - 2025		905	686	-401	285	24	-36.135	-306.888
6 - 2026		1.214	882	-538	344	29	-35.791	-299.334
7 - 2027		1.534	1.087	-679	408	34	-35.383	-291.664
8 - 2028		1.852	1.289	-821	468	39	-34.915	-283.880
9 - 2029		2.182	1.501	-966	534	45	-34.381	-275.977
10 - 2030	P	496	-595	-219	-814	-68	-35.195	-268.411
11 - 2031		-2.171	-3.602	962	-2.639	-220	-37.835	-261.249
12 - 2032		-1.667	-3.387	738	-2.649	-221	-40.484	-253.800
13 - 2033		-1.143	-3.163	506	-2.656	-221	-43.140	-246.051
14 - 2034		-609	-2.942	270	-2.672	-223	-45.812	-237.990
15 - 2035		-53	-2.710	23	-2.687	-224	-48.499	-229.605
16 - 2036		513	-2.483	-227	-2.710	-226	-51.208	-220.883
17 - 2037		1.102	-2.244	-488	-2.733	-228	-53.941	-211.810
18 - 2038		1.703	-2.009	-754	-2.764	-230	-56.705	-202.372
19 - 2039		2.328	-1.764	-1.032	-2.795	-233	-59.500	-192.554
20 - 2040		2.966	-1.522	-1.313	-2.835	-236	-62.335	-182.342
21 - 2041		3.630	-1.269	-1.608	-2.876	-240	-65.212	-171.719
22 - 2042		4.308	-1.019	-1.908	-2.928	-244	-68.139	-160.668
23 - 2043		5.014	-758	-2.222	-2.980	-248	-71.120	-149.173
24 - 2044		5.734	-501	-2.540	-3.042	-253	-74.161	-137.216
25 - 2045		6.484	-232	-2.873	-3.105	-259	-77.266	-124.777
26 - 2046		7.251	32	-3.212	-3.180	-265	-80.446	-111.838
27 - 2047		8.048	309	-3.566	-3.256	-271	-83.703	-98.379
28 - 2048		8.864	583	-3.928	-3.345	-279	-87.048	-84.379
29 - 2049		9.712	868	-4.303	-3.436	-286	-90.484	-69.815
30 - 2050		10.581	1.149	-4.688	-3.539	-295	-94.023	-54.666
31 - 2051		11.484	1.443	-5.088	-3.645	-304	-97.668	-38.907
32 - 2052		12.410	1.733	-5.499	-3.765	-314	-101.433	-22.514
33 - 2053		13.372	2.036	-5.925	-3.889	-324	-105.322	-5.462
34 - 2054		14.212	14.465	-6.297	8.168	681	-97.154	0
35 - 2055		14.567	20.282	-6.454	13.828	1.152	-83.326	0
Summe		144.044	-19.504	-63.822	-83.326			

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

⁸Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2020 BIS 2026) ⁹

Berlin, den 24.07.2020

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Ereignisse								
+	Mieteinnahmen	3.277	13.108	13.108	13.108	13.304	13.504	13.706
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten	1.730						
-	AfA	3.183	7.341	7.341	7.341	7.341	7.341	7.341
-	Zinsen	2.155	5.097	4.991	4.884	4.775	4.664	4.552
-	Verwaltung GE	87	348	348	348	351	351	355
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	60	240	240	240	242	242	245
	Einkünfte aus V + V	-3.937	81	187	295	595	905	1.214
	Einkommen vor Investition	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
+	Einkünfte aus V + V	-3.937	81	187	295	595	905	1.214
=	Einkommen mit Investition	56.063	60.081	60.187	60.295	60.595	60.905	61.214
	Eink.Steuer vor Investition	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129
-	Eink.Steuer mit Investition	15.386	17.165	17.211	17.260	17.393	17.530	17.667
=>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	1.743	-36	-82	-131	-264	-401	-538
+	Mieteinnahmen	3.277	13.108	13.108	13.108	13.304	13.504	13.706
-	Eigenkapital Bar	37.086						
-	Zinsen	2.155	5.097	4.991	4.884	4.775	4.664	4.552
-	Instandhaltungsrücklage	29	116	116	116	117	117	118
-	Verwaltung GE	87	348	348	348	351	351	355
-	Verwaltung SE	60	240	240	240	242	242	245
-	Tilgung	2.890	7.009	7.115	7.223	7.332	7.443	7.555
=	Ergebnis vor Steuer	-39.029	297	297	297	487	686	882
+	Steuererstattung (s.o.)	1.743	-36	-82	-131	-264	-401	-538
=	Ergebnis nach Steuer	-37.286	261	215	166	223	285	344
	Monatliches Ergebnis	-3.107	22	18	14	19	24	29
	Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-37.286	-37.025	-36.810	-36.644	-36.421	-36.135	-35.791
-	Saldo Darlehen	-343.010	-336.001	-328.886	-321.663	-314.331	-306.888	-299.334
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900
	- bei 1,5% Wertsteigerung	345.900	345.900	345.900	345.900	351.088	356.355	361.700
	- bei 3,0% Wertsteigerung	345.900	345.900	345.900	345.900	356.277	366.965	377.974

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2024 und basieren auf 100% des Kaufpreises(345.900€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

⁹Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2027 BIS 2033) ¹⁰

Berlin, den 24.07.2020

Jahr	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ereignisse				P			
+ Mieteinnahmen	13.912	14.121	14.332	14.547	14.766	14.987	15.212
- Abzugsfähige Kaufnebenkosten							
- AfA	7.341	7.341	7.341	6.596	5.851	5.851	5.851
- Zinsen	4.437	4.322	4.204	6.844	10.473	10.185	9.886
- Verwaltung GE	355	359	359	362	362	366	366
- Sonstige jährl. Nebenkosten	245	247	247	250	250	252	252
Einkünfte aus V + V	1.534	1.852	2.182	496	-2.171	-1.667	-1.143
+ Einkommen vor Investition	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
+ Einkünfte aus V + V	1.534	1.852	2.182	496	-2.171	-1.667	-1.143
= Einkommen mit Investition	61.534	61.852	62.182	60.496	57.829	58.333	58.857
- Eink.Steuer vor Investition	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129
- Eink.Steuer mit Investition	17.808	17.950	18.095	17.348	16.167	16.390	16.623
=> Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-679	-821	-966	-219	962	738	506
+ Mieteinnahmen	13.912	14.121	14.332	14.547	14.766	14.987	15.212
- Eigenkapital Bar							
- Zinsen	4.437	4.322	4.204	6.844	10.473	10.185	9.886
- Instandhaltungsrücklage	118	119	119	121	121	122	122
- Verwaltung GE	355	359	359	362	362	366	366
- Verwaltung SE	245	247	247	250	250	252	252
- Tilgung	7.669	7.785	7.902	7.566	7.161	7.449	7.749
= Ergebnis vor Steuer	1.087	1.289	1.501	-595	-3.602	-3.387	-3.163
+ Steuererstattung (s.o.)	-679	-821	-966	-219	962	738	506
= Ergebnis nach Steuer	408	468	534	-814	-2.639	-2.649	-2.656
Monatliches Ergebnis	34	39	45	-68	-220	-221	-221
Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-35.383	-34.915	-34.381	-35.195	-37.835	-40.484	-43.140
- Saldo Darlehen	-291.664	-283.880	-275.977	-268.411	-261.249	-253.800	-246.051
Immobilienwert ohne Wertsteigerung	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900
- bei 1,5% Wertsteigerung	367.126	372.633	378.222	383.895	389.654	395.499	401.431
- bei 3,0% Wertsteigerung	389.313	400.993	413.023	425.413	438.176	451.321	464.861

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2024 und basieren auf 100% des Kaufpreises(345.900€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

¹⁰Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2034 BIS 2040) ¹¹

Berlin, den 24.07.2020

	Jahr	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	Ereignisse							
+	Mieteinnahmen	15.440	15.672	15.907	16.145	16.388	16.633	16.883
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten							
-	AfA	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851
-	Zinsen	9.574	9.250	8.913	8.562	8.197	7.817	7.422
-	Verwaltung GE	369	369	373	373	377	377	381
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	255	255	257	257	260	260	262
	Einkünfte aus V + V	-609	-53	513	1.102	1.703	2.328	2.966
	Einkommen vor Investition	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
+	Einkünfte aus V + V	-609	-53	513	1.102	1.703	2.328	2.966
=	Einkommen mit Investition	59.391	59.947	60.513	61.102	61.703	62.328	62.966
	Eink.Steuer vor Investition	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129
-	Eink.Steuer mit Investition	16.859	17.106	17.356	17.617	17.883	18.161	18.442
=>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	270	23	-227	-488	-754	-1.032	-1.313
+	Mieteinnahmen	15.440	15.672	15.907	16.145	16.388	16.633	16.883
-	Eigenkapital Bar							
-	Zinsen	9.574	9.250	8.913	8.562	8.197	7.817	7.422
-	Instandhaltungsrücklage	123	123	124	124	125	125	127
-	Verwaltung GE	369	369	373	373	377	377	381
-	Verwaltung SE	255	255	257	257	260	260	262
-	Tilgung	8.061	8.385	8.722	9.073	9.438	9.818	10.213
=	Ergebnis vor Steuer	-2.942	-2.710	-2.483	-2.244	-2.009	-1.764	-1.522
+	Steuererstattung (s.o.)	270	23	-227	-488	-754	-1.032	-1.313
=	Ergebnis nach Steuer	-2.672	-2.687	-2.710	-2.733	-2.764	-2.795	-2.835
	Monatliches Ergebnis	-223	-224	-226	-228	-230	-233	-236
	Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-45.812	-48.499	-51.208	-53.941	-56.705	-59.500	-62.335
-	Saldo Darlehen	-237.990	-229.605	-220.883	-211.810	-202.372	-192.554	-182.342
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900
	- bei 1,5% Wertsteigerung	407.453	413.564	419.768	426.064	432.455	438.942	445.526
	- bei 3,0% Wertsteigerung	478.806	493.171	507.966	523.205	538.901	555.068	571.720

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2024 und basieren auf 100% des Kaufpreises(345.900€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

¹¹Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2041 BIS 2047) ¹²

Berlin, den 24.07.2020

	Jahr	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	Ereignisse							
+	Mieteinnahmen	17.136	17.393	17.654	17.919	18.188	18.460	18.737
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten							
-	AfA	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851
-	Zinsen	7.012	6.584	6.140	5.677	5.196	4.696	4.176
-	Verwaltung GE	381	384	384	388	388	392	392
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	262	265	265	268	268	270	270
	Einkünfte aus V + V	3.630	4.308	5.014	5.734	6.484	7.251	8.048
	Einkommen vor Investition	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
+	Einkünfte aus V + V	3.630	4.308	5.014	5.734	6.484	7.251	8.048
=	Einkommen mit Investition	63.630	64.308	65.014	65.734	66.484	67.251	68.048
	Eink.Steuer vor Investition	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129
-	Eink.Steuer mit Investition	18.737	19.037	19.351	19.669	20.002	20.341	20.695
=>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-1.608	-1.908	-2.222	-2.540	-2.873	-3.212	-3.566
+	Mieteinnahmen	17.136	17.393	17.654	17.919	18.188	18.460	18.737
-	Eigenkapital Bar							
-	Zinsen	7.012	6.584	6.140	5.677	5.196	4.696	4.176
-	Instandhaltungsrücklage	127	128	128	129	129	131	131
-	Verwaltung GE	381	384	384	388	388	392	392
-	Verwaltung SE	262	265	265	268	268	270	270
-	Tilgung	10.623	11.051	11.495	11.957	12.438	12.939	13.459
=	Ergebnis vor Steuer	-1.269	-1.019	-758	-501	-232	32	309
+	Steuererstattung (s.o.)	-1.608	-1.908	-2.222	-2.540	-2.873	-3.212	-3.566
=	Ergebnis nach Steuer	-2.876	-2.928	-2.980	-3.042	-3.105	-3.180	-3.256
	Monatliches Ergebnis	-240	-244	-248	-253	-259	-265	-271
	Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-65.212	-68.139	-71.120	-74.161	-77.266	-80.446	-83.703
-	Saldo Darlehen	-171.719	-160.668	-149.173	-137.216	-124.777	-111.838	-98.379
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900
	- bei 1,5% Wertsteigerung	452.209	458.992	465.877	472.865	479.958	487.158	494.465
	- bei 3,0% Wertsteigerung	588.872	606.538	624.734	643.476	662.780	682.664	703.143

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.
Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2024 und basieren auf 100% des Kaufpreises(345.900€).
Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

¹²Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2048 BIS 2054) ¹³

Berlin, den 24.07.2020

Jahr	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ereignisse							
+ Mieteeinnahmen	19.018	19.304	19.593	19.887	20.185	20.488	20.796
- Abzugsfähige Kaufnebenkosten							
- AfA	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851	5.851
- Zinsen	3.634	3.071	2.485	1.876	1.242	583	43
- Verwaltung GE	396	396	400	400	404	404	408
- Sonstige jährl. Nebenkosten	273	273	276	276	279	279	281
Einkünfte aus V + V	8.864	9.712	10.581	11.484	12.410	13.372	14.212
+ Einkommen vor Investition	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
+ Einkünfte aus V + V	8.864	9.712	10.581	11.484	12.410	13.372	14.212
= Einkommen mit Investition	68.864	69.712	70.581	71.484	72.410	73.372	74.212
- Eink.Steuer vor Investition	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129	17.129
- Eink.Steuer mit Investition	21.057	21.432	21.817	22.217	22.628	23.054	23.426
=> Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-3.928	-4.303	-4.688	-5.088	-5.499	-5.925	-6.297
+ Mieteeinnahmen	19.018	19.304	19.593	19.887	20.185	20.488	20.796
- Eigenkapital Bar							
- Zinsen	3.634	3.071	2.485	1.876	1.242	583	43
- Instandhaltungsrücklage	132	132	133	133	134	134	136
- Verwaltung GE	396	396	400	400	404	404	408
- Verwaltung SE	273	273	276	276	279	279	281
- Tilgung	14.001	14.564	15.149	15.759	16.393	17.052	5.462
= Ergebnis vor Steuer	583	868	1.149	1.443	1.733	2.036	14.465
+ Steuererstattung (s.o.)	-3.928	-4.303	-4.688	-5.088	-5.499	-5.925	-6.297
= Ergebnis nach Steuer	-3.345	-3.436	-3.539	-3.645	-3.765	-3.889	8.168
Monatliches Ergebnis	-279	-286	-295	-304	-314	-324	681
Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-87.048	-90.484	-94.023	-97.668	-101.433	-105.322	-97.154
- Saldo Darlehen	-84.379	-69.815	-54.666	-38.907	-22.514	-5.462	0
Immobilienwert ohne Wertsteigerung	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900	345.900
- bei 1,5% Wertsteigerung	501.882	509.410	517.051	524.807	532.679	540.669	548.779
- bei 3,0% Wertsteigerung	724.238	745.965	768.344	791.394	815.136	839.590	864.778

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.
Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2024 und basieren auf 100% des Kaufpreises(345.900€).
Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

¹³Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2055 BIS 2055) ¹⁴

Berlin, den 24.07.2020

	Jahr	2055	Summe				
	Ereignisse						
+	Mieteinnahmen	21.107	583.925				
-	Abzugsfähige Kaufnebenkosten		1.730				
-	AfA	5.851	222.124				
-	Zinsen	0	193.619				
-	Verwaltung GE	408	13.263				
-	Sonstige jährl. Nebenkosten	281	9.147				
	Einkünfte aus V + V	14.567	144.044				
+	Einkommen vor Investition	60.000	2.160.000				
	Einkünfte aus V + V	14.567	144.044				
=	Einkommen mit Investition	74.567	2.304.044				
	Eink.Steuer vor Investition	17.129	616.643				
-	Eink.Steuer mit Investition	23.583	680.466				
=>	Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-6.454	-63.822				
+	Mieteinnahmen	21.107	583.925				
-	Eigenkapital Bar		37.086				
-	Zinsen	0	193.619				
-	Instandhaltungsrücklage	136	4.415				
-	Verwaltung GE	408	13.263				
-	Verwaltung SE	281	9.147				
-	Tilgung	0	345.900				
=	Ergebnis vor Steuer	20.282	-19.504				
+	Steuererstattung (s.o.)	-6.454	-63.822				
=	Ergebnis nach Steuer	13.828	-83.326				
	Monatliches Ergebnis	1.152					
	Kumuliertes Kapital	-83.326					
	Aufwand (-)/Überschuss (+)						
-	Saldo Darlehen	0					
	Immobilienwert ohne Wertsteigerung	345.900					
	- bei 1,5% Wertsteigerung	557.011					
	- bei 3,0% Wertsteigerung	890.721					

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

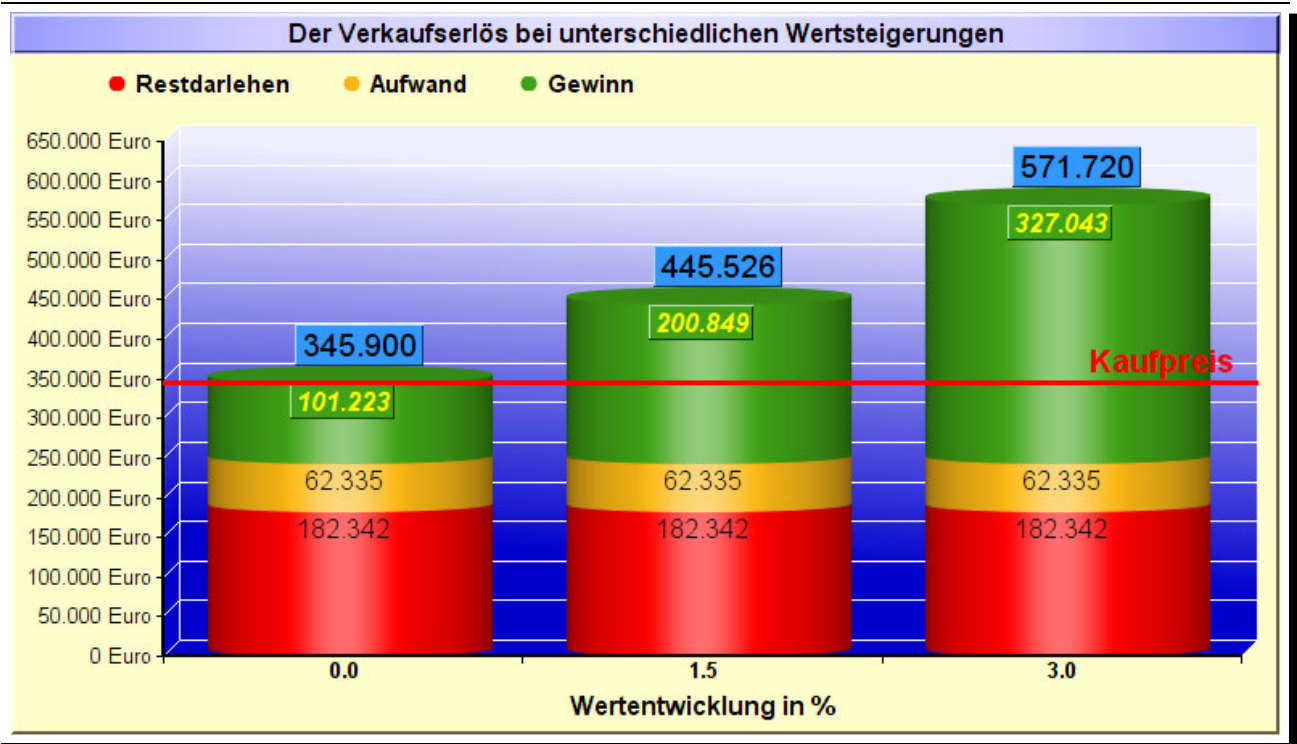
Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für 0, 1,5 und 3,0 % Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2024 und basieren auf 100% des Kaufpreises(345.900€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

¹⁴Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

Mögliches Gesamtergebnis im Jahr 2040

bei Wertsteigerung von 0%, 1,5% und 3% ab 2024 basierend auf 100 % des Kaufpreises(345.900 €)

1. Mögliches Ergebnis bei 0% Wertsteigerung	
angenommener Verkaufserlös :	345.900 €
- Restdarlehen :	-182.342 €
= möglicher Vermögenswert :	163.558 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2020 - 2040) :	-62.335 €
= möglicher Gewinn :	101.223 €
2. Mögliches Ergebnis bei 1,5% Wertsteigerung	
angenommener Verkaufserlös :	445.526 €
- Restdarlehen :	-182.342 €
= möglicher Vermögenswert :	263.184 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2020 - 2040) :	-62.335 €
= möglicher Gewinn :	200.849 €
3. Mögliches Ergebnis bei 3,0% Wertsteigerung	
angenommener Verkaufserlös :	571.720 €
- Restdarlehen :	-182.342 €
= möglicher Vermögenswert :	389.378 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2020 - 2040) :	-62.335 €
= möglicher Gewinn :	327.043 €



¹⁵Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.