B a u f i n a n z i e r u n g s p l a n

erstellt für

Herrn
Max Mustermann
Musterstr. 1

32584 Löhne

erstellt von
Thomas Hülsmann
FINANZPLANUNG
Lübbecker Str. 1 32584 Löhne
Telefon: 05732. 74 05 38
Telefax: 05732. 74 04 33
eMail: info@TH-Finanzplanung.de Internet: www.TH-Finanzplanung.de

Bei der Erstellung dieses Baufinanzierungsplanes sind Ihre Angaben und die steuerlichen Rahmenbedingungen sorgfältig beachtet worden. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Verbindliche Steuerauskünfte geben die steuerberatenden Berufe. Diese Auswertung ist nur als ein unverbindliches Finanzierungsmodell anzusehen, bei dem die Finanzierbarkeit des Objektes, wie im Finanzierungsplan ausgewiesen, unterstellt wurde. Die Datenschutzbestimmungen werden eingehalten.

Personendaten

Zuname	***Mustermann***
Titel / Vorname	***Max***
Familienstand	***Ledig***
Geburtsdatum	***01.02.1980***

Objektdaten Kauf EFH

Vorhaben	***kaufen***	Mieteinnahmen pro Monat	
Objektart	***Einfamilienhaus***	Mieteinnahmen ab (Monat/Jahr)	
Nutzungsart	***selbstgenutzt***	Mietsteigerung	
Fertigstellungs-/Bau-Monat/Jahr	***01.1990***	- Steigerung ab (Monat/Jahr)	
Erwerbs - Monat / Jahr	***08.2019***		
Einzugs - Monat / Jahr	***08.2019***	Insth./Bewirtschaftungskosten p.M. je m²	***2,00 EUR***
Selbstgenutzte Wohnfläche	***140,00 m²***	Insth./Bewirtschaftungskosten p.M.	***140,00 EUR***
Vermietete Wohnfläche		- davon steuerlich wirksam	***EUR***
Arbeitszimmer	***0,00 m²***	Insth./Bewirtschaftungskosten ab	***08.2019***
Gesamtwohnfläche	***140,00 m²***		
		Erbbauzinsen jährlich	
		Erbbauzinsen ab (Monat/Jahr)	
		Laufzeit des Erbbaurechtes	

Kostenaufstellung - Kaufen

Kaufpreis			**200.000**	**EUR**
- davon Grundstück		EUR		
- davon Garage		EUR		
Erwerbsnebenkosten				
- Grunderwerbsteuer	13.000	EUR		
- Notar / Grundbuchamt	4.000	EUR		
- Makler	7.140	EUR		
- sonstige Erwerbskosten		EUR		
			24.140	**EUR**
Aufwand für Modernisierung / Umbau		EUR		
Sonstige Kosten		EUR		
Baukosten - Sonder - AfA		EUR		
Werbungskosten		EUR		
Nicht AfA-fähige Kosten		EUR		**EUR**
Finanzierungskosten (Disagio u. Gebühren)				**EUR**
G e s a m t k o s t e n			**224.140**	**EUR**

Finanzierungsplan

Eigenleistungen

Barmittel	24.140	EUR		
Bausparguthaben (zuteilungsreif)		EUR		
Sonstige Eigenmittel		EUR		
Selbsthilfe		EUR		
		Summe Eigenleistungen	**24.140**	**EUR**

Fremdmittel

Nr.	Darlehensart	Darlehens-betrag brutto €	Sollzins-bindung Jahre	Soll-zins %	Tilgung p.J. (*) %	Effektiver Jahres-zins %	An-sparung €	Aus-zahlung %	anf. mtl. Belastung €
1	Tilgungsdarlehen	200.000	10	1,50	2,00	1,52	0,00	100,00	583,33
									583,33

Summe Fremdmittel	**200.000**	**EUR**
G e s a m t f i n a n z i e r u n g	**224.140**	**EUR**

(*) Der angegebene Tilgungssatz ist bei Darlehen mit Tilgung die Tilgungsleistung, bei Darlehen mit Lebensversicherung der Beitrag, bei Darlehen mit Investmentfonds die Ansparleistung und bei Vorausdarlehen die Einzahlung auf den Bausparvertrag.

Darlehensbedingungen

Darlehensgeber	Bank			Sollzins p. a.	1,50 %
Darlehenssumme	200.000	EUR		Sollzinsbindung / bis Ende	10 J. / 07.2029
Disagio / Auszahlungskurs	0	EUR	(100,00 %)	Fälligkeit der Zinsen	monatlich
Darlehensgebühren	0	EUR	(0,00 %)	Effektiver Jahreszins (Sollzinsbindung)	1,52 %
Schätzkosten	0	EUR	(0,00 %)		
Zinsobergrenze-Prämie	0	EUR	(0,00 %)	Tilgung p.a. ab 08.2019	2,00 %
Auszahlungsbetrag	**200.000**	**EUR**		Tilgungsverrechnung	monatlich
Voraussichtl. Auszahlungstermin	01.08.2019			Sondertilgungen	keine

Jahr	DarlBetrag Jahresanfang	Zinsen jährlich	Tilgung jährlich	SonderTilg	Sonst. Aufw.	Rate jährlich	Rate monatlich	DarlBetrag Jahresende
1 / 2019	200.000	1.246	1.671			2.917	243,06	198.329
2 / 2020	198.329	2.947	4.053			7.000	583,33	194.276
3 / 2021	194.276	2.886	4.114			7.000	583,33	190.162
4 / 2022	190.162	2.824	4.176			7.000	583,33	185.986
5 / 2023	185.986	2.761	4.239			7.000	583,33	181.747
6 / 2024	181.747	2.697	4.303			7.000	583,33	177.443
7 / 2025	177.443	2.632	4.368			7.000	583,33	173.075
8 / 2026	173.075	2.566	4.434			7.000	583,33	168.641
9 / 2027	168.641	2.499	4.501			7.000	583,33	164.140
10 / 2028	164.140	2.431	4.569			7.000	583,33	159.570
11 / 2029	159.570	3.985	5.099			9.083	756,94	154.472
12 / 2030	154.472	6.071	5.929			12.000	1.000,00	148.543
13 / 2031	148.543	5.829	6.171			12.000	1.000,00	142.372
14 / 2032	142.372	5.578	6.422			12.000	1.000,00	135.950
15 / 2033	135.950	5.316	6.684			12.000	1.000,00	129.267
16 / 2034	129.267	5.044	6.956			12.000	1.000,00	122.311
17 / 2035	122.311	4.761	7.239			12.000	1.000,00	115.071
18 / 2036	115.071	4.466	7.534			12.000	1.000,00	107.537
19 / 2037	107.537	4.159	7.841			12.000	1.000,00	99.696
20 / 2038	99.696	3.839	8.161			12.000	1.000,00	91.535
21 / 2039	91.535	3.507	8.493			12.000	1.000,00	83.042
22 / 2040	83.042	3.161	8.839			12.000	1.000,00	74.203
23 / 2041	74.203	2.801	9.199			12.000	1.000,00	65.003
24 / 2042	65.003	2.426	9.574			12.000	1.000,00	55.429
25 / 2043	55.429	2.036	9.964			12.000	1.000,00	45.465
26 / 2044	45.465	1.630	10.370			12.000	1.000,00	35.095
27 / 2045	35.095	1.207	10.793			12.000	1.000,00	24.302
28 / 2046	24.302	768	11.232			12.000	1.000,00	13.070
29 / 2047	13.070	310	11.690			12.000	1.000,00	1.380
30 / 2048	1.380	6	1.380			1.386	115,48	0
Summen		92.386	200.000			292.386		

RESTSCHULD : Nach Ablauf der Sollzinsbindung am 30.07.2029 beträgt die Restschuld 156.873 EUR .

ZINSEN : Die genannten Sollzinsen sind bis zur Darlehenszusage freibleibend. Nach der Sollzinsbindung wurde der Berechnung ein Zinssatz von 4,00 % zugrundegelegt (Darlehenslaufzeit: 28 Jahre 7 Monate).
Der dann tatsächlich geltende Zinssatz kann davon abweichen, da er zu diesem Zeitpunkt in marktüblicher Höhe festgelegt wird.

RATE : Sofern in einem Jahr Aufwendungen für weniger als 12 Monate anfallen, errechnet sich der monatliche Kapitaldienst aus 1/12 des jährlichen Kapitaldienstes. Evtl. Sondertilgungen wurden bei der Darstellung des monatlichen Kapitaldienstes nicht berücksichtigt.
SONDERTILGUNGSRECHT : 5%

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

03.05.2019

für Herrn Max Mustermann

Berechnungsgrundlagen - Einkommen -

Verfügbares Nettoeinkommen p.M. ab	**2019**	EUR	**3.150**	Steigerung des Nettoeinkommens	%	**0,00**

Berechnungsgrundlagen - Lebenshaltungskosten -

Lebenshaltungskosten pro Monat ab	**2019**	EUR	**1.350**	Steigerung der Lebenshaltungskosten	%	**0,00**

Berechnungsgrundlagen - Zahlungsverpflichtungen und Bewertungen -

Ratenkredite / Leasing für Jahre	**0**	EUR	Bewertung der Zuschüsse	%	**0,00**
			Bewertung der Mieteinnahmen	%	**0,00**
			Bewertung der Steuerersparnis	%	**0,00**

Jahr	Kapital-dienst	InstandKo ZahlVerpfl	Miete 1/12	Zuschüsse	St. Ausw. EighZul	SALDO 1/12	Netto-einkommen	Liquidität 1/12	Lebens-haltung	Über-deckung
1 / 2019	243	58				301	3.150	2.849	1.350	1.499
2 / 2020	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
3 / 2021	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
4 / 2022	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
5 / 2023	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
6 / 2024	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
7 / 2025	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
8 / 2026	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
9 / 2027	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
10 / 2028	583	140				723	3.150	2.427	1.350	1.077
11 / 2029	757	140				897	3.150	2.253	1.350	903
12 / 2030	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
13 / 2031	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
14 / 2032	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
15 / 2033	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
16 / 2034	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
17 / 2035	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
18 / 2036	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
19 / 2037	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
20 / 2038	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
21 / 2039	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
22 / 2040	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
23 / 2041	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
24 / 2042	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
25 / 2043	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
26 / 2044	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
27 / 2045	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
28 / 2046	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
29 / 2047	1.000	140				1.140	3.150	2.010	1.350	660
30 / 2048	115	140				255	3.150	2.895	1.350	1.545

Die LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG verschafft einen Überblick, ob nach heutigen Gesichtspunkten das Vorhaben auf Dauer durchführbar ist. Es wurden die oben angegebenen Berechnungsgrundlagen sowie die Berechnungsergebnisse des erstellten Baufinanzierungsplanes zugrunde gelegt, der auf der derzeit aktuellen Steuergesetzgebung und Kapitalmarktlage sowie auf Erfahrungswerten der Vergangenheit basiert. Abweichungen können das Ergebnis sowohl positiv als auch negativ beinflussen. Deshalb kann die Auswertung nur als Prognose und nicht als verbindlich angesehen werden.
Der KAPITALDIENST ist die Summe der Zins- und Tilgungsbeträge aller Darlehen sowie ggf. Beiträge für Risikolebensversicherungen.
Der SALDO beinhaltet den Kapitaldienst aller Darlehen, die Auswirkungen durch Steuern, die geschätzten Aufwendungen für Bewirtschaftung, Instandhaltung sowie ggf. Mieteinnahmen und Finanzzuschüsse und ggf. sonstige Aufwendungen.
Die LIQUIDITÄT wird duch Saldierung des 'Netto-Einkommens' mit den 'Objektkosten' ermittelt.
Eine ÜBERDECKUNG zeigt an, dass die Durchführung des Vorhabens grundsätzlich möglich ist. Sie wird ermittelt durch Abzug des 'Saldos' und der 'Lebenshaltungskosten' vom 'Netto-Einkommen'. Beiträge mit Minuszeichen bedeuten, dass das 'Netto-Einkommen' nicht ausreicht die anfallenden 'Objektkosten' sowie die angenommenen 'Lebenshaltungskosten' aufzubringen.