

## Villa im Park Düsseldorf/Rheinland

Muster  
Immobilien-Berechnungssoftware  
ImmoRenta

In einzigartiger Lage auf einem parkähnlichen Grundstück in Düsseldorf entstehen vier hochwertige Eigentumswohnungen in einem historischen Wohnhaus.



unverbindliche Visualisierung

### Inhaltsverzeichnis

Immobilien-Anlage	1
Grundrisse/Maße	2
Übersicht Objektdaten	3
Übersicht Fin.daten	4
Detail Jahre 1 bis 3	5
Detail Jahre 4 bis 6	6
Gesamtübersicht	7
Anlage-V- Erwerbsjahr	8
Erläuterungen	9
Kundenerklärung	10

Unverbindliche Musterberechnung

### Die Vorteile für die Investition in die "Villa im Park" Düsseldorf/Rheinland auf einen Blick:

- Einzigartige Lage auf einem parkähnlichen Grundstück mit 5.100 qm
- Vier Wohnungen von ca. 82 qm bis ca. 190 qm
- Zeitgemäßer Komfort: Aufzug, moderne Bäder, Fußbodenheizung
- Barrierearme Wohnungen und Gebäudeerschließung
- Denkmalgeschütztes Gebäude mit hoher Sonderabschreibung
- KfW-Effizienzhaus Denkmal mit sehr zinsgünstiger Finanzierung \*
- KfW Tilgungszuschuss bis zu 15.000 € pro Wohnung \*
- Hochwertige Bauausstattung und Materialien
- 5 Stellplätze und 5 Carports am Haus
- Fünf Hochschulen im direkten Einzugsgebiet (10 km)
- Sehr gute Verkehrsanbindung in die Metropolen von NRW

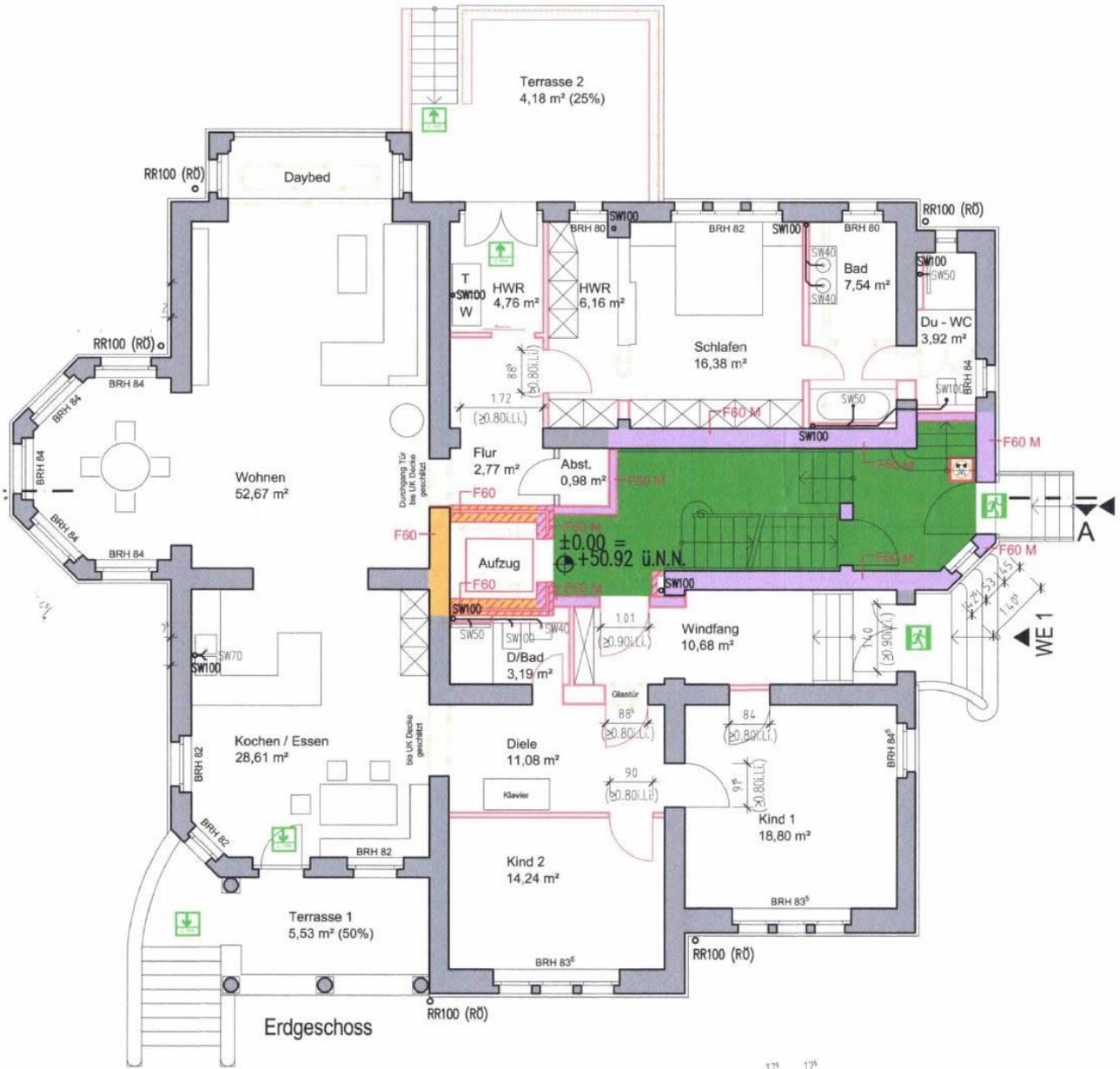
\* Angaben unverbindlich - es gelten die jeweils aktuellen Konditionen der KfW



Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li



Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li

## Objektdaten

Wohnungs-Nummer		04	Altbausubstanz	€	87.360
Wohnungs-Größe	qm	112,00	+ Grundst.kosten	€	87.360
Miete/qm	€	15,00	+ Sanierung	€	407.680
Miete Wohnung mtl.	€	1.680	+ Küche	€	12.000
Miete Stellplatz mtl.	€	50	+ Stellplatz	€	20.000
Verwaltungskosten p.a.	€	380			
Instandhaltungs-Rücklage p.a.	€	941	<b>= Kaufpreis Objekt</b>	<b>€</b>	<b>614.400</b>
sonstige Kosten p.a.	€	0			
			+ Werbungskosten	€	18.432
			+ Nebenkosten	€	73.378
			<b>= Gesamtaufwand</b>	<b>€</b>	<b>706.210</b>
Kauf/Anschaffung			4/2023		
Miete ab			8/2025		
Kosten Objekt ab			7/2025		
Fertigstellung			7/2025		

## Nebenkosten

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Grunderwerbsteuer	6,50 %	€ 39.156
Notar/Grundbuch	2,00 %	€ 12.288
Maklergebühr	3,57 %	€ 21.934
	0,00 %	€ 0
<b>Nebenkosten gesamt</b>		<b>€ 73.378</b>

## Werbungskosten (ohne Disagio)

Bezeichnung	anteilig	Betrag gesamt
Bauzeitzinsen	3,00 %	€ 18.432
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
	0,00 %	€ 0
<b>Werbungskosten gesamt</b>		<b>€ 18.432</b>

## Hinweise/Notizen

Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023	
Erwerber:	Dr. Frank Mustermann
Objekt:	40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129 04/2.OG li

## Finanzierungsbeispiel \*

Gesamtaufwand	€	706.210
./. Eigenkapital	€	150.000
./. sonstiges	€	0
<b>= Finanzierungsbedarf</b>	<b>€</b>	<b>556.210</b>

	Bezeichnung	Netto-Hypothek	Ausz.	Brutto-Hypothek	Zins ab	Tilg./Ansp ab
1	KfW	€ 120.000	100,0 %	€ 120.000	7/2025	7/2026
2	Bank	€ 436.210	100,0 %	€ 436.210	7/2025	7/2025
3		€ 0	100,0 %	€ 0		
4		€ 0	100,0 %	€ 0		

	Bezeichnung	Darl.Art	Zins Soll/eff	Festschr.	Zins Rest	anf. Tilg.	Tilg./Ansp. jrl.
1	KfW	Annuitätend.	1,12/1,12 %	10 Jahre	3,00 %	4,73 %	€ 0
2	Bank	Annuitätend.	3,90/3,95 %	15 Jahre	3,00 %	2,00 %	€ 0
3		----	0,00/0,00 %	0 Jahre	0,00 %	0,00 %	€ 0
4		----	0,00/0,00 %	0 Jahre	0,00 %	0,00 %	€ 0

D1: Sondertilgung 6.000 € zum 31.12.2026

\* kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes.

## Kundendaten

anf. zu verst. Einkommen	€ 190.000
Tarif	Splitting-Tabelle
Kinder	2
KiSt-Satz	9 %

## AfA-Daten

Art	Betrag	AfA
Altbausubstanz	€ 97.904	2,5%
Sanierung	€ 450.887	§7h/i EStG
Stellplatz	€ 22.416	2,0%
Küche	€ 12.667	5,0%
(incl. anteilige Nebenkosten)		

## Hinweise/Notizen

Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li

# Immobilien-Anlage

2023 - 2025	2023	2024	2025
Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	190.000 66.617	190.000 64.890	190.000 64.890
<b>1. Einnahmen</b>			
Jahresmiete (für Monate:)	0 (0)	0 (0)	8.650 (5)
<b>2. Ausgaben</b>			
Zinsen Hypothek	0	0	9.142
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	0	0	4.398
+ Verwaltungskosten	0	0	190
+ Instandhaltungs-Rücklage	0	0	470
+ sonstige Kosten	0	0	0
= Summe Ausgaben (davon als WK abzugsfähig)	0 (0)	0 (0)	14.200 (9.332)
<b>3. Ergebnis vor Steuer</b>			
<b>Ergebnis vor Steuer (Jahr)</b> (Pos 1. - Pos. 2.)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.550</b>
<b>4. Steuerliches Ergebnis</b>			
Werbungskosten			
abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos 1)	0	0	682
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz	0	0	1.224
+ Abschreibung (AfA) Stellplatz	0	0	224
+ Abschreibung (AfA) Sanierung	0	0	40.580
+ Abschreibung (AfA) Küche	0	0	633
+ sonst. Werbungskosten	3.686	5.530	9.216
= Werbungskosten gesamt abzugsfähig	3.686	5.530	52.559
verbleibt zu versteuerndes Einkommen darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	186.314 64.743	184.470 62.083	137.441 39.120
<b>= Steuerersparnis</b>	<b>1.874</b>	<b>2.807</b>	<b>25.770</b>
<b>5. Ergebnis nach Steuer</b>			
Eigenkapital	150.000	0	0
<b>= Ergebnis nach Steuer (Jahr)</b> (Pos. 3 + Pos. 4. - Eigenkapital)	<b>-148.126</b>	<b>2.807</b>	<b>20.220</b>

Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li

# Immobilien-Anlage

2026 - 2028	2026	2027	2028
Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	190.000 64.890	190.000 64.890	190.000 64.890
<b>1. Einnahmen</b>			
Jahresmiete (für Monate:)	20.760 (12)	20.968 (12)	21.178 (12)
<b>2. Ausgaben</b>			
Zinsen Hypothek	18.017	17.535	17.097
+ Tilgung Hypothek/Ansparung	11.898	15.215	15.655
+ Verwaltungskosten	380	380	380
+ Instandhaltungs-Rücklage	941	941	941
+ sonstige Kosten	0	0	0
= Summe Ausgaben (davon als WK abzugsfähig)	31.236 (18.397)	34.071 (17.915)	34.073 (17.477)
<b>3. Ergebnis vor Steuer</b>			
<b>Ergebnis vor Steuer (Jahr)</b> (Pos 1. - Pos. 2.)	<b>-10.476</b>	<b>-13.103</b>	<b>-12.895</b>
<b>4. Steuerliches Ergebnis</b>			
Werbungskosten			
abzugsf. Ausgaben - Einnahmen (abzugsf. Pos. 2 - Pos 1)	-2.363	-3.053	-3.701
+ Abschreibung (AfA) Altbausubstanz	2.448	2.448	2.448
+ Abschreibung (AfA) Stellplatz	448	448	448
+ Abschreibung (AfA) Sanierung	40.580	40.580	40.580
+ Abschreibung (AfA) Küche	633	633	633
+ sonst. Werbungskosten	0	0	0
= Werbungskosten gesamt abzugsfähig	41.746	41.056	40.408
verbleibt zu versteuerndes Einkommen darauf zu zahlende Steuer (KiSt 9 %)	148.254 44.055	148.944 44.370	149.592 44.667
<b>= Steuerersparnis</b>	<b>20.835</b>	<b>20.520</b>	<b>20.223</b>
<b>5. Ergebnis nach Steuer</b>			
Eigenkapital	0	0	0
<b>= Ergebnis nach Steuer (Jahr)</b> (Pos. 3 + Pos. 4. - Eigenkapital)	<b>10.359</b>	<b>7.417</b>	<b>7.328</b>
Ergebnis nach Steuer (Monat)	863	618	611

Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li

# Immobilien-Anlage

# Gesamtübersicht

Jahr	NormAfa	erh. Afa	Miete	Zinsen	Tilg./Ansp	Kosten	Liqui. vSt p.a.	Steuerersp.	Liqui nSt p.a.*	(Restschuld)	Wertentwicl.**	
2023	0	0	0	0	0	0	0	1.874	-148.126	556.210	614.400	
2024	0	0	0	0	0	0	0	2.807	2.807	556.210	614.400	
2025	1.448	41.213	8.650	9.142	4.398	660	-5.550	25.770	20.220	551.812	614.400	
2026	2.896	41.213	20.760	18.017	11.898	1.321	-10.476	20.835	10.359	533.914	614.400	
2027	2.896	41.213	20.968	17.535	15.215	1.321	-13.103	20.520	7.417	518.699	623.616	
2028	2.896	41.213	21.178	17.097	15.655	1.321	-12.895	20.223	7.328	503.044	632.970	
2029	2.896	41.213	21.390	16.642	16.110	1.321	-12.683	19.918	7.235	486.934	642.465	
2030	2.896	41.213	21.604	16.171	16.580	1.321	-12.468	19.605	7.137	470.354	652.102	
2031	2.896	41.213	21.820	15.683	17.068	1.321	-12.252	19.284	7.032	453.286	661.884	
2032	2.896	41.213	22.038	15.178	17.573	1.321	-12.034	18.953	6.919	435.713	671.812	
2033	2.896	32.195	22.258	15.675	17.221	1.321	-11.959	14.667	2.708	418.492	681.889	
2034	2.896	32.195	22.480	15.400	17.544	1.321	-11.785	14.416	2.631	400.948	692.117	
2035	2.896	32.195	22.704	14.752	18.193	1.321	-11.562	13.973	2.411	382.755	702.499	
2036	2.896	32.195	22.931	14.080	18.866	1.321	-11.336	13.516	2.180	363.889	713.036	
									<b>226.361</b>	<b>-61.742</b>		

\* Eigenkapital von € 150.000 für 2023 berücksichtigt/\*\* Wertentwicklung 1,5% p.a. ab 2027/Spalten "Zinsen" und "Tilg./Ansp" nur Endfinanzierung

Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li

(Berechnung erstellt ohne Gewähr)

Seite: 7 von 10

# So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:

Name und Vorname/Gemeinschaft/Körperschaft

**Dr. Frank Mustermann**

Steuernummer

## Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftssteuererklärung

zur Feststellungserklärung

**2025**

**Muster**

## Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück					Angeschafft am	Fertiggestellt am	Bitte nur volle €-Beträge eintragen
1	Lage des Grundstückes / der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer) <b>40211 Düsseldorf / Mozartstraße 129</b>							€
2	Mieteinnahmen ohne Zeile 4	für Erdgeschoß		+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse	8.400
		€	€	€	€	€	€	
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		—
4	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer							250

14	Summe der Einnahmen	8.650
15	Summe der Werbungskosten	- 61.209
16	Überschuß	- 52.559

zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	190.000	darauf Steuern	€	64.890
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./. €	-52.559			
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	137.441	./. €		39.120
<b>Steuerersparnis für 2025</b>				<b>= €</b>	<b>25.770</b>

Berechnungsbeispiel (Muster): im Einzelfall kann die Berechnung unter Anwendung des EStG (insbesondere §2 EStG und §15b EStG) durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen.

Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li

# Immobilien-Anlage

## Erläuterungen zur Angebotsberechnung

### Allgemeines

Immobilien bieten als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten können bei frühzeitigem Verkauf zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

### Wirtschaftliches und steuerliches Ergebnis

Die in der Beispielrechnung angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Die Praxis der Finanzverwaltung, die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich ändern. Für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition ist die persönliche Situation des Erwerbers maßgebend.

Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des §15b EStG fällt. In Einzelfällen kann bei Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EStG eine geringere festzusetzende Einkommensteuer ermittelt werden. Die Tarifberechnung der Einkommensteuer erfolgt entsprechend §32a EStG. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung auf Grund der Vielzahl der steuerlichen Besonderheiten des EStG nicht für jede individuelle Einkommenssituation und -kombination Gültigkeit hat, z.B. bei der Anwendung der §32b, §32c und §34 EStG. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften.

### Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Rendite der dargestellten Kapitalanlagen, Finanzierungs- und Tilgungsbausteine sind unverbindlich. Die für die Berechnung gemachten Angaben können für die Zukunft nicht garantiert werden. Die angenommenen Renditen sind Nettorenditen. Beachten Sie ggfs. die für Ihre persönliche Situation maßgebenden Steuerregelungen, insbesondere zur Kapitalertrags- und Einkommenssteuer.

### Konditionen der Finanzierung

Die Angaben zur Finanzierung stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Das ausgewiesene Ergebnis kann sich, abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen, ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Damnum in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterberechnung abweichen.

### Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel unter Ausschluß jeglicher Rechts- und Steuerberatung dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprospekt maßgebend.

Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li

# Immobilien-Anlage

## Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich.

Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Kunde

\_\_\_\_\_  
Vermittler

Berechnung: 1015/ vom 2.5.2023

Erwerber: Dr. Frank Mustermann

Objekt: 40211 Düsseldorf/Mozartstraße 129  
04/2.OG li