



Deutsche Sachwert Kontor AG



DSK Nr. 55 „Stadtpalais südliche Innenstadt“ 06112 Halle/Saale

Kapitalanlageangebot als Teileigentum | möglicher Liquiditätsverlauf Finanzierung Kurzbetrachtung Denkmalschutz nach § 7 i EStG | Wohnen in Zentrumsnähe



Beispiel WE-Nr. 04: möglicher Verlauf der Kosten / Einnahmen (unverbindlich)

Table with 12 columns: Jahr, Zinsen, Tilgung, Instandhaltung, Verwaltung, mögl. Depot-einzahlungen, Mieteinnahmen, Steuerersparnis, Aufwand p.a., Aufwand p.m., Restschuld, möglicher Objektwert. Rows from 2024 to 2044 with a summary row at the bottom.

2026 erfolgt eine Sondertilgung aus KfW-261 (Programm Denkmal EE) in Höhe von EUR 15.000,-

Angenommene Berechnungsparameter: 75.000 € zu versteuerndes Einkommen, ledig, keine Kirchensteuer Kaufpreis: 340.510 € (inkl. Kfz-Stellplatz); Eigenkapital: 60.000 € (= ca. 90 % Beleihungsauslauf), KfW261 mit 10 % Tilgungszuschuss Darlehenszins Ø 3,2 % p.a. (10 Jahre fest, Bank 4,1 %, KfW261EE 2,11 %) 1,5 % Tilgung p.a., 50,- € mtl. Verwaltungskosten, 0,30 €/m² mtl. Instandhaltungsrücklage.

Alle Einnahmen und alle Ausgaben gegenübergestellt und trotz gestiegener Zinsen und angemessener Tilgung, erwirtschaftet die Wohnung für den Käufer in den ersten Jahren einen monatlichen Überschuss. Bei einer angenommenen Wertsteigerung von 2,00 % p.a. beträgt der Wert Immobilie zum Ende des Jahres 2044 ca. 496.059 €. Die eigene Investition nach Steuern in Höhe von 73.531 € (= 13.531 € + € 60.000 € Eigenkapital in 2024) und das Restdarlehen in Höhe von 161.809 € stehen dem gegenüber. Es errechnet sich ein Gewinn in Höhe von 260.719 €. (= das 3,54 fache der Eigeninvestition binnen 20 Jahren!)

Die zugrunde gelegte Berechnung erfordert Eigenkapital oder Zusatzsicherheiten. Der Zinssatz nach Festschreibung in Höhe von 4,1 % ist ein angenommener Zinssatz und dient lediglich zur Fortführung der Berechnung. Diese Finanzierungsberechnung ist unverbindlich. Sie ist demnach ohne Gewähr. Gerne unterbreiten wir Ihnen einen anderen Finanzierungsvorschlag. Die zugrunde gelegten Darlehensbedingungen sind freibleibend. Der angegebene Grundstücksanteil basiert auf Erfahrungswerten. Die o.g. Angaben sind als Vorschlag zu qualifizieren. Sie wurden gleichwohl mit größter Sorgfalt erstellt und basieren auf den zurzeit gültigen Steuergesetzen. Künftige Änderungen in der Gesetzgebung sind nicht berücksichtigt und nicht vorhersehbar. Eine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Angaben, der steuerlichen Anerkennung durch die Finanzbehörden, Gerichtsbarkeit sowie den Eintritt der dargestellten Wirtschaftlichkeit wird ausgeschlossen. Stand 18.10.2024