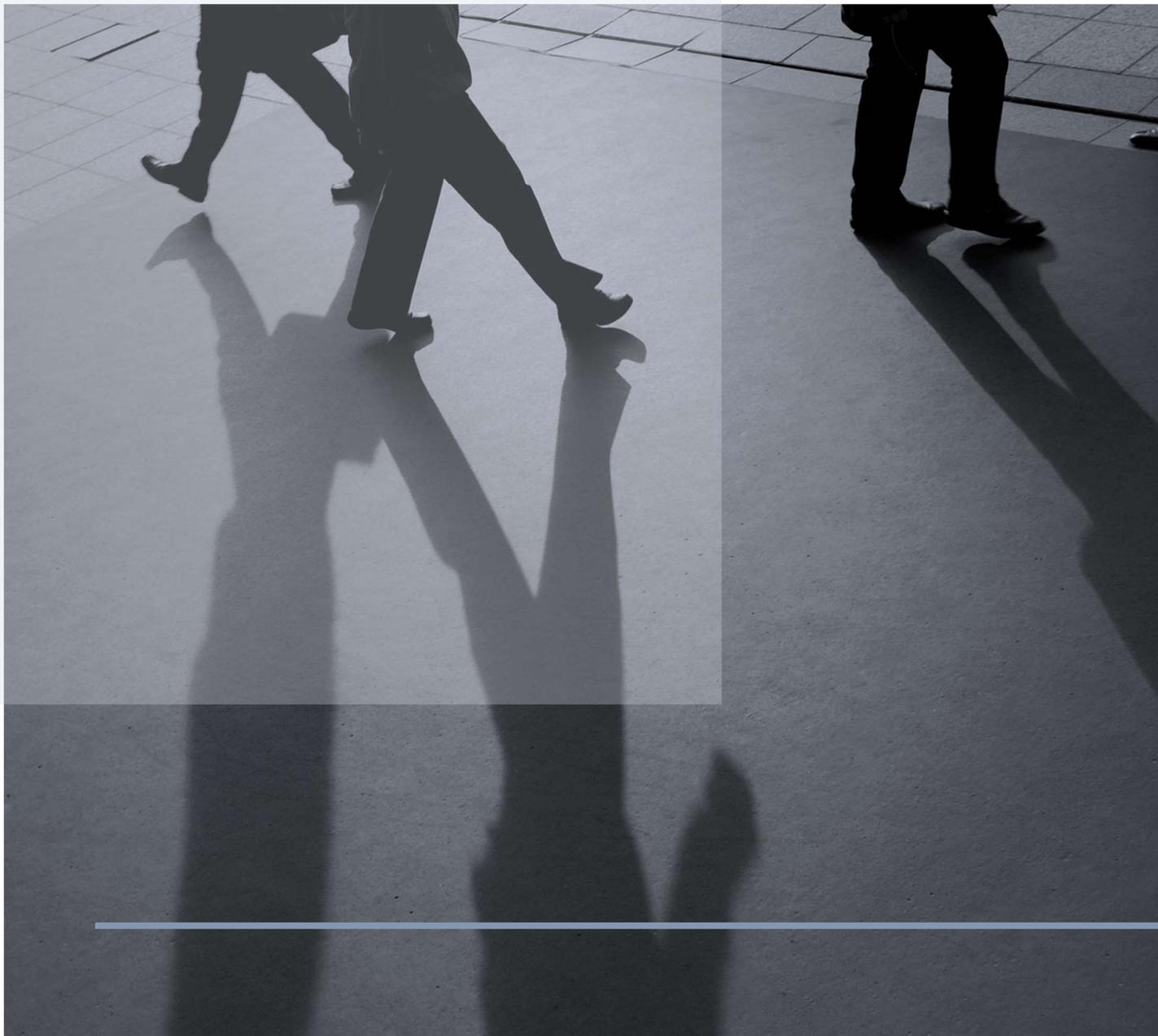


Ansgari Campus

Projekt-Präsentation



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis | 1 |
| Einleitung..... | 2 |
| Haftungsbeschränkung..... | 2 |
| Konditionen der Förderung | 3 |
| Die Highlights dieses Projektes | 4 |
| Für welchen Investor eignet sich dieses Projekt? | 4 |
| Steuerliche Vorteile..... | 5 |
| Degressive AfA..... | 5 |
| Lineare AfA | 6 |
| Sonder-AfA wegen QNG | 6 |
| Abschreibung der Einrichtung..... | 6 |
| Wichtiger Hinweis..... | 6 |
| Die Vermietung..... | 7 |
| Das Zahlenwerk..... | 8 |
| Zu den Kosten..... | 9 |
| Die Finanzierung | 10 |
| Wertentwicklung der Immobilie | 11 |
| Steuerliche Auswirkung des Investments..... | 12 |
| Verkauf der Immobilie | 13 |
| Liquiditätsentwicklung..... | 14 |
| Unterstützung durch den Verkäufer | 15 |
| Impressum | 16 |
| Projektentwickler und Herausgeber | 16 |

Einleitung

Wir stellen Ihnen unser Investoren-Projekt Ansgari-Campus in Wilhelmshaven vor.

Die Stadt Wilhelmshaven liegt direkt an der Nordsee, am Jadebusen.

Bekannt ist die Stadt durch Deutschlands einzigen Tiefseehafen, den Jade-Weser-Port, und durch seine Rolle als größter Marinestützpunkt der Bundeswehr. Wilhelmshaven zählt derzeit ca. 76.000 Einwohner. Die Stadt hat sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich positiv entwickelt.

An der Jade-Hochschule in Wilhelmshaven studieren derzeit ca. 5.500 Studenten.

Auf dem Gelände des Ansgari-Campus steht bereits ein zu studentischem Wohnen umgebautes historisches Gebäude, die frühere Ansgari-Schule, mit 43 Wohnungen für jeweils 1-3 Studenten. Die Wohnungen sind durchgehend nahezu vollständig vermietet.

Auf dem noch unbebauten früheren Schulhof kommen 2 Neubau-Studentenwohnanlagen mit jeweils 41 Wohnungen hinzu. Die beiden Neubauten sind dem historischen Gebäude zugeordnet und bilden mit diesem den Wohn-Campus. Das Grundstück liegt vor der „Südstadt“ – ein sehr beliebter Stadtteil für Einheimische und Gäste. Die Apartments werden komplett eingerichtet vermietet einschließlich Kochnische, Kühlschrank, Spüle, Bad sowie Bett (aus hygienischen Gründen ohne Matratze), Schrank, Schreibtisch und Schreibtischstuhl.

Selbstverständlich stehen in jeder Wohnung TV- und Internet-Zugang zur Verfügung.

Eine Baugenehmigung liegt vor, das Bauvorhaben wird durch die Stadt Wilhelmshaven befürwortet, dies ist Voraussetzung für die Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln des Landes Niedersachsen.

Die Konditionen der Fördermittel und die weiteren Daten nennen wir Ihnen in dieser Broschüre.

Das bereits bestehende Gebäude ist bereits vermietet.

Zum Verkauf kommen jetzt die beiden weiteren geplanten Gebäude, jeweils mit Grundstück, Baugenehmigung, Projektierung und aktiver Unterstützung bei der Beantragung der Fördermittel. Der Verkauf erfolgt aufschiebend bedingt unter der Voraussetzung der Förderzusage durch die NBank. Mit dem Bau darf erst nach Beantragung der Förderung begonnen werden.

Die Vermietungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage überdurchschnittlich gut, die Projektgesellschaft bietet Ihnen eine 3jährige Vermietungsgarantie.

Haftungsbeschränkung

Wir stellen Ihnen in dieser Broschüre unser Projekt Ansgari-Campus vor. Hierzu haben wir eine Vielzahl von Berechnungen erstellt, die zugrundeliegenden Daten und die Berechnungsergebnisse können Sie dieser Broschüre entnehmen.

Für alle in dieser Darstellung genannten Angaben können wir keine Gewähr übernehmen. Wir haben weder Einfluss auf die Bewilligung der Fördermittel noch auf die Vermietung der Wohnungen, auch der Kostenverlauf ist über einen so langen Planungshorizont nicht seriös möglich. Es handelt sich für den Investor um ein Vorhaben mit allen Chancen und Risiken einer unternehmerischen Investition. Wir begrüßen es, wenn Sie als Interessent und potentieller Investor zur Beurteilung dieses Angebots weitere Experten (z.B. Steuerberater) zu Rate ziehen. Eine Garantie für das Erreichen der auf den folgenden Seiten genannten Ergebnisse schließen wir ausdrücklich für uns aus.

Konditionen der Förderung

Das Land Niedersachsen stellt Darlehen aus dem Programm „Wohnheimplätze für Studierende und/oder Auszubildende“ zur Verfügung.

- Finanzierungsanteil: 75% der Kosten
- **Zinssatz: 30 Jahre zinslos**
- **Tilgungszuschuss: 20% (Sie zahlen nur 80% des Darlehns zurück)**
- Erforderliches Eigenkapital: 25%
- Geringe Tilgung: nur 1,25% jährlich
- Jährlicher Verwaltungskostenbeitrag: 0,5% vom jeweiligen Darlehns-Restbetrag
- Bearbeitungsgebühr: einmalig 1% des bewilligten Darlehns
- Wohnungsgröße: zwischen 18m² und 25m² je Appartement
- Miete: für die ersten 3 Jahre max 12,-€/m² monatlich
- Sicherstellung: Grundschuldeintragung
- Vermietung ausschließlich an Studenten und Auszubildende, die Dauer des Mietverhältnisses ist zu begrenzen.

Die Auszahlung wird entsprechend dem Baufortschritt in Raten direkt von der NBank ausgezahlt, eine Zwischenfinanzierung durch ein anderes Kreditinstitut ist daher nicht erforderlich.

Die günstige Finanzierung sichert von Anfang an einen laufenden Überschuss aus der Vermietung, durch die derzeit hohe Abschreibung entstehen in den ersten Jahren aus der Vermietung keine Steuerbelastungen, ganz im Gegenteil: Neben dem Vermietungsüberschuss erzielen Sie zusätzlich eine beeindruckende Steuerersparnis.



Die Highlights dieses Projektes

Vermietung

Bei dieser Renditeimmobilie erzielen Sie (ab Bezugsfertigkeit) einen kontinuierlich steigenden **Vermietungsüberschuss**, der in den ersten 3 Jahren durch eine Vermietungsgarantie zusätzlich für Sie abgesichert ist.

Investitionszuschuss

Das Land Niedersachsen unterstützt das Projekt mit einem **steuerfreien Investitionszuschuss von 622 TEUR**. Dieser Zuschuss wird als Tilgungsverzicht auf das Darlehn dargestellt.

Zinsersparnis

Das Darlehn wird für 35 Jahre zinslos zur Verfügung gestellt, gegenüber einer regulären Kapitalmarktfinanzierung erreichen Sie eine **Zinsersparnis von 2,8 Mio. Euro**

Zinssicherheit

Der Zins ist für 35 Jahre garantiert. Erst ab dem 36. Jahr würden bankübliche Zinsen anfallen. Durch diese langfristige Zinsfreistellung erreichen Sie eine **sichere Kalkulationsbasis**

Abschreibungen:

In den ersten 5 Jahren erreichen Sie eine **Abschreibung von mehr als 1 Mio. Euro**

Für welchen Investor eignet sich dieses Projekt?

Dieses Angebot richtet sich an Investoren mit Unternehmergeist, vorzugsweise mit hoher Immobilienaffinität und bereits vorhandenen soliden Kenntnissen im Bereich Vermietung und Verpachtung.

Der Investor sollte in den ersten 5 Jahren nach seinem Investment über hohe Einkünfte verfügen, denn dadurch ergeben sich aus der Abschreibung der ersten Jahre die nachstehend ermittelten Steuerersparnisse.

Zur Realisierung ist ein Eigenkapital von rd. 1 Mio. erforderlich. Dieses Kapital kann ggf. auch durch Beleihung anderer Vermögenswerte eingebracht werden.

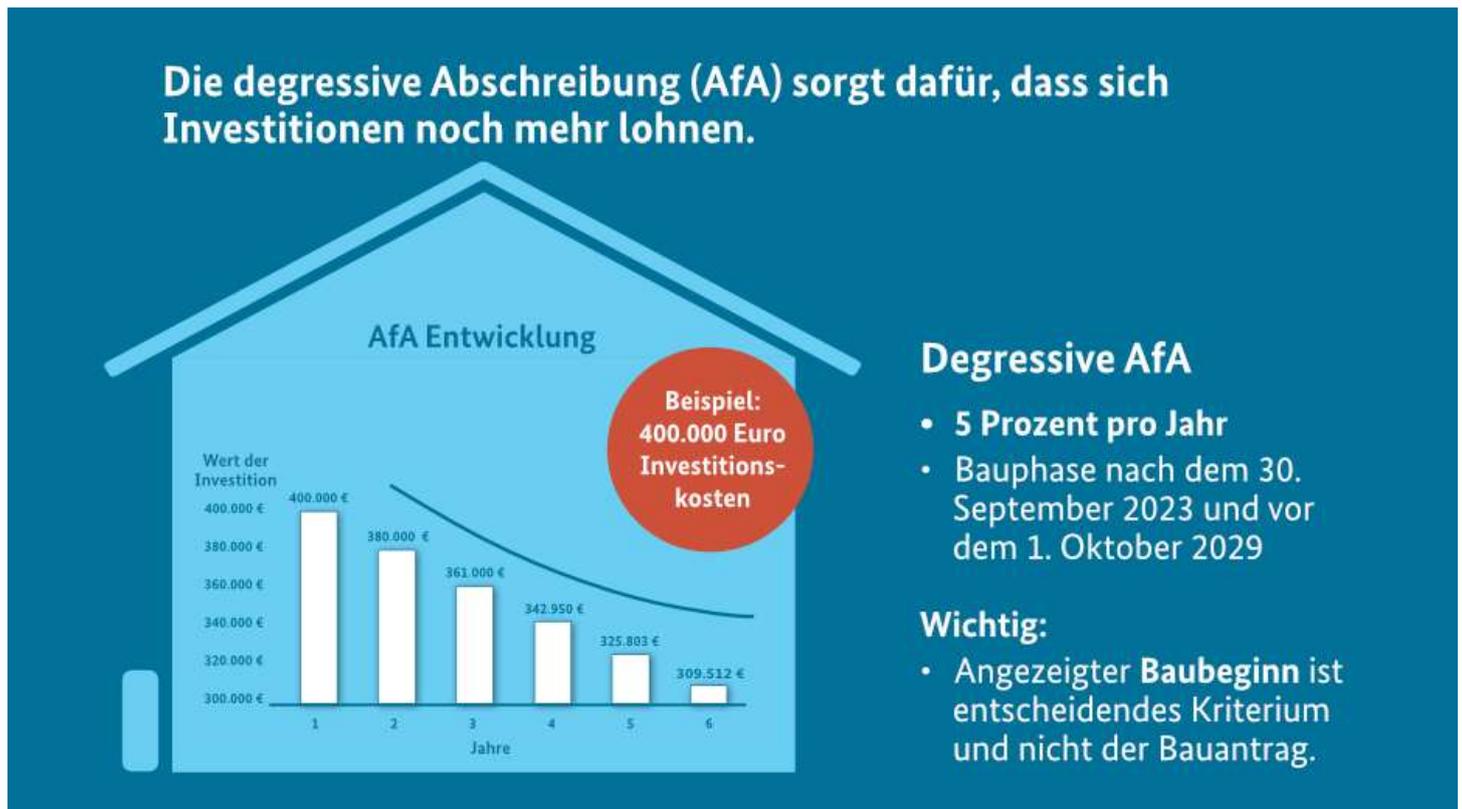
Besprechen Sie dieses Angebot gern mit Ihrem Steuerberater / Wirtschaftsprüfer, zur Beantwortung Ihrer Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Steuerliche Vorteile

Degressive AfA

Im Rahmen des Wachstumschancengesetzes hat der Gesetzgeber dem Investor eine auf 6 Jahre befristete erhöhte degressive Abschreibung zugestanden. Diese gilt ausschließlich für Neubauten.

Wir gehen für das Gebäude von einem Gesamtinvest von rd. 2,8 Mio. Euro aus. Dieser reduziert sich um den Tilgungszuschuss der NBank von 622,5 TEUR, dieser Zuschuss ist nicht steuerpflichtig reduziert aber das Abschreibungsvolumen auf dann rd. 2,1 Mio. Euro.



(Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)

Im ersten Jahr schreiben Sie 5% von 2,1 Mio. Euro ab (105.000,-€), in den folgenden 5 Jahren jeweils 5% des dann verbleibenden Restwertes.

Lineare AfA

Nach Ablauf der ersten 6 Jahre (und damit Wegfall der degressiven AfA) wechseln Sie auf die lineare Abschreibung mit derzeit 3% der Investitionskosten. Diese Abschreibung nutzen Sie bis zur vollständigen Abschreibung des Gebäudes.

Sonder-AfA wegen QNG

Zusätzlich können Sie von der derzeit noch geltenden Sonder-AfA profitieren, damit können Sie nochmals neben der degressiven AfA für einen Zeitraum von 4 Jahren jeweils 5% der Baukosten einkommensreduzierend von der Steuer absetzen. Das Gebäude muss den Standard „Effizienzhaus 40“ erfüllen und das Qualitätssiegel "Nachhaltiges Gebäude" (QNG) tragen.



Abschreibung der Einrichtung

Zusätzlich zur Gebäudeabschreibung können Sie die Kosten der Einrichtung absetzen.

Der AfA-Satz beträgt für Investitionen in bewegliche Güter des Anlagevermögens im Anschaffungszeitraum vom 1.4.2024 bis 31.12.2024 das 2-fache der linearen AfA, jedoch maximal 20% (Obergrenze) der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Wir haben in unserer Berechnung die derzeit geltende Regelung erfasst, d.h. AfA für die Einrichtung mit jährlich 20% der Anschaffungskosten.

Wichtiger Hinweis

Wir wollen und dürfen keine steuerliche Beratung leisten. Die vorstehenden Angaben zu den Abschreibungen haben daher nur allgemeinen Informationscharakter, bitte lassen Sie sich Ihre persönlichen Daten von Ihrem Steuerberater errechnen.

Die Vermietung

In der folgenden Mietberechnung gehen wir von einer anfangs 60%igen Vermietung aus, die wir dann ab dem 3. Jahr durchschnittlich und nachhaltig mit 95% ansetzen. Nach telefonischer Auskunft der Wohnraumförderstelle darf die Miete alle 3 Jahre um 6,15% erhöht werden. Diese Mieterhöhung haben wir in der Prognose berücksichtigt.

Die Vermietung ist jeweils auf 3 Jahre zu befristen. Die Mieter müssen einen Wohnberechtigungsschein der Wohnraumförderstelle vorlegen, dies dürfte bei den meisten Mietinteressenten kein Problem darstellen, denn der „B-Schein“ ist primär abhängig von der persönlichen Einkommenssituation, Einkommensgrenzen sind einzuhalten.

| Prognostizierte Mietentwicklung | | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-------------|
| Jahr | max Miete | Erhöhung in % | Auslastung in % | Jahresmiete |
| 1 | 147.600 € | 0,00% | 60,0% | 88.560 € |
| 2 | 147.600 € | 0,00% | 85,0% | 125.460 € |
| 3 | 147.600 € | 0,00% | 95,0% | 140.220 € |
| 4 | 156.677 € | 6,15% | 95,0% | 148.844 € |
| 5 | 156.677 € | 0,00% | 95,0% | 148.844 € |
| 6 | 156.677 € | 0,00% | 95,0% | 148.844 € |
| 7 | 166.313 € | 6,15% | 95,0% | 157.997 € |
| 8 | 166.313 € | 0,00% | 95,0% | 157.997 € |
| 9 | 166.313 € | 0,00% | 95,0% | 157.997 € |
| 10 | 176.541 € | 6,15% | 95,0% | 167.714 € |
| 11 | 176.541 € | 0,00% | 95,0% | 167.714 € |
| 12 | 176.541 € | 0,00% | 95,0% | 167.714 € |
| 13 | 187.399 € | 6,15% | 95,0% | 178.029 € |
| 14 | 187.399 € | 0,00% | 95,0% | 178.029 € |
| 15 | 187.399 € | 0,00% | 95,0% | 178.029 € |
| 16 | 198.924 € | 6,15% | 95,0% | 188.977 € |
| 17 | 198.924 € | 0,00% | 95,0% | 188.977 € |
| 18 | 198.924 € | 0,00% | 95,0% | 188.977 € |
| 19 | 211.157 € | 6,15% | 95,0% | 200.600 € |
| 20 | 211.157 € | 0,00% | 95,0% | 200.600 € |
| 21 | 211.157 € | 0,00% | 95,0% | 200.600 € |
| 22 | 224.144 € | 6,15% | 95,0% | 212.936 € |
| 23 | 224.144 € | 0,00% | 95,0% | 212.936 € |
| 24 | 224.144 € | 0,00% | 95,0% | 212.936 € |
| 25 | 237.928 € | 6,15% | 95,0% | 226.032 € |
| 26 | 237.928 € | 0,00% | 95,0% | 226.032 € |
| 27 | 237.928 € | 0,00% | 95,0% | 226.032 € |
| 28 | 252.561 € | 6,15% | 95,0% | 239.933 € |
| 29 | 252.561 € | 0,00% | 95,0% | 239.933 € |
| 30 | 252.561 € | 0,00% | 95,0% | 239.933 € |

Das Zahlenwerk

Zunächst eine Aufstellung der Investitionskosten:

| | |
|---|----------------|
| Kaufpreis Grundstück incl. Planung und Baugenehmigung | 1.250.000,00 € |
| Baukosten | 2.600.000,00 € |
| Einrichtung | 150.000,00 € |
| Außenanlagen | 50.000,00 € |
| Reserve für Unvorhergesehenes | 100.000,00 € |
| Summe Kosten: | 4.150.000,00 € |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Erforderliches Eigenkapital | 1.037.500,00 € |
| Finanzierung NBank | 3.112.500,00 € |

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Abschreibungsvolumen Einrichtung | 150.000,00 € |
|----------------------------------|--------------|

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Abschreibungsgrundlage Haus | 2.750.000,00 € |
| zu reduzieren um Zuschuss Nbank | -622.500,00 € |
| AfA-Grundlage Gebäude | 2.127.500,00 € |

Bei den Baukosten gehen wir von Kosten von 2.600, -€/m² aus.

Die Einrichtung der Appartements veranschlagen wir mit jeweils 4.200,-€ incl. MwSt.

Die Einrichtung kann in voller Höhe abgeschrieben werden, die AfA für das Gebäude reduziert sich um den Tilgungszuschuss der NBank.



Zu den Kosten

Die Kosten setzen sich zusammen aus

- Kosten der Hausverwaltung (I Monatsmiete)
- Reparaturen
- Verwaltungskosten NBank (je 0,5% des Darlehns)

Die weiteren Kosten sind in der Regel im Rahmen der Vermietung umzulegen (Grundsteuer, Heizung, Versicherung, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Allgmeinestrom, Reinigung, Außenanlagen). Als Kostensteigerung gehen wir von 3% ab dem 4. Jahr aus. Hieraus ergibt sich folgender Kostenverlauf

Prognostizierte Kosten

| Jahr | Wohnungsverwaltung | Erhöhung in % | Reparaturen | Kosten Nbank | Gesamtkosten |
|------|--------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| 1 | 10.250 € | 0,0% | 0 € | 15.563 € | 25.813 € |
| 2 | 10.250 € | 0,0% | 0 € | 13.293 € | 23.543 € |
| 3 | 10.250 € | 0,0% | 0 € | 13.098 € | 23.348 € |
| 4 | 10.558 € | 3,0% | 20.000 € | 12.904 € | 43.461 € |
| 5 | 10.874 € | 3,0% | 20.600 € | 12.709 € | 44.184 € |
| 6 | 11.200 € | 3,0% | 21.218 € | 12.515 € | 44.933 € |
| 7 | 11.536 € | 3,0% | 21.855 € | 12.320 € | 45.711 € |
| 8 | 11.883 € | 3,0% | 22.510 € | 12.126 € | 46.519 € |
| 9 | 12.239 € | 3,0% | 23.185 € | 11.931 € | 47.356 € |
| 10 | 12.606 € | 3,0% | 23.881 € | 11.737 € | 48.224 € |
| 11 | 12.984 € | 3,0% | 24.597 € | 11.542 € | 49.124 € |
| 12 | 13.374 € | 3,0% | 25.335 € | 11.348 € | 50.057 € |
| 13 | 13.775 € | 3,0% | 26.095 € | 11.153 € | 51.024 € |
| 14 | 14.188 € | 3,0% | 26.878 € | 10.959 € | 52.025 € |
| 15 | 14.614 € | 3,0% | 27.685 € | 10.764 € | 53.063 € |
| 16 | 15.052 € | 3,0% | 28.515 € | 10.570 € | 54.137 € |
| 17 | 15.504 € | 3,0% | 29.371 € | 10.375 € | 55.250 € |
| 18 | 15.969 € | 3,0% | 30.252 € | 10.180 € | 56.401 € |
| 19 | 16.448 € | 3,0% | 31.159 € | 9.986 € | 57.594 € |
| 20 | 16.942 € | 3,0% | 32.094 € | 9.791 € | 58.827 € |
| 21 | 17.450 € | 3,0% | 33.057 € | 8.559 € | 59.066 € |
| 22 | 17.973 € | 3,0% | 34.049 € | 8.365 € | 60.387 € |
| 23 | 18.513 € | 3,0% | 35.070 € | 8.170 € | 61.753 € |
| 24 | 19.068 € | 3,0% | 36.122 € | 7.976 € | 63.166 € |
| 25 | 19.640 € | 3,0% | 37.206 € | 7.781 € | 64.627 € |
| 26 | 20.229 € | 3,0% | 38.322 € | 7.587 € | 66.138 € |
| 27 | 20.836 € | 3,0% | 39.472 € | 7.392 € | 67.700 € |
| 28 | 21.461 € | 3,0% | 40.656 € | 7.198 € | 69.315 € |
| 29 | 22.105 € | 3,0% | 41.876 € | 7.003 € | 70.984 € |
| 30 | 22.768 € | 3,0% | 43.132 € | 6.809 € | 72.709 € |

Die Finanzierung

Das Projekt kann nach den Richtlinien der NBank zu 75% über ein zinsloses Darlehn mit Tilgungszuschuss finanziert werden. 2/3 des Tilgungszuschusses werden nach Fertigstellung, 1/3 nach Ablauf von 20 Jahren gezahlt. Dieser Zuschuss wird als Tilgung auf das Darlehn gebucht, wird also für den Investor nicht direkt liquiditätsmäßig wirksam.

Finanzierung NBank

| Jahr | Darlehnsstand Jahresanfang | Zinsen 0% - 30Jahre | Tilgung 1,25%-30J | Tilgungs- zuschuss | Verw- kosten 0,5% lfd |
|------|-------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1 | 3.112.500 € | 0 € | 38.906 € | 415.000 € | 15.563 € |
| 2 | 2.658.594 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 13.293 € |
| 3 | 2.619.688 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 13.098 € |
| 4 | 2.580.781 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 12.904 € |
| 5 | 2.541.875 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 12.709 € |
| 6 | 2.502.969 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 12.515 € |
| 7 | 2.464.063 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 12.320 € |
| 8 | 2.425.156 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 12.126 € |
| 9 | 2.386.250 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 11.931 € |
| 10 | 2.347.344 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 11.737 € |
| 11 | 2.308.438 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 11.542 € |
| 12 | 2.269.531 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 11.348 € |
| 13 | 2.230.625 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 11.153 € |
| 14 | 2.191.719 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 10.959 € |
| 15 | 2.152.813 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 10.764 € |
| 16 | 2.113.906 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 10.570 € |
| 17 | 2.075.000 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 10.375 € |
| 18 | 2.036.094 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 10.180 € |
| 19 | 1.997.188 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 9.986 € |
| 20 | 1.958.281 € | 0 € | 38.906 € | 207.500 € | 9.791 € |
| 21 | 1.711.875 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 8.559 € |
| 22 | 1.672.969 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 8.365 € |
| 23 | 1.634.063 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 8.170 € |
| 24 | 1.595.156 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 7.976 € |
| 25 | 1.556.250 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 7.781 € |
| 26 | 1.517.344 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 7.587 € |
| 27 | 1.478.438 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 7.392 € |
| 28 | 1.439.531 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 7.198 € |
| 29 | 1.400.625 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 7.003 € |
| 30 | 1.361.719 € | 0 € | 38.906 € | 0 € | 6.809 € |

Wertentwicklung der Immobilie

Bei diesem Investment handelt es sich um ein Renditeobjekt, der Verkaufswert von vermieteten Immobilien orientiert sich grundsätzlich am Ertrag.

Je nach Kapitalmarktlage sind Veräußerungspreise zwischen dem 15-fachen und dem 30-fachen der Jahresnettomiete realistisch. Wir haben für die nachstehende Wertentwicklung einen Vervielfältiger von 20 zugrunde gelegt.

| Jahr | Jahresnettomiete gem. Tabelle | Vervielfältiger 20 |
|-------------|--|-------------------------------|
| 1 | 88.560 € | 1.771.200 € |
| 2 | 125.460 € | 2.509.200 € |
| 3 | 140.220 € | 2.804.400 € |
| 4 | 148.844 € | 2.976.871 € |
| 5 | 148.844 € | 2.976.871 € |
| 6 | 148.844 € | 2.976.871 € |
| 7 | 157.997 € | 3.159.948 € |
| 8 | 157.997 € | 3.159.948 € |
| 9 | 157.997 € | 3.159.948 € |
| 10 | 167.714 € | 3.354.285 € |
| 11 | 167.714 € | 3.354.285 € |
| 12 | 167.714 € | 3.354.285 € |
| 13 | 178.029 € | 3.560.573 € |
| 14 | 178.029 € | 3.560.573 € |
| 15 | 178.029 € | 3.560.573 € |
| 16 | 188.977 € | 3.779.549 € |
| 17 | 188.977 € | 3.779.549 € |
| 18 | 188.977 € | 3.779.549 € |
| 19 | 200.600 € | 4.011.991 € |
| 20 | 200.600 € | 4.011.991 € |
| 21 | 200.600 € | 4.011.991 € |
| 22 | 212.936 € | 4.258.728 € |
| 23 | 212.936 € | 4.258.728 € |
| 24 | 212.936 € | 4.258.728 € |
| 25 | 226.032 € | 4.520.640 € |
| 26 | 226.032 € | 4.520.640 € |
| 27 | 226.032 € | 4.520.640 € |
| 28 | 239.933 € | 4.798.660 € |
| 29 | 239.933 € | 4.798.660 € |
| 30 | 239.933 € | 4.798.660 € |

Steuerliche Auswirkung des Investments

Mieteinnahmen sind steuerpflichtig. Im Gegenzug sind die objektbedingten Kosten (Hausverwaltung, Kreditkosten u.ä.) sowie die Abschreibungen (AfA) von der Miete absetzbar und führen bei diesem konkreten Projekt in den ersten Jahren wegen der anfänglich hohen Abschreibungen zu einem deutlichen steuerlichen Verlust.

So erreichen Sie in den ersten 4 Jahren ein saldiertes steuerliches Minus von 522 TEUR und daraus eine Steuerersparnis in Abhängigkeit Ihrer individuellen Einkommensteuer.

In den danach folgenden Jahren haben Sie in Abhängigkeit der erzielten Mieten mit einer Steuerbelastung zu rechnen. In dieser Konstellation können Sie in den ersten Jahren nach der Investition enorme Steuern sparen und müssen erst ab dem 6. Jahr wieder mit einer Steuerbelastung rechnen. Innerhalb der ersten 14 Jahre haben Sie damit eine saldierte Steuerersparnis erreicht.

| Jahr | prognostizierte | | | steuerliches | Saldo |
|------|-----------------|-----------|----------|--------------|-----------------------|
| | Jahresmiete | AfA | Kosten | Ergebnis | steuerliches Ergebnis |
| 1 | 88.560 € | 242.750 € | 25.813 € | -180.003 € | -180.003 € |
| 2 | 125.460 € | 232.113 € | 23.543 € | -130.195 € | -310.198 € |
| 3 | 140.220 € | 222.007 € | 23.348 € | -105.135 € | -415.333 € |
| 4 | 148.844 € | 212.407 € | 43.461 € | -107.024 € | -522.358 € |
| 5 | 148.844 € | 96.911 € | 44.184 € | 7.749 € | -514.609 € |
| 6 | 148.844 € | 63.566 € | 44.933 € | 40.345 € | -474.264 € |
| 7 | 157.997 € | 63.825 € | 45.711 € | 48.461 € | -425.803 € |
| 8 | 157.997 € | 63.825 € | 46.519 € | 47.654 € | -378.149 € |
| 9 | 157.997 € | 63.825 € | 47.356 € | 46.817 € | -331.333 € |
| 10 | 167.714 € | 63.825 € | 48.224 € | 55.665 € | -275.667 € |
| 11 | 167.714 € | 63.825 € | 49.124 € | 54.765 € | -220.902 € |
| 12 | 167.714 € | 63.825 € | 50.057 € | 53.832 € | -167.070 € |
| 13 | 178.029 € | 63.825 € | 51.024 € | 63.180 € | -103.890 € |
| 14 | 178.029 € | 63.825 € | 52.025 € | 62.178 € | -41.712 € |
| 15 | 178.029 € | 63.825 € | 53.063 € | 61.141 € | 19.429 € |
| 16 | 188.977 € | 63.825 € | 54.137 € | 71.015 € | 90.444 € |
| 17 | 188.977 € | 63.825 € | 55.250 € | 69.903 € | 160.347 € |
| 18 | 188.977 € | 63.825 € | 56.401 € | 68.751 € | 229.098 € |
| 19 | 200.600 € | 63.825 € | 57.594 € | 79.181 € | 308.279 € |
| 20 | 200.600 € | 63.825 € | 58.827 € | 77.947 € | 386.226 € |
| 21 | 200.600 € | 63.825 € | 59.066 € | 77.708 € | 463.935 € |
| 22 | 212.936 € | 63.825 € | 60.387 € | 88.724 € | 552.659 € |
| 23 | 212.936 € | 63.825 € | 61.753 € | 87.358 € | 640.018 € |
| 24 | 212.936 € | 63.825 € | 63.166 € | 85.945 € | 725.963 € |
| 25 | 226.032 € | 58.897 € | 64.627 € | 102.508 € | 828.471 € |
| 26 | 226.032 € | 0 € | 66.138 € | 159.894 € | 988.365 € |
| 27 | 226.032 € | 0 € | 67.700 € | 158.332 € | 1.146.697 € |
| 28 | 239.933 € | 0 € | 69.315 € | 170.618 € | 1.317.315 € |
| 29 | 239.933 € | 0 € | 70.984 € | 168.949 € | 1.486.264 € |
| 30 | 239.933 € | 0 € | 72.709 € | 167.224 € | 1.653.488 € |

Verkauf der Immobilie

Bei einem Verkauf der Immobilie innerhalb der ersten 10 Jahre sind erzielte Veräußerungsgewinne steuerpflichtig („Spekulationssteuer“). Der Gewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen Verkaufserlös und Restbuchwert. Einen steuerpflichtigen Gewinn sehen wir unter Zugrundelegung der Planungsdaten ab dem 4. Jahr.

Und: nach aktuellem Steuerrecht sind Veräußerungsgewinne nach Ablauf von 10 Jahren steuerfrei.

In der Tabelle haben wir für die einzelnen Jahre die steuerlichen Wirkungen und den Restsaldo der Finanzierung bei der NBank berücksichtigt. Und ab dem 11. Jahr berücksichtigen wir gemäß aktuellem Steuerrecht steuerfreien Veräußerungsgewinn.

| Jahr | Verkaufspreis lt Tabelle | Restbuchwert lt Tabelle | Gewinn/Verlust | NBank Restsaldo | Steuer auf Gewinn | Auszahlung nach Steuern |
|------|-----------------------------|----------------------------|----------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| 1 | 1.771.200 € | 3.377.500 € | -1.606.300 € | 3.112.500 € | 0 € | -1.341.300 € |
| 2 | 2.509.200 € | 3.164.750 € | -655.550 € | 2.658.594 € | 0 € | -149.394 € |
| 3 | 2.804.400 € | 2.962.638 € | -158.238 € | 2.619.688 € | 0 € | 184.713 € |
| 4 | 2.976.871 € | 2.770.631 € | 206.240 € | 2.580.781 € | 82.496 € | 396.089 € |
| 5 | 2.976.871 € | 2.588.224 € | 388.647 € | 2.541.875 € | 155.459 € | 279.537 € |
| 6 | 2.976.871 € | 2.521.313 € | 455.558 € | 2.502.969 € | 182.223 € | 291.679 € |
| 7 | 3.159.948 € | 2.457.747 € | 702.201 € | 2.464.063 € | 280.880 € | 415.005 € |
| 8 | 3.159.948 € | 2.393.922 € | 766.026 € | 2.425.156 € | 306.410 € | 428.382 € |
| 9 | 3.159.948 € | 2.330.097 € | 829.851 € | 2.386.250 € | 331.940 € | 441.758 € |
| 10 | 3.354.285 € | 2.266.272 € | 1.088.013 € | 2.347.344 € | 435.205 € | 571.736 € |
| 11 | 3.354.285 € | 2.202.447 € | 1.151.838 € | 2.308.438 € | 0 € | 1.045.847 € |
| 12 | 3.354.285 € | 2.138.622 € | 1.215.663 € | 2.269.531 € | 0 € | 1.084.754 € |
| 13 | 3.560.573 € | 2.074.797 € | 1.485.776 € | 2.230.625 € | 0 € | 1.329.948 € |
| 14 | 3.560.573 € | 2.010.972 € | 1.549.601 € | 2.191.719 € | 0 € | 1.368.855 € |
| 15 | 3.560.573 € | 1.947.147 € | 1.613.426 € | 2.152.813 € | 0 € | 1.407.761 € |
| 16 | 3.779.549 € | 1.883.322 € | 1.896.227 € | 2.113.906 € | 0 € | 1.665.642 € |
| 17 | 3.779.549 € | 1.819.497 € | 1.960.052 € | 2.075.000 € | 0 € | 1.704.549 € |
| 18 | 3.779.549 € | 1.755.672 € | 2.023.877 € | 2.036.094 € | 0 € | 1.743.455 € |
| 19 | 4.011.991 € | 1.691.847 € | 2.320.144 € | 1.997.188 € | 0 € | 2.014.803 € |
| 20 | 4.011.991 € | 1.628.022 € | 2.383.969 € | 1.958.281 € | 0 € | 2.053.710 € |
| 21 | 4.011.991 € | 1.564.197 € | 2.447.794 € | 1.711.875 € | 0 € | 2.300.116 € |
| 22 | 4.258.728 € | 1.500.372 € | 2.758.356 € | 1.672.969 € | 0 € | 2.585.760 € |
| 23 | 4.258.728 € | 1.436.547 € | 2.822.181 € | 1.634.063 € | 0 € | 2.624.666 € |
| 24 | 4.258.728 € | 1.372.722 € | 2.886.006 € | 1.595.156 € | 0 € | 2.663.572 € |
| 25 | 4.520.640 € | 1.308.897 € | 3.211.743 € | 1.556.250 € | 0 € | 2.964.390 € |
| 26 | 4.520.640 € | 1.250.000 € | 3.270.640 € | 1.517.344 € | 0 € | 3.003.296 € |
| 27 | 4.520.640 € | 1.250.000 € | 3.270.640 € | 1.478.438 € | 0 € | 3.042.203 € |
| 28 | 4.798.660 € | 1.250.000 € | 3.548.659 € | 1.439.531 € | 0 € | 3.359.128 € |
| 29 | 4.798.660 € | 1.250.000 € | 3.548.659 € | 1.400.625 € | 0 € | 3.398.035 € |
| 30 | 4.798.660 € | 1.250.000 € | 3.548.659 € | 1.361.719 € | 0 € | 3.436.941 € |

Liquiditätsentwicklung

In dieser Aufstellung berücksichtigen wir über den Verlauf des Investments die prognostizierten Mieteinnahmen, die Kosten und die Tilgung bei der NBank. Vom danach verbleibenden Überschuss stellen wir 20% in Rücklagen (für ggf. erforderliche Investitionen), 80% verbleiben für die Ausschüttung.

Sie erkennen an der Tabelle, dass bereits im I. Jahr der Vermietung (trotz einer nur 65% Auslastung) Überschüsse erzielt werden.

| Jahr | Nettomieten | Kosten | Tilgung Nbank | Ergebnis | saldiertes Ergebnis | 20% in Rücklagen | Ausschüttung | Summe Ausschüttung | Summe Rücklagen |
|------|-------------|----------|---------------|-----------|---------------------|------------------|--------------|--------------------|-----------------|
| 1 | 88.560 € | 25.813 € | 38.906 € | 23.841 € | 23.841 € | 4.768 € | 19.073 € | 19.073 € | 4.768 € |
| 2 | 125.460 € | 23.543 € | 38.906 € | 63.011 € | 86.852 € | 12.602 € | 50.409 € | 69.482 € | 17.370 € |
| 3 | 140.220 € | 23.348 € | 38.906 € | 77.965 € | 164.817 € | 15.593 € | 62.372 € | 131.854 € | 32.963 € |
| 4 | 148.844 € | 43.461 € | 38.906 € | 66.476 € | 231.293 € | 13.295 € | 53.181 € | 185.035 € | 46.259 € |
| 5 | 148.844 € | 44.184 € | 38.906 € | 65.754 € | 297.047 € | 13.151 € | 52.603 € | 237.638 € | 59.409 € |
| 6 | 148.844 € | 44.933 € | 38.906 € | 65.004 € | 362.051 € | 13.001 € | 52.003 € | 289.641 € | 72.410 € |
| 7 | 157.997 € | 45.711 € | 38.906 € | 73.380 € | 435.431 € | 14.676 € | 58.704 € | 348.345 € | 87.086 € |
| 8 | 157.997 € | 46.519 € | 38.906 € | 72.573 € | 508.003 € | 14.515 € | 58.058 € | 406.403 € | 101.601 € |
| 9 | 157.997 € | 47.356 € | 38.906 € | 71.735 € | 579.739 € | 14.347 € | 57.388 € | 463.791 € | 115.948 € |
| 10 | 167.714 € | 48.224 € | 38.906 € | 80.584 € | 660.323 € | 16.117 € | 64.467 € | 528.258 € | 132.065 € |
| 11 | 167.714 € | 49.124 € | 38.906 € | 79.684 € | 740.007 € | 15.937 € | 63.747 € | 592.005 € | 148.001 € |
| 12 | 167.714 € | 50.057 € | 38.906 € | 78.751 € | 818.758 € | 15.750 € | 63.001 € | 655.006 € | 163.752 € |
| 13 | 178.029 € | 51.024 € | 38.906 € | 88.099 € | 906.856 € | 17.620 € | 70.479 € | 725.485 € | 181.371 € |
| 14 | 178.029 € | 52.025 € | 38.906 € | 87.097 € | 993.954 € | 17.419 € | 69.678 € | 795.163 € | 198.791 € |
| 15 | 178.029 € | 53.063 € | 38.906 € | 86.060 € | 1.080.013 € | 17.212 € | 68.848 € | 864.011 € | 216.003 € |
| 16 | 188.977 € | 54.137 € | 38.906 € | 95.934 € | 1.175.947 € | 19.187 € | 76.747 € | 940.758 € | 235.189 € |
| 17 | 188.977 € | 55.250 € | 38.906 € | 94.821 € | 1.270.769 € | 18.964 € | 75.857 € | 1.016.615 € | 254.154 € |
| 18 | 188.977 € | 56.401 € | 38.906 € | 93.670 € | 1.364.438 € | 18.734 € | 74.936 € | 1.091.551 € | 272.888 € |
| 19 | 200.600 € | 57.594 € | 38.906 € | 104.100 € | 1.468.538 € | 20.820 € | 83.280 € | 1.174.831 € | 293.708 € |
| 20 | 200.600 € | 58.827 € | 38.906 € | 102.866 € | 1.571.404 € | 20.573 € | 82.293 € | 1.257.123 € | 314.281 € |
| 21 | 200.600 € | 59.066 € | 38.906 € | 102.627 € | 1.674.031 € | 20.525 € | 82.102 € | 1.339.225 € | 334.806 € |
| 22 | 212.936 € | 60.387 € | 38.906 € | 113.643 € | 1.787.674 € | 22.729 € | 90.915 € | 1.430.140 € | 357.535 € |
| 23 | 212.936 € | 61.753 € | 38.906 € | 112.277 € | 1.899.952 € | 22.455 € | 89.822 € | 1.519.961 € | 379.990 € |
| 24 | 212.936 € | 63.166 € | 38.906 € | 110.864 € | 2.010.816 € | 22.173 € | 88.691 € | 1.608.653 € | 402.163 € |
| 25 | 226.032 € | 64.627 € | 38.906 € | 122.499 € | 2.133.314 € | 24.500 € | 97.999 € | 1.706.651 € | 426.663 € |
| 26 | 226.032 € | 66.138 € | 38.906 € | 120.988 € | 2.254.302 € | 24.198 € | 96.790 € | 1.803.442 € | 450.860 € |
| 27 | 226.032 € | 67.700 € | 38.906 € | 119.426 € | 2.373.728 € | 23.885 € | 95.541 € | 1.898.982 € | 474.746 € |
| 28 | 239.933 € | 69.315 € | 38.906 € | 131.712 € | 2.505.440 € | 26.342 € | 105.370 € | 2.004.352 € | 501.088 € |
| 29 | 239.933 € | 70.984 € | 38.906 € | 130.043 € | 2.635.483 € | 26.009 € | 104.034 € | 2.108.386 € | 527.097 € |
| 30 | 239.933 € | 72.709 € | 38.906 € | 128.318 € | 2.763.801 € | 25.664 € | 102.654 € | 2.211.041 € | 552.760 € |

Unterstützung durch den Verkäufer

Gern unterstützen wir Sie bei der Realisierung dieses Projekts. Wir sind vor Ort und können Ihnen sowohl bei der Beantragung der Fördermittel wie auch bei der Suche nach geeigneten Geschäftspartnern helfen. Nutzen Sie unsere Kontakte und Kenntnisse zur Optimierung Ihres Ansgari-Investments.

=> Einholung von Angeboten bei regionalen leistungsfähigen Bauunternehmen

=> Beauftragung einer regionalen Hausverwaltung

=> Vorbereitung der Anträge auf NBank-Förderung

=> Vorbereitung des Kaufvertrags

=> Organisation der Appartement-Einrichtung

=> Stellung einer Mietgarantie für die ersten 3 Jahre ab Bezugsfertigstellung

(Garantiert werden jeweils mind. 80% Realisierung des Mietertrags gemäß „Prognostizierter Mietentwicklung“).

Projektentwickler und Herausgeber

Ansari Projekt GmbH

Planckstr 18, 26389 Wilhelmshaven

Registereintrag: Amtsgericht Oldenburg HRB 216742

Exklusiv-Vertrieb durch

MKL-Immobilien Jens Gaul

Ludwig-Erhard-Str. 18, 20459 Hamburg

Kontakt:

Telefon 040- 696 328 489

E-Mail: info@mkl.immobilien

