

# BEISPIEL

## KURZBESCHREIBUNG

### Standort

Plauen

### Objekt

Vermietetes Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten zentrumsnah in Plauen. Wohnfläche.

### Gebäude / Wohnungen

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Keller sowie Dachgeschoss wurde Anfang des letzten Jahrhunderts (etwa 1920) errichtet. Auf jeder Etage befinden sich drei, im Dachgeschoss zwei Wohneinheiten.

Das Gebäude wurde laufend saniert, modernisiert und umgebaut. Somit wird eine hohe Wohnqualität erzielt, die den heutigen Wohnbedürfnissen gerecht wird.

### Ausstattung

Gaszentralheizung, massives Treppenhaus und vieles mehr. Die Bäder haben jeweils ein Tageslicht-Fenster und verfügen über eine Badewanne. Die einzelnen Wohneinheiten sind teilweise mit Balkonen ausgestattet, weitere Balkone folgen. Einen Überblick über die derzeit anstehenden Modernisierungsmaßnahmen finden Sie auf der nächsten Seite.

### Lage

Das Mehrfamilienhaus zählt zum Zentrum der Stadt Plauen mit ca. 65.000 Einwohnern, gelegen im Herzen des schönen sächsischen Vogtlands. In wenigen Fußminuten erreicht man die öffentlichen Verkehrsmittel, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten sowie das Stadtzentrum.



# KURZDARSTELLUNG\*

<b>Objekt</b>	Plauen, [REDACTED]
<b>Einheit</b>	WE 11
<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	95,85 m <sup>2</sup>
<b>Objekt</b>	Plauen, [REDACTED]
<b>Einheit</b>	Garage
<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	178.000,00 €
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	9.790,00 €
<b>Eigenkapital</b>	9.790,00 €
<b>Finanzierungssumme</b>	178.000,00 €
<b>Miete</b>	7.570,21 €

		Einnahmen	Ausgaben
Zinsen p.a.			3.078,82 €
Tilgung p.a.			4.575,14 €
Steuerlich abzugsfähige Mietnebenkosten			1.046,68 €
Nicht abzugsfähige Mietnebenkosten			0,00 €
Mieteinnahmen		7.570,21 €	
<b>Zwischensumme</b>		<b>7.570,21 €</b>	<b>8.700,64 €</b>
Liquiditätsüberschuss vor Steuer	-1.130,43 €		
Aufwendungen steuerlich absetzbar	6.782,57 €		
Werbungskosten aus Ergebnis vor Steuer	3.078,82 €		
Abschreibung auf Bausubstanz	3.703,75 €		
Zu versteuerndes Einkommen vor Erwerb	85.000,00 €		
Einkommensteuer vor Erwerb	27.706,23 €		
Zu versteuerndes Einkommen nach Erwerb	84.740,96 €		
Einkommensteuer nach Erwerb	27.584,26 €		
Steuerersparnis		121,97 €	
<b>Gesamt</b>		<b>7.692,18 €</b>	<b>8.700,64 €</b>
Aufwand p.a.			1.008,46 €
Aufwand monatlich			84,04 €

\* Kurzdarstellung für das erste volle Jahr nach Nutzungsbeginn (2022)

(unverbindliches Berechnungsbeispiel – Der angezeigten Berechnung liegen Annahmen zugrunde, welche in der ausführlichen Berechnung verifiziert werden müssen.)



## IMMOBILIENBERECHNUNG

Einheit



Erwerber



Einheit



# GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

## Allgemein

**Kauf als** \_\_\_\_\_ Kapitalanlage

**Betrachtungszeitraum** \_\_\_\_\_

**Kauftermin** \_\_\_\_\_

## Einheitendetails

**Einheit** \_\_\_\_\_ WE 11

**Straße, Nr.** \_\_\_\_\_

**PLZ, Ort** \_\_\_\_\_

**Fertigstellung** \_\_\_\_\_

**Nutzung ab** \_\_\_\_\_

**Einheit** \_\_\_\_\_ Garage

**Straße, Nr.** \_\_\_\_\_

**PLZ, Ort** \_\_\_\_\_

**Fertigstellung** \_\_\_\_\_

**Nutzung ab** \_\_\_\_\_

## Kaufpreise und Kaufpreisaufteilung

### WE 11

**Grundstückskosten** \_\_\_\_\_ (15,00%) 24.450,00€

**Altbau- / Bestandskosten** \_\_\_\_\_ (85,00%) 138.550,00€

**Summe** \_\_\_\_\_ **163.000,00€**

### Garage

**Grundstückskosten** \_\_\_\_\_ (20,00%) 3.000,00€

**Herstellungskosten** \_\_\_\_\_ (80,00%) 12.000,00€

**Summe** \_\_\_\_\_ **15.000,00€**

**Gesamtkosten** \_\_\_\_\_ **178.000,00€**

## Erwerbsnebenkosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Grunderwerbsteuer	Werbungskosten	2021	WE 11	5.705,00€
Notar und Grundbuch	Werbungskosten	2021	WE 11	3.260,00€
Notar und Grundbuch	Werbungskosten	2021	Garage	300,00€
Grunderwerbsteuer	Werbungskosten	2021	Garage	525,00€
<b>Summe</b>				<b>9.790,00€</b>

## Finanzierungsbedarf

**Gesamtaufwand** \_\_\_\_\_ 187.790,00€

**Eigenkapital** \_\_\_\_\_ 9.790,00€

**Finanzierungskosten einmalig** \_\_\_\_\_ 0,00€

**Finanzierungsbedarf** \_\_\_\_\_ 178.000,00€

**Disagio** \_\_\_\_\_ 0,00€

**Bruttodarlehen** \_\_\_\_\_ 178.000,00€

**Fälligkeit Eigenkapital** \_\_\_\_\_ 03 / 2021

## Mieteinnahmen und laufende Nebenkosten

### WE 11

Grundfläche	95,85m <sup>2</sup>
Kaltmiete / m <sup>2</sup>	6,00€

#### monatlich

anfängliche Kaltmiete	575,10€
Mietverwaltung	26,84€
Instandhaltungsrücklage	33,55€
SEV	26,84€

#### jährlich

anfängliche Kaltmiete	6.901,20€
Mietverwaltung	322,06€
Instandhaltungsrücklage	402,57€
SEV	322,06€

### Garage

#### monatlich

anfängliche Kaltmiete	50,00€
-----------------------	--------

#### jährlich

anfängliche Kaltmiete	600,00€
-----------------------	---------

## Annuitätendarlehen Sparkasse

<b>Darlehensbetrag</b>	178.000,00€	<b>Sollzins</b>	1,80%
<b>Auszahlungssumme</b>	178.000,00€	<b>Zinsbindungsdauer</b>	10,00
<b>Disagio / CAP-Prämie</b>	0,00€	<b>Sollzins nach Zinsbindung</b>	2,25
<b>Vollständige Auszahlung zum</b>	12 / 2020	<b>Zins effektiv</b>	1,81 %
<b>Anfänglicher Tilgungssatz</b>	2,50% für 25 Jahre		

## Steuerbetrachtung vor Erwerb

<b>Erwerber</b>	Herr Stefano Ballato	<b>Einkommenssteuer</b>	26.563,00€
<b>Veranlagungsjahr</b>	2021	<b>Solidaritätszuschlag</b>	1.143,23€
<b>Veranlagung nach</b>	Grundtabelle	<b>Kirchensteuer</b>	0,00%
<b>anf. zu versteuerndes Einkommen</b>	85.000,00€	<b>Gesamtsteuerschuld</b>	27.706,23€
<b>Investitionsanteil</b>	100,00%		

# ABSCHREIBUNG DER IMMOBILIE

---

## Abschreibung der Herstellungskosten (Neubau)

<b>Herstellungskosten in Euro</b>	12.000,00€
<b>Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten</b>	12.000,00€
<b>Abschreibungsbeginn</b>	2021
<b>Abschreibung in %</b>	2,00%
<b>Abschreibung pro Monat</b>	20,00€
<b>Abschreibung im Veranlagungsjahr</b>	200,00€
<b>Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr</b>	240,00€
<b>Abschreibung im Betrachtungszeitraum</b>	2.600,00€
<b>Gesamtsumme der Abschreibung</b>	12.000,00€

## Abschreibung der Altbaukosten

<b>Altbausubstanz in Euro</b>	138.550,00€
<b>Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten</b>	138.550,00€
<b>Abschreibungsbeginn</b>	2021
<b>Abschreibung in % für Einheit WE 11</b>	2,50%
<b>Abschreibung pro Monat</b>	288,65€
<b>Abschreibung im Veranlagungsjahr</b>	2.886,46€
<b>Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr</b>	3.463,75€
<b>Abschreibung im Betrachtungszeitraum</b>	37.523,96€
<b>Gesamtsumme der Abschreibung</b>	138.550,00€

# STEUERERSPARNIS

## VORAUSSICHTLICHE EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Tabellarische Aufstellung der Steuerersparnis im kompletten Betrachtungszeitraum

Jahr	Miet- einnahmen(+)	Werbungs- kosten(-)	AfA gesamt* (-)	Neben- kosten** (-)	Zinsen (-)	Einkünfte aus V+V***
2021	6.251,00€	9.790,00€	3.086,46€	872,24€	3.160,37€	-10.658,07€
2022	7.570,21€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	3.078,82€	-259,04€
2023	7.639,91€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.995,78€	-106,30€
2024	7.710,31€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.911,24€	48,64€
2025	7.781,42€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.825,16€	205,82€
2026	7.853,23€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.737,52€	365,27€
2027	7.925,76€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.648,30€	527,04€
2028	7.999,02€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.557,45€	691,14€
2029	8.073,01€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.464,95€	857,63€
2030	8.147,74€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.419,25€	978,06€
2031	8.223,22€	0,00€	3.703,75€	1.046,68€	2.869,22€	603,56€
<b>Summe:</b>	<b>85.174,84€</b>	<b>9.790,00€</b>	<b>40.123,96€</b>	<b>11.339,06€</b>	<b>30.668,07€</b>	<b>-6.746,24€</b>

\* In den ausgewiesenen Werten sind sämtliche Abschreibungsbestandteile enthalten.

\*\* Bei den ausgewiesenen Nebenkosten handelt es sich um die steuerlich abzugsfähigen Nebenkosten.

\*\*\* Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

# VORAUSSICHTLICHE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

## Herr Stefano Ballato (Investitionsanteil 100,00%)

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuer- ersparnis
2021	85.000,00€	-10.658,07€	74.341,93€	27.706,23€	22.696,47€	5.009,76€
2022	85.000,00€	-259,04€	84.740,96€	27.706,23€	27.584,26€	121,97€
2023	85.000,00€	-106,30€	84.893,70€	27.706,23€	27.655,88€	50,35€
2024	85.000,00€	48,64€	85.048,64€	27.706,23€	27.728,61€	-22,38€
2025	85.000,00€	205,82€	85.205,82€	27.706,23€	27.802,47€	-96,23€
2026	85.000,00€	365,27€	85.365,27€	27.706,23€	27.877,44€	-171,21€
2027	85.000,00€	527,04€	85.527,04€	27.706,23€	27.953,53€	-247,30€
2028	85.000,00€	691,14€	85.691,14€	27.706,23€	28.030,74€	-324,51€
2029	85.000,00€	857,63€	85.857,63€	27.706,23€	28.109,07€	-402,84€
2030	85.000,00€	978,06€	85.978,06€	27.706,23€	28.166,14€	-459,91€
2031	85.000,00€	603,56€	85.603,56€	27.706,23€	27.989,34€	-283,11€
<b>Summe</b>	<b>935.000,00€</b>	<b>-6.746,24€</b>	<b>928.253,76€</b>	<b>304.768,56€</b>	<b>301.593,96€</b>	<b>3.174,60€</b>

# VORAUSSICHTLICHE RENDITE

## Bruttomietrendite

**Mietrendite für Einheit** WE 11 4,28%

**Mietrendite für Einheit** Garage 4,00%

**Gesamt** 4,25%

Die Bruttomietrendite ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete (ohne laufende Nebenkosten) zum Kaufpreis. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

## Nettomietrendite

**Mietrendite für Einheit** WE 11 3,44%

**Mietrendite für Einheit** Garage 3,79%

**Gesamt** 3,47%

Die Nettomietrendite ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete und der laufenden Nebenkosten zum Kaufpreis einschließlich der Erwerbsnebenkosten. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

## Vermögensentwicklung

**Betrachtungszeitraum** 10Jahre

**Angenommener Verkaufspreis** 196.622,74€

**Offenes Darlehen** 125.742,74€

**Möglicher Verkaufserlös** 70.880,00€

**Anfängliche Investitionen** 9.790,00€

**Durchschnittliche Liquidität p.a.** -504,01€

## Eigenkapitalrendite

**Eigenkapitalrendite** 18,80%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum angenommenen Verkaufspreis verkauft würde. Dieser entspricht dem Anschaffungswert (Kaufpreis ohne Nebenkosten) unter Berücksichtigung der eingegebenen Preissteigerung. Die Eigenkapitalrendite wird nach der Methode des internen Zinsfußes berechnet. Als anfängliche Investition berücksichtigt werden das Eigenkapital, ggf. der verbleibende Finanzierungsbedarf sowie einmalige Einzahlungen in Finanzierungen wie Fondsanlagen oder Bausparverträge. Für die Dauer des Betrachtungszeitraums wird die Liquidität nach Tilgung berücksichtigt. Zum Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Erlös durch den Verkauf zum aktuellen Wert unter Abzug des noch offenen Darlehens angenommen.

## Eigenkapitalrendite ohne

### Preissteigerung

**Eigenkapitalrendite** 15,03%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum ursprünglichen Kaufpreis verkauft würde.

## Annuitätendarlehen: Sparkasse

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2020	1,80 %	267,00 €	370,83 €	0,21 %	637,83 €	177.629,17 €
2021	1,80 %	3.160,37 €	4.493,59 €	2,53 %	7.653,96 €	173.135,58 €
2022	1,80 %	3.078,82 €	4.575,14 €	2,64 %	7.653,96 €	168.560,44 €
2023	1,80 %	2.995,78 €	4.658,18 €	2,76 %	7.653,96 €	163.902,26 €
2024	1,80 %	2.911,24 €	4.742,72 €	2,89 %	7.653,96 €	159.159,54 €
2025	1,80 %	2.825,16 €	4.828,80 €	3,03 %	7.653,96 €	154.330,75 €
2026	1,80 %	2.737,52 €	4.916,44 €	3,19 %	7.653,96 €	149.414,31 €
2027	1,80 %	2.648,30 €	5.005,66 €	3,35 %	7.653,96 €	144.408,65 €
2028	1,80 %	2.557,45 €	5.096,51 €	3,53 %	7.653,96 €	139.312,13 €
2029	1,80 %	2.464,95 €	5.189,01 €	3,72 %	7.653,96 €	134.123,12 €
2030	1,80 %	2.419,25 €	5.108,63 €	3,81 %	7.527,88 €	129.014,50 €
2031	2,25 %	2.869,22 €	3.271,76 €	2,54 %	6.140,98 €	125.742,74 €
<b>Summe:</b>	-	<b>30.935,07 €</b>	<b>52.257,26 €</b>	-	<b>83.192,33 €</b>	-

\* Vertraglicher Zinssatz p.a.

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

Im angegebenen Zeitraum konnte das Darlehen nicht vollständig getilgt werden, es ergibt sich eine Restschuld von 71.681,16 €

# VERMIETUNGSPHASE: 1. VOLLSTÄNDIGES JAHR (2022)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	85.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		27.706,23€

## Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	7.570,21€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Abschreibung (Neubau)		240,00€
Abschreibung (Altbau)		3.463,75€
Abschreibung (Sanierung)		0,00€
Abschreibung (Möbel/Küche)		0,00€
Abschreibung (Außenanlage)		0,00€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		1.046,68€
Zinsen (abzugsfähig)		3.078,82€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-259,04€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	84.740,96€	
Steuerbelastung nach Kauf		27.584,26€
Steuerersparnis	121,97€	

## Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

Steuerersparnis	121,97€	
Miete	7.570,21€	
Nebenkosten gesamt	1.046,68€	
Zinsen	3.078,82€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	3.566,68€	
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	297,22€	
Tilgung pro Monat		381,26€
Liquidität nach Tilgung pro Monat"		-84,04€

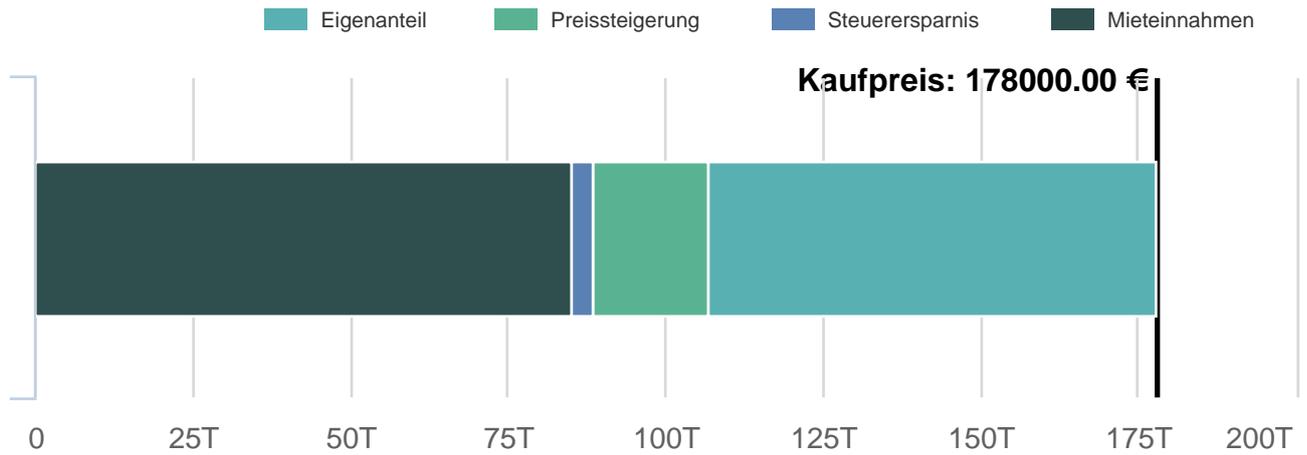
# GESAMTÜBERSICHT

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 1,00 % Steigerung p.a.
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2021	6.251,00	5.009,76	872,24	3.160,37	7.228,15	602,35	4.493,59	374,47	2.734,57	227,88	-9.790,00	173.135,58	178.000,00
2022	7.570,21	121,97	1.046,68	3.078,82	3.566,68	297,22	4.575,14	381,26	-1.008,46	-84,04	0,00	168.560,44	179.780,00
2023	7.639,91	50,35	1.046,68	2.995,78	3.647,80	303,98	4.658,18	388,18	-1.010,37	-84,20	0,00	163.902,26	181.577,80
2024	7.710,31	-22,38	1.046,68	2.911,24	3.730,01	310,83	4.742,72	395,23	-1.012,71	-84,39	0,00	159.159,54	183.393,58
2025	7.781,42	-96,23	1.046,68	2.825,16	3.813,34	317,78	4.828,80	402,40	-1.015,46	-84,62	0,00	154.330,75	185.227,51
2026	7.853,23	-171,21	1.046,68	2.737,52	3.897,82	324,82	4.916,44	409,70	-1.018,62	-84,88	0,00	149.414,31	187.079,79
2027	7.925,76	-247,30	1.046,68	2.648,30	3.983,49	331,96	5.005,66	417,14	-1.022,18	-85,18	0,00	144.408,65	188.950,59
2028	7.999,02	-324,51	1.046,68	2.557,45	4.070,38	339,20	5.096,51	424,71	-1.026,13	-85,51	0,00	139.312,13	190.840,09
2029	8.073,01	-402,84	1.046,68	2.464,95	4.158,54	346,55	5.189,01	432,42	-1.030,47	-85,87	0,00	134.123,12	192.748,49
2030	8.147,74	-459,91	1.046,68	2.419,25	4.221,90	351,82	5.108,63	425,72	-886,73	-73,89	0,00	129.014,50	194.675,98
2031	8.223,22	-283,11	1.046,68	2.869,22	4.024,21	335,35	3.271,76	272,65	752,45	62,70	0,00	125.742,74	196.622,74
	<b>85.174,84</b>	<b>3.174,60</b>	<b>11.339,06</b>	<b>30.668,07</b>	<b>46.342,32</b>	<b>46.342,32</b>	<b>51.886,43</b>	<b>51.886,43</b>	<b>-5.544,11</b>	<b>-5.544,11</b>	<b>-9.790,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
#	7.743,17	288,60	1.030,82	2.788,01	4.212,94	351,08	4.716,95	393,08	-504,01	-42,00	-	-	-

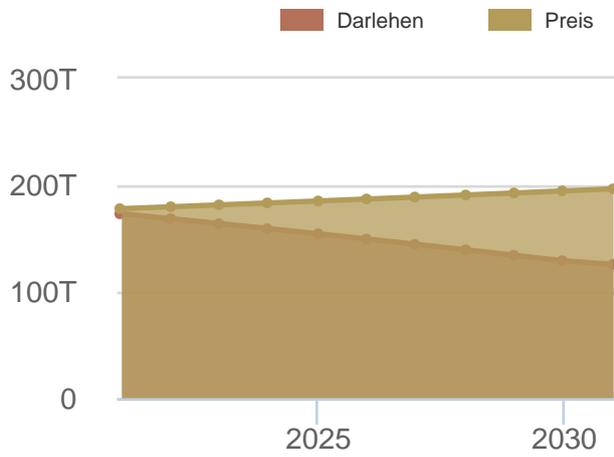
Alle Angaben in €

# DIAGRAMME

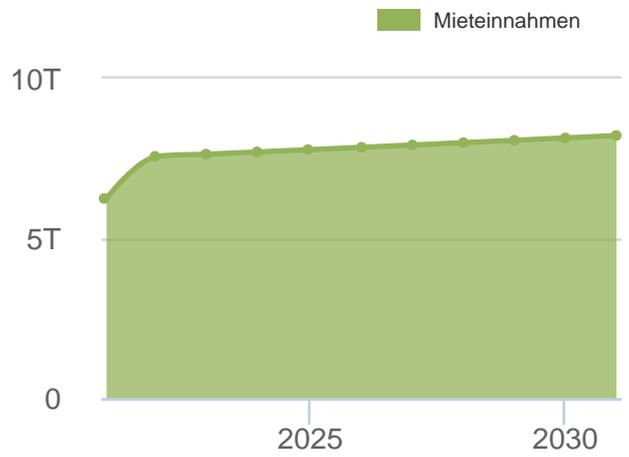
Aufteilung



Wertevergleich



Mieteinnahmen



# HINWEISE ZUR ANGEBOTSERRECHNUNG

## Allgemeines

Kaum eine Anlageform vereint derzeit so viele Vorteile wie die Investition in Immobilien. Allgemein bieten Immobilien als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Bei frühzeitigem Verkauf können die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

## Wirtschaft-/Steuerliches Ergebnis

Die Beispielberechnung stellt eine Prognose dar, die mit mehreren Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die 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. Sowohl die Praxis der Finanzverwaltung, als auch die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich in der Zukunft ändern. Die wirtschaftliche Situation des Erwerbers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Bei der Berechnung der Einkommenssteuer für Veranlagungsjahre ab 2007 wird der Zuschlag zur Einkommenssteuer für nicht-gewerbliche Einkünfte für Einkünfte ab 250.000 Euro (500.000 Euro bei Verheirateten) berücksichtigt. Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des § 15b EstG fällt. In Einzelfällen kann bei der Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EstG eine geringere festzusetzende Einkommenssteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und –Kombination Gültigkeit hat. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der aktuell gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosengrundlage genutzt. Die Berücksichtigung von Änderungen an der Steuertabelle kann mit einem zeitlichen Verzug verbunden sein.

Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

## Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Finanzierung sind beispielhaft zu verstehen und 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. Abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen kann das ausgewiesene Ergebnis sich ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bitte beachten Sie, dass die Software für Kredit- sowie Kapitalanlagen nachschüssig rechnet. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Disagio/CAP-Prämie 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 Musterrechnung abweichen.

**Diverse Modernisierungen werden noch durchgeführt, u. a.:**

- Balkone für die Wohnungen, die noch keine haben
- Neugestaltung des Eingangsbereichs
- Gepflasterter Hof
- Überdachter Fahrradstellplatz
- Überdachter Müllplatz
- 5 Stellplätze
- 11 Garagen



**Rechts: Rückseite des Objekts.  
Unten: Ansicht der Vorderseite.  
Unten rechts: Grundstück**



## WOHNEN UND KOCHEN





## SCHLAFZIMMER



## FLUR



# BAD



## DACHTERRASSE



# TREPPENHAUS



# KAUFPREISLISTE

Wohnung	Lage	Größe	Kaufpreis
WE 1	EG	62,53 m <sup>2</sup>	106.000,00 €
WE 2	EG	79,80 m <sup>2</sup>	135.000,00 €
WE 3	EG	86,89 m <sup>2</sup>	148.000,00 €
WE 4	1. OG	63,20 m <sup>2</sup>	108.000,00 €
WE 5	1. OG	79,09 m <sup>2</sup>	135.000,00 €
WE 6	1. OG	86,00 m <sup>2</sup>	146.000,00 €
WE 7	2. OG	63,20 m <sup>2</sup>	108.000,00 €
WE 8	2. OG	79,09 m <sup>2</sup>	135.000,00 €
WE 9	2. OG	86,89 m <sup>2</sup>	148.000,00 €
WE 10	DG	70,90 m <sup>2</sup>	121.000,00 €
WE 11	DG	95,85 m <sup>2</sup>	163.000,00 €

Sonstiges	Anzahl	Kaufpreis
Stellplätze	5	7.500 € je Stellplatz
Garagen	11	15.000 € je Garage

## ÄNDERUNGSKLAUSEL

Trotz intensiver Planung und Überwachung sind Differenzen zwischen verschiedenen Plänen und der Baubeschreibung, insbesondere wegen behördlicher Auflagen und technischen Fortschritts nie ganz auszuschließen. In solchen Fällen gilt: Ergeben sich zwischen den Plänen und der Baubeschreibung Differenzen, ist allein die Baubeschreibung maßgebend. Änderungen aufgrund technischer Zweckmäßigkeit, behördlicher Auflagen und Forderungen, gestalterischer Erfordernisse, Materialknappheit oder Lieferausfall bleiben vorbehalten.

Geringfügige Abweichungen in der Bauausführung entsprechend den Bauplänen oder Baubeschreibung sind zulässig und stellen keine Wertminderung dar, sofern sie den Wert der Bauleistungen nicht mindern.

Maßdifferenzen, vor allem bei Innenräumen, welche sich gegenüber der Baueingabeplanung zur Bauausführungsplanung und deren abschließenden Bearbeitung ergeben, einschließlich technischer Änderungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt ebenso für angegebene Installationen und Gegenstände.



# DIE SPITZENSTADT PLAUEN

Das Oberzentrum im Südwesten des  
Freistaates Sachsen

# STANDORT PLAUEN

## ZAHLEN UND FAKTEN IM ÜBERBLICK



### Historie

- größte Stadt im Vogtland, fünftgrößte in Sachsen
- 1122 erstmals urkundlich erwähnt; 1224 Verleihung des Stadtrechts
- 1858 wurde die erste Stickmaschine aufgestellt  
1881 wurde die erste Stickmaschine gebaut;  
die industrielle Herstellung von Spitze führte zu einem rasanten wirtschaftlichen Aufschwung.
- die städtebauliche Entwicklung war geprägt vom Jugendstil
- 1884 Inbetriebnahme der Plauener Straßenbahn
- 1912 erreichte die Bevölkerungszahl mit 128.000 ihren historischen Höchststand
- 1989 fand in Plauen die erste Großdemonstration im Rahmen der friedlichen Revolution in der DDR statt
- Anfang 2017 leben ca. 66.000 Menschen in Plauen

### Wirtschaft

- ca. 4.700 Firmen, 24.000 Arbeitnehmer, über 100 Gaststätten & Cafés, zehn Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 178 Hektar; ca. 650 Einzelhandelsgeschäfte

### Kitas, Schulen, weiterführende Bildungseinrichtungen

- 38 Kitas in kommunaler und freier Trägerschaft
- 6 Tagespflegestellen
- zwei Gymnasien
- zwei Berufsschulzentren
- sechs Oberschulen, davon eine in freier Trägerschaft (Montessori)
- eine Staatliche Studienakademie

### Kultur und Sport

1 Theater , 1 Parktheater, 5 Galerien, 6 Museen, 1 Kino, 1 Stadion, 14 Sportplätze, 32 Sporthallen, 2 Freibäder, 1 Schwimmhalle, 1 Golfplatz



# WOHNEN MIT FAMILIE IN PLAUEN

BESTE BEDINGUNGEN FÜR BILDUNG UND ERHOLUNG IN VERKEHRSGÜNSTIGER LAGE

Plauen ist mit ca. 66.000 Einwohnern die größte Stadt des Vogtlandes und fünft größte Stadt im Freistaat Sachsen. Bekannt wurde sie durch die berühmte Plauener Spitze und gilt als architektonisch sehr reizvoll.

Ob aufwändig restaurierte Bürgerhäuser mit Jugendstilfassade, moderne Neubauten, die sich harmonisch ins Stadtbild einfügen, oder attraktive Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern – Plauen bietet Wohnkultur zu bezahlbaren Preisen.

Besonders interessant für berufstätige Eltern: In Plauen gibt es für jedes Kind einen Kitaplatz. Mit zwei Gymnasien, einer Montessori Oberschule, zwei Berufsschulzentren und einer Staatlichen Studienakademie verfügt Plauen auch über eine

Auswahl an weiterführenden Bildungseinrichtungen. Die medizinische Versorgung der Bürger ist mit einem Netz aus Haus- und Facharztpraxen sowie zwei Krankenhäusern gesichert.

In Plauen fällt es leicht sich heimisch zu fühlen. Dafür sorgen auch die vielen Grünanlagen und Parks, der Stadtwald, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt, sowie die Nähe zur Talsperrre Pöhl, einem der bedeutendsten Erholungs- und Wassersportgebiete Sachsens, und zu den Wintersportzentren im Oberen Vogtland.

Die Anschlüsse an die Bundesstraßen 92 und 173 sowie die Autobahn 72 mit direkter Verbindung zu den Autobahnen 4, 9 und 93 ermöglichen zügiges Reisen in alle Himmelsrichtungen.



# DIE EINKAUFSTADT PLAUEN: EINE GUTE ADRESSE IN SACHSEN

Für die ca. 334.000 Bewohner des sächsischen, thüringischen und bayerischen Vogtlands ist Plauen die Einkaufsstadt. Auf insgesamt mehr als 190.000 Quadratmetern Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet hat sich ein attraktiver Branchenmix angesiedelt.

Ein ganz besonderes Einkaufserlebnis bietet die Plauener Innenstadt. Die Vielfalt an Fachgeschäf-

ten, Filialisten und Fachmärkten, die städtebauliche Attraktivität sowie das bunte gastronomische und kulturelle Angebot laden zum Einkaufen und Verweilen ein. Alteingesessene, seit Jahrzehnten erfolgreiche Einzelhandelsgeschäfte finden sich hier ebenso wie die „jungen Wilden“. Ob Modetrend, Goldschmiedekunst, Handgemachtes, Feinkost oder Kaffeerösterei – auch der Einzelhandel spiegelt die kreative Seele Plauens wider.



# WIRTSCHAFTSSTANDORT IN DER MITTE EUROPAS

Der Wirtschaftsstandort Plauen im Vogtland profitiert von der Top-Lage inmitten Europas, der direkten Anbindung an die zentralen Autobahnen innerhalb Deutschlands sowie in Richtung Osteuropa – und von der Innovationskraft einer ganzen Region. Die zehn Plauerer Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 178 Hektar liegen zum Teil direkt an der Autobahn. Das bietet beste logistische Bedingungen und eröffnet weitere Möglichkeiten zur Expansion.

Die Vogtlandmetropole gehört zur Euregio Egreensis, der 1993 gegründeten Europaregion zur

grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zwischen Deutschland (Sachsen, Bayern, Thüringen) und Tschechien. Die Vogtlandbahn bedient im EgroNet insgesamt sieben Bahnlinien. Plauen ist außerdem ein wichtiger Knotenpunkt auf der Sachsen-Franken-Magistrale der Deutschen Bahn. Stündliche Verbindungen bestehen nach Zwickau, Chemnitz und Dresden sowie nach Hof und Nürnberg. In Hof befindet sich der Flughafen Hof-Plauen für Charterflüge. Die nächstgelegenen Flughäfen mit Linienverkehr sind Nürnberg, Erfurt, Leipzig, Dresden und Karlsbad.



**Autobahnanbindung:**  
A 72 Anschlussstelle Plauen Ost  
A 72 Anschlussstelle Plauen Süd  
A 9 (35 km)

**Flughäfen:**  
Leipzig, Erfurt, Dresden,  
Nürnberg, Karlsbad  
(jeweils ca. 150 km)

**Verkehrslandeplatz:**  
Hof-Plauen (45 km)