

# BEISPIELKALKULATION APARTMENT TYP COMFORT XL (ohne Inanspruchnahme KfW-Darlehen)

Urban Living Lübeck

## Daten Einheit

Apartment-Nr.	5.324	MEA	38,948
Wohnfläche Apartment	32,42 m <sup>2</sup>		10.000
+ Gemeinschaftsflächennutzanteil Apartment anteilig *	1,21 m <sup>2</sup>		
+ zusätzl. Nutzflächenanteil (KFZ-Stellplätze/Lagerboxen) anteilig**	3,07 m <sup>2</sup>		
Gesamtfläche	36,70 m <sup>2</sup>		
Gesamtpreis €/m <sup>2</sup>			6.230,00 €

## Erwerbskosten

<b>Kaufpreis Apartment</b>			210.720,04 €
+ Grundstücksanteil ***			9.419,96 €
+ Gemeinschaftsflächen			16.485,00 €
- <b>abzüglich Bauträger Zuschuss*</b>			<b>8.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis ohne Inventar</b>			<b>228.625,00 €</b>
+ Inventar			9.800,00 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>			<b>238.425,00 €</b>

+ Grunderwerbsteuer	6,50%	228.625,00 €	14.860,63 €
+ Notarkosten (Grundbuch, Finanzierungs - GS; etc.)	1,50%	238.425,00 €	3.576,38 €

## Erwerbskosten gesamt

## Mieterwartung

Apartment Typ Comfort XL	<b>32,42 m<sup>2</sup></b>	monatlich	jährlich
Mieteinnahme Apartment je m <sup>2</sup>	26,75 €/m <sup>2</sup>	867,24 €	10.406,82 €
Mieteinnahmen 67 Kfz-Stellplätze und 169 Lagerboxen anteilig**		19,24 €	230,88 €

## Mieterwartung gesamt

- Verwaltungskosten*	23,45 €	281,40 €
- Mietpoolverwaltung/Vermietungsmanagement/Wohnserviceleistungen,etc.**	47,69 €	572,28 €
- Instandhaltungskosten für Sonder,- Gemeinschaftseigentum***	1,46 €	17,50 €
- Instandhaltungsrücklagen für Sonder,- Gemeinschaftseigentum***	21,38 €	256,62 €
- Erfolgsabhängige Entlohnung i Live, bei Vermietungsquote ab 92%****	2,98 €	35,70 €

## Reinertrag

<b>789,52 €</b>	<b>9.474,20 €</b>
-----------------	-------------------

## Rendite mit Bauträgerzuschuss ohne Berücksichtigung steuerliche Abschreibung Brutto

**4,46%**

Mieterwartung Brutto jährlich		10.637,70 €
/Gesamtkaufpreis ohne Kaufnebenkosten		238.425,00 €

## Steuerliche Betrachtung Abschreibung 5% degressiv

Wert Gebäude (AfA)****	237.642,04 €
steuerpflichtiger Reinertrag	9.474,20 €
abzgl. Zinsaufwand*****	5.250,00 €
abzgl. AfA Gebäude (anfänglich degressiv)	11.882,10 €
abzgl. AfA Möbel	980,00 €
<b>Gewinn/Verlust</b>	<b>8.637,90 €</b>
angenommener persönlicher Steuersatz	10%

## Steuerersparnis

**3.455,16 €**

## Rendite mit Berücksichtigung steuerliche Abschreibung Netto

**5,42%**

Reinertrag jährlich		9.474,20 €
+ Steuerersparnis		3.455,16 €
/Gesamtkaufpreis ohne Kaufnebenkosten		238.425,00 €

\* Für die ersten verkauften Apartments wird befristet ein Sonderzuschuss in Form eines Bauträgerzuschusses gewährt.

\*\* Mtl. Mieteinnahmen 19 KFZ-Stellplätze in offener Garage x 70,-- € + 48 KFZ-Außenstellplätze x 40,-- € + 169 Lagerboxen x 10,-- € **GESAMT € 4.940,00 €**

Es handelt sich um eine **unverbindliche Beispielkalkulation!** Diese Kalkulation bezieht sich auf die Betrachtung eines Apartments im ersten Betriebsjahr (365 Tage) bei Vollvermietung (100%). Bei den Mieterwartungen handelt es sich um prognostizierte Werte. Zukünftige Erträge können sich positiver als auch negativer darstellen. Vermietung Apartments + Stellplätze + Lagerboxen / Anlaufphase / Mietauslastung (Exposé Teil B - "FAQ's" unter B und "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage" unter Nr. 6 und 7).

Um die persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer einzubeziehen.

Bitte berücksichtigen: Die Kalkulation enthält keine Angaben zum Hausgeld/ umlagefähigen Kosten (Exposé Teil B - "FAQ's" unter B und "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage" unter Nr. 6 und 7).

\* Verwaltungskosten - diese Angabe zu den Kosten basieren auf Erfahrungswerte vergleichbarer i Live Projekte. (Exposé Teil B "Anlegerinformationen" unter E).

\*\* Mietpoolverwaltung/Vermietungsmanagement/Wohnserviceleistungen, etc. (Anlage zur Teilungserklärung "Managementvertrag" unter §4 lfd. Nr. 4.1.1 und 4.1.2).

\*\*\* Instandhaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen werden von der Eigentümergemeinschaft endgültig in der 1. Eigentümerversammlung festgelegt.

Diese Angabe basieren auf Erfahrungswerte vergleichbarer i Live Projekte. (Exposé Teil B "Anlegerinformationen" unter E).

\*\*\*\* Erfolgsabhängige Entlohnung (Anlage zur Teilungserklärung "Managementvertrag" unter §4 lfd. Nr. 4.5).

\* Entspricht den anteiligen Flächen aller Gemeinschaftsräume, wie Eventküche, Dachterrassen, Learning Lounge, Fitnessraum, etc..

\*\* Entspricht den anteiligen Flächen der 67 KFZ-Stellplätze und 169 Lagerboxen

\*\*\* Die Angabe des Grundstücksanteil beruht auf Grundlage Bodenrichtwert der Stadt Lübeck und ist zum jetzigen Zeitpunkt unverbindlich

\*\*\*\* Wert Gebäude (AfA): Kaufpreis Apartment + Gemeinschaftsfläche + Erwerbskosten (Grunderwerbsteuer und Notarkosten)

\*\*\*\*\* Darlehen über 150.000,-- € mit 3,50% Nominalzins p.a.. Restbetrag über Einsatz von Eigenkapital.