

Übung zur Finanzierung - Lastenberechnung

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zur Lastenberechnung. In allen Fällen sollen die Immobilien zur Eigennutzung erworben werden.

Nr.: 10-60-009

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

1. Aufgabe: Kauf eines Eigenheimes im Pusztaweg 11

Familie Schütz möchte ein Einfamilienhaus erwerben. Herr und Frau Schütz sind beide berufstätig. Sie haben ein 8 jähriges Kind.

Objektdaten:

- Kaufpreis (schlüsselfertig): 300.000 €
- Erwerbsnebenkosten: ca. 7,50%
- Größe: 100 m²
- Betriebskosten: 2,00 €/m² monatlich
- Instandhaltung: 8,00 €/m² jährlich

Finanzierung:

- Zuteilungsreifer Bausparvertrag: Bausparsumme 80.000 €; Bausparguthaben 32.000 €; monatliche Rate 6 € pro 1000 € Bausparsumme; Zinssatz 1,75 %
- Annuitätendarlehen der Baubank: 200.000 €; Zinssatz 3,5 %, Tilgung 1 %
- Restsumme: Eigenkapital

Persönliche Daten Familie Schütz:

- *Monatliches Nettoeinkommen: 3.500 €*
- *Richtwerte für den Lebensunterhalt:*
 - » Hauptverdiener = 600 €
 - » Ehepartner (*berufstätig*) = 400 €
 - » Ehepartner (*nicht berufstätig*) = 300 €
 - » je Kind = 250 €

- a) Erstellen Sie eine Lastenberechnung und prüfen Sie die Tragfähigkeit der Belastung.
- b) Familie Schütz fragt sich, ob auch bei einem schlüsselfertigen Bau noch weitere einmalige Kosten auf sie zukommen könnten.

2. Aufgabe: Kauf eines Eigenheimes im Harmonieweg 5

Familie Wünsche möchte ein Einfamilienhaus erwerben. Herr und Frau Wünsche sind beide berufstätig. Sie haben zwei Kinder.

Objektdaten:

- Kaufpreis: 200.000 €
- Erwerbsnebenkosten
 - » Notar/ Grundbuch: ca. 7,50%
 - » Maklerprovision: 7,14 %
- Größe: 110 m²
- geplante Modernisierungen durch Familien Wünsche: 30.000 €
- Betriebskosten: 2,00 €/m² monatlich
- Instandhaltung: 10,00 €/m² jährlich

Finanzierung:

- Zuteilungsreifer Bausparvertrag: Bausparsumme 90.000 €; Bausparguthaben 50%; monatliche Rate 6 € pro 1000 € Bausparsumme; Zinssatz 2,75 %
- Weiteres Eigenkapital: 50.000 €
- Restsumme: Annuitätendarlehen der Sparerbank: Zinssatz 3,75 %, Tilgung 1 %; Zinsbindung 10 Jahre

Persönliche Daten Familie Wünsche:

- *Monatliches Nettoeinkommen: 3.200 €*
 - *Richtwerte für den Lebensunterhalt: mind. 40% vom Nettoeinkommen bzw. mind. 750 € für die erste Person zzgl. 250 € für jede weitere Person*
- a) Erstellen Sie eine Lastenberechnung und prüfen Sie die Tragfähigkeit der Belastung.
 - b) Familie Wünsche ist skeptisch, ob die Belastung auf Dauer tragbar ist, bzw. was sich nach dem Ende der Zinsbindung ergeben könnte. Wie lange ist die von Ihnen berechnete laufende Belastung zirka zu tragen?

3. Aufgabe: Kauf einer Eigentumswohnung im Windweg 7

Herr Sonntag (Single) möchte eine Eigentumswohnung erwerben.

Objektdaten:

- Kaufpreis: 120.000 €
- Erwerbsnebenkosten
 - » Notar/ Grundbuch: ca. 7,50%
 - » Maklerprovision: 7,14 %
- Größe: 70 m²
- Hausgeld: 3,00 €/m² monatlich
- Zusätzliche Rücklagen/ Kosten für das Sondereigentum ca. 0,80 €/m² monatlich

Finanzierung:

- Zuteilungsreifer Bausparvertrag: Bausparsumme 50.000 €; Bausparguthaben 40%; monatliche Rate 5 € pro 1000 € Bausparsumme; Zinssatz 2,50 %
- Annuitätendarlehen der Sparerbank: 75.000 € Zinssatz 3,25 %, Tilgung 1,25 %; Zinsbindung 15 Jahre
- Restsumme: Eigenkapital

Persönliche Daten Familie Wünsche:

- *Monatliches Nettoeinkommen: 2.400 €*
 - *Richtwerte für den Lebensunterhalt: mind. 40% vom Nettoeinkommen bzw. mind. 750 € für die erste Person zzgl. 250 € für jede weitere Person*
- a) Erstellen Sie eine Lastenberechnung und prüfen Sie die Tragfähigkeit der Belastung.
 - b) Herr Sonntag möchte gern wissen, welche Kosten durch das Hausgeld abgedeckt sind und wofür die zusätzlichen 80 Cent/ m² gedacht sind.
 - c) Herr Sonntag möchte gern wissen, wie hoch die steuerrechtliche Abschreibung sein wird, die er geltend machen kann.