

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Einleitung .....	2
1. Zweck der Excel-Vorlage .....	2
2. Wiederverwendbarkeit der Vorlage .....	3
3. Eingabefelder .....	3
4. Kommentare .....	3
5. Gliederung von Spalten und Zeilen.....	4
6. Hauptregister: „Finanzierung_Rendite_Vermögen“.....	4
6.1 Register: „Eingabe_Werte_Finanzierung_Immo“ .....	4
6.2 Register: „Eingabe_Rücklagen“ .....	6
6.3 Register: „Eingabe_Kosten_Immobilie“ .....	6
6.4 Register: „Eingabe Lebenshaltungskosten“ .....	8
6.5 Renditeberechnung.....	8
7. Erweiterung der Excel, Tipps und Beratungsservice.....	9
8. Kontaktdaten Hersteller.....	9
9. Haftungsausschluss und Garantiewaiver.....	9

# 1. Einleitung

In dieser Dokumentation ist die Excel-Vorlage beschrieben. Ihnen wird erklärt, wie Sie die Vorlage bestmöglich nutzen können. An manchen Stellen finden Sie Tipps zur Nutzung der Vorlage sowie Empfehlungen zu den Themen Steuergestaltung, Kontensystem, Sparplan usw. damit Sie ein erfolgreicher Sparer und Investor werden und möglichst gute Renditen aus Ihren Immobilien-Investitionen erzielen können. Bei der ersten Verwendung der Excel-Vorlage ist es zu empfehlen diese Dokumentation zu lesen und währenddessen die Anweisungen aus dieser Dokumentation unmittelbar in die Excel umzusetzen.

## 1. Zweck der Excel-Vorlage

In der Excel-Tool können Sie:

- Ihre Investition in eine **Immobilie als Kapitalanlage** *kurzfristig* (Immobilienhandel: Verkauf innerhalb eines Jahres oder innerhalb der Spekulationsfrist), *mittelfristig* (10 Jahre im Bestand bis zum steuerfreien Wiederverkauf) oder *langfristig* (bis zur Rente, um Mieteinnahmen im Rentenalter zu haben) planen und kalkulieren.
- Entsprechende **Renditen**, **Steuern** und **Gewinne** aus Ihrer Investition automatisch ermitteln.
- Ihre **Finanzierung vom Beginn bis zum Ende (Kredit ist abbezahlt)** berechnen mit der Möglichkeit zur Auswahl von bis zu fünf Laufzeiten mit individuellen Zins- und Tilgungssätzen pro Darlehen.
- Eine **Rücklagenbildung** für Immobilien erstellen, um monatliche Rücklagen für die Ermittlung des einzusetzenden Kapitals zu berechnen.
- alle Ihre **Kosten**, die rund um Ihre Immobilie (z.B. Instandhaltungen) anfallen, erfassen. Diese Kosten werden für die Steuerermittlung berücksichtigt, wodurch sich die Steuerlast auf Ihre Mieteinnahmen automatisch berechnet und gesenkt wird.
- Einen **Wirtschaftsplan** für die wirtschaftliche Verwaltung Ihrer Immobilien erstellen, indem Sie durch die **Planung von Instandhaltungen, Modernisierungen** Ihre Investitionen der gekauften Immobilie planen und berechnen können.
- Einen **Haushaltsplan** erstellen, indem Sie Ihre **Einnahmen** und **Ausgaben** übersichtlich eintragen können, wodurch sich automatisch eine **Sparrate** für zukünftige Investitionen ergibt. Daher ist der Überblick Ihrer Finanzen wichtig, damit Sie festlegen können, wie viel Geld Sie ausgeben wollen, um eine bestimmte

monatliche/jährliche Sparrate zu ermitteln für die Erzielung eines Investitionsvolumens damit Sie etwaige Immobilien-Investments durchführen können.

- Ihren jährlichen **Vermögenszuwachs** berechnen lassen sowie ihr **Vermögen im Überblick haben und verwalten**.

**Hinweis:** Die Excel erfüllt seinen Zweck bis zum 75. Lebensjahr. Über dieses Lebensalter hinaus werden keine Berechnungen ausgeführt. Ab 75 ist es nicht mehr wichtig weiter zu investieren. Sie können Ihr Geld nur noch ausgegeben, dass durch Sparen und Investieren erzielt wurde! 😊

## 2. Wiederverwendbarkeit der Vorlage

Für die Berechnung der Rentabilität einer neuen Investition in eine Immobilie als Kapitalanlage kopieren Sie bitte diese Vorlage und tragen die neuen Immobilie- und Finanzierungswerte ein. Wenn Sie bei der ersten Verwendung dieser Vorlage alle ihre **Einnahmen** (Gehalt + sonstige Einnahmen) sowie Ihre **Ausgaben** (Lebenshaltungskosten) eingetragen haben, müssen Sie es nach der Kopie dieser Vorlage nicht wiederholen. Machen Sie sich bei der ersten Verwendung dieser Vorlage zu Beginn die Mühe und tragen Sie alle Ihre jährlichen Einnahmen und Ausgaben ein.

Die Excel-Vorlage können Sie für jede neue Immobilie verwenden, indem Sie die Vorlage kopieren.

## 3. Eingabefelder

**blau markierte Zellen** sind **Eingabefelder**. Bitte nur diese Zellen bearbeiten. Teilweise sind nur die Überschriften einer Spalte oder Zeile blau markiert. Dies hat die Bedeutung, dass die ganze Zeile/Spalte von Ihnen ausgefüllt werden muss. Die restlichen Zellen werden automatisch durch verschiedene Formeln berechnet und sind nicht gesperrt. **Deshalb sollten Sie vorsichtig sein, dass Sie diese Zellen nicht versehentlich bearbeiten und ändern.**

## 4. Kommentare

Fast jede Spalten- und Zeilenüberschrift ist durch einen Kommentar erläutert. Um die Kommentare zu lesen, klicken Sie bitte auf die Spalten- und Zeilenüberschriften. Ein paar wenige Überschriften sind nicht kommentiert, da diese selbsterklärend sind. **Blau markierte**

**Zellen**, die eine Eingabe durch den Nutzer benötigen, sind auch kommentiert. In den Kommentaren sind teilweise Tipps und Empfehlungen hinterlegt, die Ihr Wissen zu Immobilien als Kapitalanlage, Steuern usw. erweitern kann. Deshalb ist es empfehlenswert beim ersten Nutzen der Vorlage die Kommentare zu lesen, um ein Gesamtverständnis der zu schaffen.

## 5. Gliederung von Spalten und Zeilen

Manche Zeilen und Spalten sind gegliedert, siehe exemplarische Gliederung *in unterer Abbildung*:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1					Geburtsjahr:	31.12.2001			
2					Adresse:	11111 Musterstadt, Musterstr. 1			
3					Immobilientyp:	z.B. 4-Familienhaus			
4					Immobiliennummer	1			
5					Immobilie irgendwann verkaufen?	nein			
6					aktuelles Geldvermögen	0			
7									

Beim Klick auf die rot markierten „-“-Zeichen können Sie Zeilen oder Spalten zuklappen. Bei einem Klick auf das „+“-Zeichen werden Zeilen oder Spalten aufgeklappt. Die Gliederungsfunktion von Excel ist an mehreren Stellen verwendet.

## 6. Hauptregister: „Finanzierung\_Rendite\_Vermögen“

Eingabe Daten, Berechnung Finanzungsverlauf, Kosten, Renditen, Steuern etc.

### 6.1 Register: „Eingabe\_Werte\_Finanzierung\_Immo“

In diesem Register werden Finanzierungs- und Immobilienwerte eingetragen. Die **blau markierten Zellen** sind zu bearbeiten. Die restlichen Zellen sollten nicht bearbeitet werden.

## 1) Eingabe Immobilienwerte

Füllen Sie die blau markierten Zellen wie in der *unteren Abbildung* zu sehen ist.

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis	665.000,00 €	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	566	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	338	
Notarkosten (Kaufvertrag) + Grundbuchgebühren (Eintragung neuer Eigentümerwechsel; Eintragung Vormerkung)	9.975,00 €	1,50%
Maklerprovision	31.654,00 €	4,76%
Grunderwerbsteuer	33.250,00 €	5,00%
<b>Kaufpreis mit Kaufnebenkosten</b>	<b>739.879,00 €</b>	

## 2) Eingabe Finanzierungswerte

Füllen Sie die **blau markierten Zellen** aus (*siehe erste untere Abbildung*). Sie haben die Möglichkeit mit verschiedenen Zins- und Tilgungssätzen sowie Laufzeiten die Finanzierung bis zur Abbezahlung zu kalkulieren....

Finanzierungswerte					
	1. Laufzeit	2. Laufzeit	3. Laufzeit	4. Laufzeit	5. Laufzeit
Darlehenslaufzeiten (Zinsbindung)	10	5	5	0	0
Zinssatz	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%
anfänglicher Tilgungssatz	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%
Eigenkapital für die Finanzierung	39.879,00 €				
Fremdkapital	700.000,00 €				

## exemplarischer Finanzierungsverlauf (Teilausschnitt) im Hauptregister:

Lebensalter und Darlehenslaufzeiten	Jahre	Datum	Kredit	Kreditrate	Tilgung	Sondertilgung	Zinsen	Restschuld
Beginn Darlehenslaufzeit	1	31.12.2019	700.000 €	28.000 €	14.000 €	0 €	14.000 €	686.000 €
20	2	31.12.2020	686.000 €	28.000 €	14.280 €	0 €	13.720 €	671.720 €
21	3	31.12.2021	671.720 €	28.000 €	14.566 €	0 €	13.434 €	657.154 €
22	4	31.12.2022	657.154 €	28.000 €	14.857 €	0 €	13.143 €	642.297 €
23	5	31.12.2023	642.297 €	28.000 €	15.154 €	0 €	12.846 €	627.143 €
24	6	31.12.2024	627.143 €	28.000 €	15.457 €	0 €	12.543 €	611.686 €
25	7	31.12.2025	611.686 €	28.000 €	15.766 €	0 €	12.234 €	595.920 €
26	8	31.12.2026	595.920 €	28.000 €	16.082 €	0 €	11.918 €	579.838 €
27	9	31.12.2027	579.838 €	28.000 €	16.403 €	0 €	11.597 €	563.435 €
1. Laufzeit beendet	10	31.12.2028	563.435 €	28.000 €	16.731 €	0 €	11.269 €	546.704 €
29	11	31.12.2029	546.704 €	21.868 €	10.934 €	0 €	10.934 €	535.770 €
30	12	31.12.2030	535.770 €	21.868 €	11.153 €	0 €	10.715 €	524.617 €
31	13	31.12.2031	524.617 €	21.868 €	11.376 €	0 €	10.492 €	513.241 €
32	14	31.12.2032	513.241 €	21.868 €	11.603 €	0 €	10.265 €	501.638 €
2. Laufzeit beendet	15	31.12.2033	501.638 €	21.868 €	11.835 €	0 €	10.033 €	489.803 €
34	16	31.12.2034	489.803 €	19.592 €	9.796 €	0 €	9.796 €	480.006 €
35	17	31.12.2035	480.006 €	19.592 €	9.992 €	0 €	9.600 €	470.015 €
36	18	31.12.2036	470.015 €	19.592 €	10.192 €	0 €	9.400 €	459.823 €
37	19	31.12.2037	459.823 €	19.592 €	10.396 €	0 €	9.196 €	449.427 €
3. Laufzeit beendet	20	31.12.2038	449.427 €	19.592 €	10.604 €	0 €	8.989 €	438.823 €
39	21	31.12.2039	438.823 €	0 €	0 €	0 €	0 €	438.823 €

### 3) Eingabe Gebäudewert (siehe untere Abbildung)

Für die Abschreibung tragen Sie bitte den reinen „**Gebäudewert**“ (abzüglich Grundstückswert). Abschreibungen reduzieren die Steuerlast auf Ihre Mieteinnahmen....

Abschreibungswerte für die Steuerberechnung		Berechnung des Gebäudewertes:
Wert der Immobilie zum Zeitpunkt X (z.B. Zeitpunkt = Kaufvertrag)	700.000,00 €	<a href="https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2018-03-28-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html">https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2018-03-28-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html</a>
Gebäudewert	500.000,00 €	
<b>Restnutzungsdauer (RND) der Immobilie</b>	50	
AfA-Satz Gebäude (Abschreibung über die Restnutzungsdauer)	2,00%	
<b>AfA Gebäudeabschreibung</b>	10.000,00 €	

## 6.2 Register: „Eingabe\_Rücklagen“

Für jede Immobilie ist es zwingend notwendig Rücklagen, für zukünftige Instandhaltungen, Modernisierungen usw., zu bilden. In diesem **Register „Eingabe\_Rücklagen“** geben Sie bitte Ihre Rücklage ein.

Jahr	Rücklage pro m²	Gesamtwohnfläche in m²	Rücklagewert monatlich	Rücklagewert jährlich
2019	1,50 €	338	507,00 €	6084,00
2020	1,50 €	338	507,00 €	6084,00
2021	1,50 €	338	507,00 €	6084,00
2022	1,50 €	338	507,00 €	6084,00
2023	1,50 €	338	507,00 €	6084,00
2024	1,50 €	338	507,00 €	6084,00
2025	1,50 €	338	507,00 €	6084,00
2026	1,50 €	338	507,00 €	6084,00
2027	1,50 €	338	507,00 €	6084,00

## 6.3 Register: „Eingabe\_Kosten\_Immobilie“

In diesem **Register „Eingabe\_Kosten\_Immobilie“** werden in einer Tabelle (siehe untere Abbildung) alle jährlichen Kosten, die rund um die Immobilie anfallen, eingetragen. Die Tabelle müssen Sie jährlich pflegen und tragen dabei ihre Kosten ein. In den **Spalten „Art“** geben Sie die Art der Kosten ein (z.B. Einbau einer neuen Küche). In den **Spalten „Einzelkosten“** geben Sie den Geldbetrag ein.

### Kostenkategorien:

- „Gesamte Werbungskosten“ (siehe Excel-Vorlage):
  - Jährliche Werbungskosten:
    - Z.B. Kontoführungsgebühren

- „jährliche Instandhaltungskosten“ (siehe Vorlage):
  - Z.B. Reparaturkosten
- „jährliche Modernisierungskosten“ (siehe Vorlage):
  - Z.B. Austausch von Fenstern mit zusätzlichem Schallschutz, wesentliche Verbesserung der Qualität der Immobilie, zeitgemäße Erneuerung (z.B. Warmschutz).
- „jährliche Herstellungskosten“ (siehe Vorlage):
  - Z.B. Einbau eines Balkons

Gesamte Werbungskosten									
	jährliche Werbungskosten			jährliche Instandhaltungskosten			jährliche Modernisierungskosten		
	Art	Einzelkosten	Gesamtkosten	Art	Einzelkosten	Gesamtkosten	Art	Einzelkosten	Gesamtkosten
2019	z.B. Inserierung Wohnung zur Vermietung								
	z.B. Hausordnungsstellung								
	z.B. Telefonkosten								
	z.B. Tur Anhänger								
	z.B. Steuerberaterkosten								
	Grundschildbestellung (Notargebühr)	2.200,00 €							
	Negativzeugnis	50,00 €							
	Eintragung Grundbuch	1.000,00 €	3.495,00 €		2000,00	2.000,00 €			0,00 €
	bewegliches Gut (z.B. Bett, Möbel, Küche)								
	Gartenlichter								
	Schlüsselbox								
	Kontoführungsgebühren	45,00 €							
	Fahrten zur Immobilie	100,00 €							
sonstige Kosten	100,00 €								

jährliche Herstellungskosten						Alle Gesamtkosten (jährlich)
Art	Einzelkosten	Nutzungsdauer	Abschreibungswert	Gesamtabschreibung	Gesamtkosten	
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
	25000	50	500,00			
			0,00	500,00	25000,00	30.495,00 €
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			

**Empfehlung zum Kontensystem mit Hilfe der Excel-Vorlage:**

- 1) Eröffnen Sie beim Kauf einer Immobilie ein Mieteinnahmenkonto:
  - In dieses Konto fließen die Kaltmieten und Nebenkosten
  - ...
- 2) Eröffnen Sie ein Rücklagekonto (**Spalte AD**, siehe untere Abbildung):
  - ...

## 6.4 Register: „Eingabe Lebenshaltungskosten“

In diesem Register können Sie alle Ihre jährlichen **Lebenshaltungskosten** eingeben und eine Sparrate berechnen lassen...

Kostenart		z.B. Auto + Sprit	z.B. Miete / Kredit Eigenheim	z.B. Handy-Vertrag	variable Kosten (z.B. Essen, Trinken, Ausgehen etc.)	z.B. Klamotten	z.B. Konsumkosten	sonstige Kosten (uerwartete Kosten)	Gesamtkosten	Cashflow / jährliche Sparrate
2019	monatliche Kosten	500,00 €	750,00 €	25,00 €	600,00 €	50,00 €	100,00 €	25,00 €	29.340,00 €	9.160,00 €
	jährliche Kosten	6.000,00 €	9.000,00 €	300,00 €	7.200,00 €	600,00 €	1.200,00 €	300,00 €		
2020	monatliche Kosten	500,00 €	750,00 €	25,00 €	600,00 €	50,00 €	100,00 €	25,00 €	24.600,00 €	13.900,00 €
	jährliche Kosten	6.000,00 €	9.000,00 €	300,00 €	7.200,00 €	600,00 €	1.200,00 €	300,00 €		
2021	monatliche Kosten	500,00 €	750,00 €	25,00 €	600,00 €	50,00 €	100,00 €	25,00 €	24.600,00 €	13.900,00 €
	jährliche Kosten	6.000,00 €	9.000,00 €	300,00 €	7.200,00 €	600,00 €	1.200,00 €	300,00 €		

**Empfehlung zur Verwendung der Tabelle: ...**

**Sparplan Erstellung: ...**

## 6.5 Renditeberechnung

Im **Hauptregister** werden am Ende der Tabelle die Renditen (Bruttomietrendite, Nettomietrendite, Eigenkapitalrendite vor Bezahlung der Tilgung; Eigenkapitalrendite nach Bezahlung der Tilgung) der Immobilieninvestition ermittelt. Diese Renditeberechnung kann Sie bei der Kaufentscheidung unterstützen.

Grundsätzlich sind folgende Renditen zu empfehlen:

...

Renditeberechnungen für die Immobilie			
Bruttomietrendite	Nettomietrendite	Eigenkapitalrendite 1: Ohne Tilgung	Eigenkapitalrendite 2: Mit Tilgung
7,52%	7,41%	47,04%	19,04%
7,52%	7,41%	47,33%	18,77%
7,52%	7,41%	47,63%	18,50%
7,52%	7,41%	47,93%	18,22%
7,52%	7,41%	48,24%	17,93%
7,52%	7,41%	48,56%	17,64%
7,52%	7,41%	48,88%	17,34%

...



## 7. Erweiterung der Excel, Tipps und Beratungsservice

In dieser Dokumentation ist beschrieben wie die Excel-Vorlage zu verwenden ist. Außerdem sind einige Tipps schon dokumentiert, die Sie bei Ihren Investitionen nutzen können. Weitere Tipps sind auch in den Kommentaren der Vorlage hinterlegt.

Für die Unterstützung bei der Verwendung der Excel, für eine erweiterte Beratung hinsichtlich **Immobilien, Steuergestaltung, Sparmodelle, Kontensystematik, Suche nach rentablen Immobilien usw.** schreiben Sie dem Hersteller der Vorlage eine E-Mail. Sie schildern welche Tipps und welche Beratung Sie vom Hersteller wünschen. Sie können auch einfach eine allgemeine Beratung vom Hersteller anfordern und vereinbaren dazu einen Termin. Wenn Sie die Excel nach Ihren Bedürfnissen erweitern möchten, kann Ihnen der Hersteller dabei unterstützen...

## 8. Kontaktdaten Hersteller

[nolzefaj@hotmail.de](mailto:nolzefaj@hotmail.de)

## 9. Haftungsausschluss und Garantiewaiver

Die Garantie auf die Excel-Vorlage entfällt sobald Sie eine Formel überschreiben, Änderungen vornehmen oder die Zellen bearbeiten, die keine Eingabefelder sind. Die Zellen sind nicht gesperrt und nicht passwortgeschützt.

Für Schäden jeglicher Art die aus der Verwendung der bereitgestellten Vorlage entstehen, übernimmt der Hersteller keine Haftung und keine Verantwortung. Die Verwendung der Vorlagen geschieht ohne Mitwirken des Herstellers und auf eigene Verantwortung des Nutzers.

Der Hersteller übernimmt keine Haftung für Schäden jeglicher Art, die durch die Nutzung der Vorlage und durch den Kauf der Vorlagen entstehen. Ebenfalls haftet der Hersteller nicht für unmittelbare oder mittelbare Folgeschäden, Datenverlust, entgangene Gewinne, Systemausfälle, Verluste durch Investitionen, die der Nutzer aufgrund der Vorlage getätigt hat.

Es wird keinerlei Gewähr vom Hersteller für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der Informationen, die er bereitgestellt hat, übernommen. Solange keine Nachweise für ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten vorliegen, sind Haftungsansprüche

gegen den Hersteller, die durch Nutzung oder Nichtnutzung dargestellter Informationen entstanden sind, ausgeschlossen.

Falls durch Ihre Änderungen von Zellen, die keine Eingabefelder sind, Probleme entstehen, kann der Hersteller diese zu einer Gebühr von 20€ (siehe mehr Details in Kapitel 7) beheben. Fehler in der Vorlage, die schon vor dem Kauf vorhanden waren, können durch den Hersteller kostenfrei beseitigt werden. (siehe mehr Details in Kapitel 7).