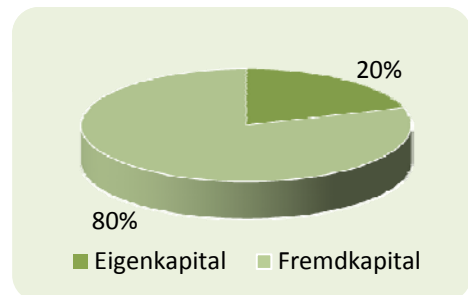


Modellrechnung Wohneigentum

Angaben zum Objekt und zur Finanzierung

Kaufpreis des Wohnobjekts	750'000	100%
<i>finanziert durch:</i>		
Eigenkapital	150'000	20%
Fremdkapital	600'000	80%
davon 1. Hypothek	487'500	65%
davon 2. Hypothek	112'500	15%
TOTAL	750'000	100%



© 2010 niceadvice gmbh

Hypothekarbelastung und Unterhaltskosten

	Zins in %	CHF / Monat	CHF / Jahr
Jahreszins für die 1. Hypothek	2.00%	813	9'750
Jahreszins für die 2. Hypothek	3.00%	281	3'375
Jährliche Amortisation der 2. Hypothek		938	11'250
Jährliche Unterhaltskosten		1250	15'000
Finanzierungs- und Unterhalts-Kosten		3'281	39'375

Steuerwirksame Veränderungen und Opportunitätskosten Eigenkapital

	Erhöhung des st.baren Einkomm.	Reduktion des st.baren Einkomm.
Eigenmietwert	22'500	
Unterhaltsabzug		4'500
Hypothekarzinsen		13'125
Total	22'500	17'625
Veränderung des steuerbaren Einkommens		4'875
Veränderung Steuerbelastung (Grenzsteuersatz x Veränderung steuerbares Einkommen)		1'706
Entgangene Rendite auf Eigenkapital bei 1% Verzinsung p.a.		2'250
Netto Kostenzunahme pro Jahr		3'956

Zusammenstellung der Wohnkosten

	Pro Monat	Pro Jahr
Finanzierungs- und Unterhalts-Kosten	3'281	39'375
Kostenveränderung Steuerbelastung/Eigenkapital	330	3'956
Gesamte Kosten für dieses Objekt	3'611	43'331
Bruttoeinnahmen	12'500	150'000
Kosten in % der Bruttoeinnahmen		29%