

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“	6
6.2 Register: „Eingabe_Rücklagen“	7
6.3 Register: „Eingabe_Kosten_Immobilie“	8
6.4 Register: „Eingabe Lebenshaltungskosten“	11
7. Erweiterung der Excel, Tipps und Beratungsservice	13
8. Kontaktdaten Hersteller.....	13
9. Haftungsausschluss und Garantiewaiver.....	14

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-Vorlage können Sie:

- Ihre Investition in eine **Immobilie als Kapitalanlage** mittelfristig (10 Jahre bis zum steuerfreien Wiederverkauf) oder langfristig (bis zur Rente) planen und kalkulieren.
- entsprechende **Renditen, Steuern** und **Gewinne** aus Ihrer Investition automatisch ermitteln.
- Ihren jährlichen **Vermögenszuwachs** berechnen lassen sowie ihr **Vermögen im Überblick haben und verwalten**
- 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.
- Ihre **Finanzierung vom Beginn bis zum Ende (Kredit ist abbezahlt)** berechnen mit der Möglichkeit der Auswahl von bis zu fünf Laufzeiten pro Darlehen.
- Ihre gesamten jährlichen **Einnahmen** und **Ausgaben** in der Übersicht haben, indem Sie Ihre Einnahmen und Ausgaben eintragen, 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 Investitionsvolums und der Ausführung von etwaigen Immobilien-Investments.
- Ihre **Immobilien verwalten**, indem Sie durch die **Planung von Instandhaltungen, Modernisierungen oder anderen Maßnahmen einen Wirtschaftsplan** für Ihre Immobilie erstellen.

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 ausgeben, 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*:

	E	F	G	H
1	Geburtsjahr:	31.12.2001		
2	Adresse:	11111 Musterstadt, Musterstr. 1		
3	Immobilientyp:	z.B. 4-Familienhaus		
4	Immobiliennummer	1		
5	Immobilie verkaufen innerhalb von 10 Jahren?	nein		
6				

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“

Bitte füllen Sie die **blau markierten Zellen** im **Hauptregister**

„**Finanzierung_Rendite_Vermögen**“. Geben Sie bitte zunächst Ihr „Geburtsjahr“, Ihr „aktuelles Geldvermögen“ (aus Ihrem Hauptkonto oder Sparkonto). Geben Sie ein, ob Sie Ihre Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach Kauf verkaufen oder bis zur Rente behalten wollen.

Spalte „Datum“ (Spalte D):

In dieser Spalte geben Sie das Datum in der **blau markierten Zelle** ein (*siehe untere Abbildung*), an dem die Finanzierung eine Ihrer Immobilien begonnen hat. Wenn Sie den Kauf einer neuen Immobilie planen, können Sie das Startdatum der Finanzierung eingeben.

Alter und Darlehenslaufzeiten	Jahre	Datum
Beginn Darlehenslaufzeit	1	31.12.2019

Achtung: Nach der Eingabe Ihres Geburtsjahres und des Datums in der Spalte „**Datum**“ müssen Sie eventuell Zeilen löschen. Scrollen Sie dazu in der Excel Tabelle nach unten und

suchen Sie ein rot markiertes Feld in der Spalte „Datum“ mit dem Inhalt *“Sie sind ca. im Alter von 75 Jahren. Weiter berechnen wir nicht. Bitte löschen Sie diese und alle unteren Zeilen mit dem Inhalt = #WERT!, außer die Zeile mit dem Inhalt = Gesamtbeträge“*

Vergrößern Sie bitte diese Zelle und löschen Sie diese Zeile sowie alle unteren Zeilen mit dem Inhalt „#Wert“ (siehe untere Abbildung). Vergewissern Sie sich jedoch, dass Sie Ihr richtiges Geburtsdatum und das richtige Datum Ihres Finanzierungsbeginns eingetragen haben. Jedoch, bitte die **Zeile „Gesamtbeträge“ nicht löschen. Diesen Löschvorgang führen Sie bitte sofort für die drei Register in der Excel („Eingabe_Rücklagen“, „Eingabe_Kosten_Immobilie“, „Eingabe Lebenshaltungskosten“) aus.**

Alter und Darlehenslaufzeiten	Jahre	Datum
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	51	31.12.2072
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	52	31.12.2073
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	53	31.12.2074
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	54	31.12.2075
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	55	31.12.2076
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	56	Sie sind ca. im Alter von 75 Jahren. Weiter berechnen wir nicht. Bitte löschen Sie diese und alle unteren Zeilen mit dem Inhalt = #WERT!
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	57	#WERT!
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	58	#WERT!
Darlehensende (Kredit abbezahlt)	59	#WERT!

Spalte „Steuersatz“ (Spalte O):

Den Steuersatz können Sie anhand Ihrer Gehaltsabrechnungen ermitteln durch das Verhältnis von brutto und netto Gehalt oder über Ihren Steuerbescheid. Sie können auch folgenden [Steuersatzrechner](#) verwenden. In diesem Rechner können Sie anhand Ihrer Steuerklasse und Ihres Bruttogehalts die Grenzsteuer berechnen. Berücksichtigen Sie auch den Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Spalte „Jahre“ (Spalte C):

Diese Spalte ist notwendig für einige Berechnungen in diesem Register. Diese Spalte können Sie ausblenden, indem Sie die Spalte markieren und nach einem rechten Mausklick auf „Ausblenden“ klicken.

Zeile „Gesamtbeträge“ (ganz unten in der Tabelle, siehe untere Abbildung):

In dieser Zeile werden über alle Jahre die Beträge, wie „Tilgung“, „Zinsen“, „Mieteinnahmen“ usw. berechnet. Dadurch wird transparent gemacht, wie hoch die Kosten, Einnahmen, „Tilgung“, „Zinsen“, „Steuern“ usw. bis zum 75. Lebensjahr sind.

69	Gesamtbeträge		0,00	0,00
----	----------------------	--	------	------

Alle Zellen, außer die blau markierten, werden automatisch über bestimmte Formeln berechnet. Diese Zellen sollten Sie nicht bearbeiten, um zu vermeiden, dass die Excel-Vorlage beschädigt wird.

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	1,00 €	
Grundstücksfläche in m ²	0	
Notarkosten + Eintragung ins Grundbuch bzw. Grundbuchamtkosten	0,02	1,50%
Maklerprovision	0,00	0,00%
Grunderwerbsteuer	0,00	0,00%
Kaufpreis mit Kaufnebenkosten	1,02	

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 zu kalkulieren. Durch die Eingabe verschiedener Werte erkennen Sie im **Hauptregister** „Finanzierung Rendite Vermögen“ den Finanzierungsverlauf im Bereich „Finanzierungsverlauf bis zur Abbezahlung des Darlehens“. Dadurch können Sie versuchen mit bestimmten Werten Ihren Finanzierungsverlauf nach Ihren Wünschen zu beeinflussen. Im Finanzierungsverlauf wird Ihnen angezeigt, wann die jeweiligen Laufzeiten beendet sind. Für jede neue Laufzeit wird die Rate, Tilgungs- und Zinsanteile automatisch berechnet (*siehe zweite untere Abbildung „Finanzierungsverlauf“*). Mit diesen Werten und der Excel-Vorlage können Sie zu einer oder mehreren Banken gehen, um ein Darlehen möglichst unter Berücksichtigung Ihrer Wünsche zu bekommen.

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

Finanzierungsverlauf:

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 €
19	2	31.12.2020	686.000 €	28.000 €	14.280 €	0 €	13.720 €	671.720 €
20	3	31.12.2021	671.720 €	28.000 €	14.566 €	0 €	13.434 €	657.154 €
21	4	31.12.2022	657.154 €	28.000 €	14.857 €	0 €	13.143 €	642.297 €
1. Laufzeit beendet	5	31.12.2023	642.297 €	28.000 €	15.154 €	0 €	12.846 €	627.143 €
23	6	31.12.2024	627.143 €	25.086 €	12.543 €	0 €	12.543 €	614.601 €
24	7	31.12.2025	614.601 €	25.086 €	12.794 €	0 €	12.292 €	601.807 €
25	8	31.12.2026	601.807 €	25.086 €	13.050 €	0 €	12.036 €	588.757 €
26	9	31.12.2027	588.757 €	25.086 €	13.311 €	0 €	11.775 €	575.447 €
2. Laufzeit beendet	10	31.12.2028	575.447 €	25.086 €	13.577 €	0 €	11.509 €	561.870 €

3) Eingabe Gebäudewert (siehe untere Abbildung)

Für die Abschreibung tragen Sie bitte den reinen Gebäudewert (abzüglich Grundstückswert). Abschreibungen reduzieren die Steuerlast auf Ihre Mieteinnahmen. Der „Wert der Immobilie“ ist wichtig, um Ihr Immobilienvermögen anhand des Wertes im Verhältnis zur Restschuld bei der Bank berechnen zu können. Das Immobilienvermögen wird im **Hauptregister** in der **Spalte AL („Verkaufsgewinn“)** und **AM („Vermögen durch Immobilienwert“)** angezeigt. Für genaue Informationen klicken Sie bitte auf die jeweilige Überschrift.

Abschreibungswerte für die Steuerberechnung		Berechnung des Gebäudewertes:
Wert der Immobilie	0,00 €	https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuern/Einkommenssteuer/2018-03-28-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html
Gebäudewert	0,00 €	
AfA-Satz Gebäude (Abschreibung über 50 Jahre)	2,00%	
AfA Gebäudeabschreibung	0,00	

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. Hierbei bitte auch nur die **blau markierten Zellen** (siehe untere Abbildung) bearbeiten. Sie können auch für jedes Jahr eine andere „Rücklage pro m²“ wählen, jedoch überschreiben Sie dadurch die Excel-Formel in der Zelle. Dies ist auch nicht sinnvoll, da die Rücklage jedes Jahr gleich sein sollte.

Die Rücklage wird automatisch ins **Hauptregister** in der **Spalte AA („Sparbeträge der Gesamt-Rücklage pro Jahr“)** übertragen.

Jahr	Rücklage pro m ²	Gesamtwohnfläche in m ²	Rücklagewert monatlich	Rücklagewert jährlich
2019	0,00 €	0	0,00 €	0,00
2020	0,00 €	0	0,00 €	0,00
2021	0,00 €	0	0,00 €	0,00
2022	0,00 €	0	0,00 €	0,00
2023	0,00 €	0	0,00 €	0,00
2024	0,00 €	0	0,00 €	0,00
2025	0,00 €	0	0,00 €	0,00
2026	0,00 €	0	0,00 €	0,00
2027	0,00 €	0	0,00 €	0,00

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“ (siehe Vorlage):
 - Kontoführungsgebühr, Steuerberaterkosten, Telefonkosten, Verwaltungskosten usw.
 - „jährliche Instandhaltungskosten“ (siehe Vorlage):
 - Reparaturkosten, Schönheitsreparaturen, Austausch von Fenstern oder Türen (1:1 Ersetzung) usw.
 - Kosten können mit einem Anteil von 100% steuerlich geltend gemacht werden.
 - „jährliche Modernisierungskosten“ (siehe Vorlage):
 - Austausch von Fenstern mit zusätzlichem Schallschutz, wesentliche Verbesserung der Qualität der Immobilie, zeitgemäße Erneuerung (z.B. Wärmeschutz).
 - Diese Kosten können mit einem Anteil von 100% steuerlich geltend gemacht werden.
 - Die Kosten können zu 8% (Stand 01.01.2019) auf die jährliche Kaltmiete umgelegt werden.

- „jährliche Herstellungskosten“ (siehe Vorlage):
 - Herstellungskosten werden über die Nutzungsdauer abgeschrieben
 - Herstellung: Einbau eines Balkons, welcher davor nicht vorhanden war.
 - Bewegliche Güter (z.B. Möbel), die die Summe von 487€ (Stand 2019) überschreiten.

		jährliche Werbungskosten		
		Art	Einzelkosten	Gesamtkosten
2019		z.B. Inserierung Wohnung zur Vermietung		0,00 €
		z.B. Hausordnungserstellung		
		z.B. Telefonkosten		
		z.B. Tür Anhänger		
		z.B. Steuerberaterkosten		
		Grundsschuldbestellung		
		Negativzeugnis		
		bewegliches Gut (z.B. Bett, Möbel, Küche)		
		Gartenlichter		
		Schlüsselbox		
		Kontoführungsgebühren	0,00 €	
		Fahrten zur Immobilie	0,00 €	
		sonstige Kosten	0,00 €	

Die Kosten werden im **Hauptregister** („Finanzierung_Rendite_Vermögen“) in den **Spalten R und S** („Kosten der Immobilie“) (siehe untere Abbildung) automatisch übertragen. Durch kluges Instandhalten und Modernisieren können Sie einen hohen Betrag an Steuern sparen.

Kosten der Immobilie	
Werbungskosten	Herstellungskosten
0,00	0,00
0,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00
45,00	0,00

Umso höher Ihre Werbungs- oder/und Herstellungskosten, desto weniger Steuern zahlen Sie und von den Mieteinnahmen bleibt mehr *Überschuss* im Mieteinnahmenkonto. Im **Hauptregister** wird der *Überschuss* in den **Spalten X** („Mietertrag nach Steuern 2“) und **Y** („Rücklage aus Mietertrag“) erkenntlich gemacht. In **Spalte Z** ist der eigene Betrag (Eigenkapital aus Ihrem Gehalt) berechnet, der ins *Rücklagenkonto* übertragen werden soll. Ein eigener Betrag muss ins Rücklagenkonto übertragen werden, wenn der Überschuss aus

Spalte Y geringer ist als der „Gesamt-Rücklagenbetrag“ aus Spalte AA.

→ siehe untere Abbildung

Rücklagen		Sparbeträge der Gesamt-Rücklage pro Jahr
Rücklage aus Mietertrag	Eigener Betrag (vom Gehalt)	Gesamt-Rücklagenbetrag
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0

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
 - In diesem Konto werden alle Nebenkosten abgezogen
 - In diesem Konto werden Tilgung und Zinsen abgezogen
 - Im besten Fall bleibt Ihnen ein *Überschuss*
 - Dieser *Überschuss* wird monatlich ins „Rücklagenkonto“ (**Spalte AD = „jährlicher Stand der Gesamt-Rücklagen“**) (siehe untere Abbildung) übertragen (mit Hilfe eines monatlichen Dauerauftrages) → **Spalte AB („monatlicher Dauerauftrag aus Mietenüberschuss“)** (siehe untere Abbildung) berechnet Ihnen automatisch die monatliche Rate, die ins *Rücklagenkonto* übertragen werden soll. Für Sie bedeutet dies, dass Sie einen monatlichen Dauerauftrag aus diesem Mieteinnahmenkonto erstellen, damit der *Überschuss* ins *Rücklagenkonto* automatisch übertragen wird.

- 2) Eröffnen Sie ein *Rücklagekonto* (**Spalte AD, siehe untere Abbildung**):
 - In diesem Konto sparen Sie ihr Geld für zukünftige Investitionen in Ihre gekaufte Immobilie

- 3) Aus ihrem *Hauptkonto* übertragen Sie monatlich den eigenen Betrag, der in **Spalte Z** automatisch berechnet wird → **Spalte AC („monatlicher Dauerauftrag aus eigenem Betrag“)** (siehe untere Abbildung) berechnet Ihnen automatisch den monatlichen Betrag, den Sie ins Rücklagenkonto übertragen sollen. Für Sie bedeutet dies, dass Sie einen monatlichen Dauerauftrag aus Ihrem Hauptkonto erstellen, damit der Überschuss ins *Rücklagenkonto* automatisch übertragen wird.

Spalte AD (Rücklagenkonto)

jährlicher Stand der Gesamt-Rücklagen
Rücklagenkonto
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0

Spalten AB (links) und AC (rechts):

Rücklage aus Miteinnahmen-Gewinn pro Monat	Rücklagen aus Hauptkonto pro Monat
monatlicher Dauerauftrag aus Mietenüberschuss	monatlicher Dauerauftrag aus eigenem Betrag
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0

6.4 Register: „Eingabe Lebenshaltungskosten“

In diesem Register können Sie alle Ihre jährlichen **Lebenshaltungskosten** eingeben. Bitte füllen Sie nur die **blau markierten Bereiche** aus. Die Spaltenüberschriften und die **„monatliche Kosten“** (siehe untere Abbildung) sind blau markiert. D.h. für jede Spalte geben Sie Ihre monatlichen Kosten ein. Die **„jährliche Kosten“** und die **„Gesamtkosten“** werden automatisch berechnet. Die Spaltenüberschriften können Sie anpassen. Sie können auch eine neue Spalte einfügen, wobei 14 Spalten zur Verfügung stehen.

Empfehlung für das Einfügen einer neuen Spalte: Kopieren Sie einfach eine Spalte der Tabelle und fügen diese in die Tabelle ein. Dadurch übernehmen Sie die Formeln und müssen keine Anpassung vornehmen.

Kostenart		z.B. Auto + Sprit	z.B. Miete / Kredit Eigenheim	z.B. Netflix	z.B. DAZN	z.B. Handy Vertrag	variable Kosten	Gesamtkosten
2019	monatliche Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	jährliche Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2020	monatliche Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	jährliche Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2021	monatliche Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	jährliche Kosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Empfehlung zur Verwendung der Tabelle: Geben Sie alle voraussichtlichen zukünftigen monatlichen Kosten ein. Selbstverständlich kennen Sie nicht Ihre exakten Kosten, jedoch können Sie Annahmen treffen. Die Kosten können Sie monatlich oder jährlich anpassen. Die komplette Kostenerfassung hilft Ihnen einen Kostenplan und daraus ableitend einen **Sparplan** zu erstellen. Zunächst haben Sie alle Kosten in Überblick und können die Höhe der Kosten selbst steuern und festlegen wie viel Geld sie ausgeben wollen, um eine bestimmte **Sparrate** zu erzielen.

Die „**Gesamtkosten**“ aus obiger Abbildung werden automatisch in die Spalte „**jährliche Gesamtausgaben**“ des **Hauptregisters** („**Finanzierung_Rendite_Vermögen**“) (siehe untere Abbildung) übertragen.

Bereich Sparplan im Hauptregister (siehe untere Abbildung):

- Der Sparplan wird im **Hauptregister** im Bereich „**Sparplan**“ berechnet und angezeigt.
- Die jährliche Sparrate wird im **Hauptregister** in der **Spalte AG** („**jährlicher Überschuss**“) berechnet und angezeigt.
- In der **Spalte AF** („**Gewinn aus Mieteinnahmen nach Abzug Rücklage**“) wird der Miet-Überschuss abzüglich aller Verbindlichkeiten (Zinsen, Tilgung, Steuern, Rücklagen) berechnet ausgegeben.
- In der **Spalte AH** („**monatlicher Gesamt-Sparbetrag**“) wird die monatliche Sparrate berechnet.
 - Sie erstellen einen monatlichen Dauerauftrag bei der Bank und lassen die monatlichen Sparbeträge automatisch ins Sparkonto (**Spalte AI: „Vermögen im Sparkonto“**) übertragen.
 - „**monatlicher Gesamt-Sparbetrag**“ = („**Gewinn aus Mieteinnahmen nach Abzug Rücklage**“ + „**jährlicher Überschuss**“) / 12
 - Das Vermögen im Sparkonto können Sie für weitere Investitionen in Immobilien nutzen oder später für Ihre Rente.

Lebenshaltungskosten	Sparplan			
jährliche Gesamtausgaben	Gewinn aus Mieteinnahmen nach Abzug Rücklage	jährlicher Überschuss	monatlicher Gesamt-Sparbetrag	Vermögen im Sparkonto
			Dauerauftrag ins Sparkonto	
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0

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.

Kostenrahmen für den Beratungsservice durch den Hersteller:

- 25€ (Pauschalbetrag): Unterstützung bei der Verwendung der Excel
- 50€ pro Stunde Beratung: Beratungsservice zu obigen Themen
- 35€ (Pauschalbetrag) für die Erweiterung der Excel nach Ihren Bedürfnissen

Fehler und Probleme in der Excel, die Sie entdecken oder Sie selbst versehentlich einbauen, können Sie dem Hersteller der Excel-Vorlage per E-Mail gerne mitteilen:

- Fehler, die schon vor dem Kauf der Vorlage bestanden haben, bereinigt der Hersteller für Sie kostenfrei (z.B. eine Formel ist nicht korrekt).
- Probleme mit der Excel-Vorlage, die Sie verursacht haben, bereinigt der Hersteller zu einer Gebühr von 20€ (z.B. Sie überschreiben oder verändern versehentlich eine oder mehrere Formeln und dadurch kommt es zu Problemen mit der Excel-Vorlage), nur wenn Sie selbst den Hersteller dazu beauftragen.

8. Kontaktdaten Hersteller

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).