



Beispielrechnung

Friedenstraße 40, 92318 Neumarkt

WE 2, 2-Zimmer-Wohnung, ca. 54,88 m² und Stellplatz 9

Kaufpreis WE 2	343.000 €
Kaufpreis Stellplatz 9	12.500 €
Gesamt Kaufpreis	355.500 €
Grunderwerbsteuer + Notar ca.	18.500 €
Gesamtkosten ca.	374.000 €

Finanzierung

Eigenkapital	54.000 €
Darlehen	320.000 €

Steuerliche Abschreibung

5% degressive Abschreibung im 1. Jahr	16.850 €
5% Sonderabschreibung im 1. Jahr	12.516 €
Gesamt Abschreibung im 1. Jahr	29.366 €
 Abschreibungsbetrag innerhalb der ersten 10 Jahre	 170.058 €

Erwartete Einnahmen und Vorteile

Mieteinnahmen	9.720 €
+ Steuervorteil bei 42% Einkommensteuer + Soli	13.402 €
- Darlehensbelastung	15.383 €
- Verwaltung, Rücklagen usw. ca.	720 €
Überschuss im ersten Jahr	7.019 €
Überschuss innerhalb der ersten 10 Jahre	56.577 €

Rendite nach Steuern auf das Eigenkapital
ohne Wertsteigerung und ohne Mietsteigerung 7,26% p.a.

Die Berechnung ist eine vereinfachte Darstellung. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Nur ein Steuerberater kann eine genaue Berechnung erstellen.