

I. Investitionsphase

Summe Kaufpreis Wohnung inkl. Garage	3.889.634	
+ Grunderwerbsteuer	252.826	6,50 %
+ Notar-/Gerichtskosten	58.345	1,50 %
+ Notarkosten Eintragung Grundschild	0	0,00 %
+ Maklercourtage	0	0,00 %
Kosten Whg. inkl. ENK vor Ausbau	4.200.805	

Baukosten inkl. Marge Lamgo	€
Kosten Whg. inkl. Ausbau	4.200.805

Finanzierung:

Eigenkapital Nebenkosten	31.000	x	%
Fremdkapital netto	4.169.805		
+ x % Disagio auf Fremdkapital netto	0	0,00	%
Fremdkapital brutto	4.169.805		

Zinssatz bei 100 % Auszahlung	4,00 %	KFW40 a 10x 100.000€
Zinssatz fest für Jahre:	10 Jahre	2,47 %
Zinsaufwand / Jahr	126.792	24.700

Tilgung	1,00 %
Tilgungsaufwand / Jahr	41.698

Rate pro Monat
16.099,19 €

II. Mietphase

Miete	
vermietbare Fläche an xxxx:	1.029,40 m2
Miete pro m2	14,00 €
Jahresmiete Gebäude Fremde:	172.939 €

Mieterstrom ca.1200€/Monat	14.400
Miete Garage	120 €/Monat
Anzahl der Garagen	10
Garagenmiete pro Jahr	14.400 €
Anzahl der Stellplätze außen	5
Stellplatzmiete pro Jahr bei 60 € / Stellplatz	3.600 €
Gesamtmieste pro Jahr	205.339 €

Miete pro Monat
17.111,60 €

steuerliche Betrachtung:

Grundstücksanteil Wohnung rund	20.000 €	
Gesamtaufwand ohne Grundstücksanteil	4.149.805 €	
Afa € / %	207.490	5,000
Jahresmiete	205.339	
./.. Zinsaufwand	151.492	
./.. Afa	207.490	
Ertäge aus Vermietung und Verpachtung p.a.	-153.643	
Steuersatz Privat	45,00%	
Est-Zahlung	-69.139 €	

III. Kalkulatorische Betrachtung

Euro

Jahresmiete	205.339	
./.. Zinsaufwand	-151.492	
./.. Steuerzahlung	69.139	
Überschuß p.a. vor Tilgung	122.986	=Cashplus/J.
./.. Tilgung	41.698	

Jährlicher Überschuß p.a. nach Tilgung 81.288,42 €

Mietrendite nach Steuer 7,06%

Die vorliegende Kalkulation dient lediglich als exemplarisches Rechenbeispiel. Es obliegt dem Kunden, dieses Beispiel im Hinblick auf steuerliche Aspekte sowie individuelle finanzielle Gegebenheiten von seinem Steuerberater und Bankberater prüfen und gegebenenfalls anpassen zu lassen. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir keine steuerliche und finanzielle Beratung übernehmen.