

Investitions- beispiel



Bauvorhaben

Die Schillers - Schillerstr. 35/37 in 71111 Waldenbuch

Beispielrechnung für Wohnung Nr. 2 - Wohnfläche: 93,33 m² inkl. Garagenstellplatz

Kaufpreis (inkl. Garagenstellplatz)	669.000,00 €	Eigenkapital	46.830,00 €
Grunderwerbsteuer	33.450,00 €		
Notar / Grundbuch	13.380,00 €		
	715.830,00 €		46.830,00 €

benötigtes Darlehen: 669.000,00 € (100% Finanzierung)



Finanzierungsvorschlag

KfW40 Programm

Kauf energieeffizientes Eigenheim (297)	Zins effektiv p.a. 1,62 %	Tilgung p.a.** 0% / 2,29 %	Darlehensbetrag 100.000 €	Zinsbindung 10 Jahre
---	----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Bank Darlehen

Annuitätendarlehen	Zins effektiv p.a. 3,56 %	Tilgung p.a. 1,00 %	Darlehensbetrag 569.000 €	Zinsbindung 10 Jahre
--------------------	----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

* Eigenkapitalrendite Betrachtungszeitraum 10 Jahre ohne Preissteigerung, anfängliche Investition: 46.830,00 €

** Tilgungsfreie Phase: 0,00% für 2 Jahre

Liquidität (1. vollständiges Jahr)

Kaltmiete voraussichtlich (abzüglich Hausverwaltung, Instandhaltung) p.a.	16.892,04 €
Annuität (Zins und Tilgung) p.a.	27.215,04 €
Liquidität nach Tilgung	-10.323,00 €
Steuerentlastung nach abzugsfähiger Zinsen u. 5% degressiver Afa (42% Steuersatz)	17.988,96 €
Liquidität nach Steuern	7.665,96 €

Investitionsbeispiel - Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Die Liquiditätsrechnung bezieht sich auf das 1. vollständige Jahr. Bitte beachten Sie, dass etwaige Steuererstattungen immer im Folgejahr erfolgen. Nebenkosten, die auf den Mieter umgelegt werden, kommen bei der Berechnung nicht zum Ansatz. Der Ansatz der Kaltmiete beruht auf aktuellen Standortanalysen. Die tatsächlich erzielbare Kaltmiete kann höher oder niedriger sein. Die degressive Afa wurde am 22.04.2024 beschlossen und ist Teil des Wachstumschancengesetzes.