



Beispielrechnung

Friedenstraße 40, 92318 Neumarkt

WE 1, 4-Zimmer-Wohnung, ca. 95,94 m² und Stellplätze 1 + 2

Kaufpreis WE 1	570.800 €
Kaufpreis Stellplatz 1	12.500 €
Kaufpreis Stellplatz 2	12.500 €
Gesamt Kaufpreis	595.800 €
Grunderwerbsteuer + Notar ca.	31.200 €
Gesamtkosten ca.	627.000 €

Finanzierung

Eigenkapital	97.000 €
Darlehen	530.000 €

Steuerliche Abschreibung

5% degressive Abschreibung im 1. Jahr	28.102 €
5% Sonderabschreibung im 1. Jahr	20.848 €
Gesamt Abschreibung im 1. Jahr	48.950 €
Abschreibungsbetrag innerhalb der ersten 10 Jahre	283.546 €

Erwartete Einnahmen und Vorteile

Mieteinnahmen	15.960 €
+ Steuervorteil bei 42% Einkommensteuer + Soli	23.038 €
- Darlehensbelastung	26.513 €
- Verwaltung, Rücklagen usw. ca.	1.200 €
Überschuss im ersten Jahr	11.285 €
Überschuss innerhalb der ersten 10 Jahre	85.563 €

Rendite nach Steuern auf das Eigenkapital
ohne Wertsteigerung und ohne Mietsteigerung 6,21% p.a.

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