

Vereinfachte unverbindliche Beispielrechnung der Kapitalanlage

3-Zimmer-Wohnung F.0.6
75,7 m² Wohnfläche + Tiefgaragenplatz

Kaufpreis Wohnung		384.900 €
+ Kaufpreis Stellplatz		29.500 €
+ Kaufnebenkosten (ca. 7%)		29.008 €
Gesamtkaufpreis		443.408 €
./. Eigenkapital		90.000 €
Finanzierungsbetrag		353.408 €

<u>Mieteinnahmen</u>		p.a.
Wohnfläche in m ²	75,70	
Miete/m ² /Monat	13,70 €	
Mieteinnahmen p.a.	1.037,09 €	12.445 €
Mieteinnahme TG/Monat	75,00 €	900 €
Instandhaltungsrücklage/Monat/m ²	0,50 €	454 €
Verwaltergebühr/Monat	36,00 €	432 €
Mietreinertrag		12.459 €

<u>Steuerliche Betrachtung</u>	Zinssatz	Tilgung	
Zinsen aus Finanzierungsbetrag	3,60%		12.723 €
Abschreibung aus 80 % des Gesamtkaufpreises*	3,00%		10.642 €
./. Mieteinnahmen			12.459 €
Steuerlich abzugsfähig			10.906 €

→ Steuerersparnis p. a. [Steuersatz 42%] 4.580 €

<u>Liquiditätsbetrachtung</u>			
Steuerersparnis			4.580 €
+ Mieteinnahmen			12.459 €
./. Zinsen und Tilgung	3,60%	1,00%	16.257 €
Sparanteil/Überschuss pro Jahr			782 €
Sparrate/Überschuss pro Monat:			65 €

* Annahme: Gebäudeanteil 80% - kann von Fall zu Fall abweichen.