

Anschaffung:

| | |
|------------------------------------|--|
| Kaufpreis: | 207.634,00 € |
| Grunderwerbssteuer 5%: | 10.381,70 € |
| Notar und Gerichtskosten 2%: | 4.152,68 € |
| Summe Anschaffungskosten: | 222.168,38 € |
| Miete monatlich: | 588,30 € |
| Miete jährlich: | 7.059,60 € |
| Laufende Nebenkosten monatlich: | 14,52 € (9,52 € Verwaltergeb. + 5 € Rücklage Instandsetzung) |
| Laufende Nebenkosten jährlich: | 174,24 € |
| Miete jährlich abzgl. Nebenkosten: | 6.885,36 € |
| Jährliche Bruttorendite: | 3,4 % (Miete x 100 / Kaufpreis) |

Finanzierung:

| | Summe | Zinssatz | jährl. Zinsaufwand | Tilgung |
|---------------|--------------|----------|--------------------|-------------------|
| Bank | 102.168,38 € | 4,00 % | 4.086,74 € | 2 % 2.043,37 € |
| Eigenkapital | 100.000,00 € | | | |
| Jährl. | | | 4.086,74 € | 2.043,37 € |
| Mtl. | | | 340,56 € | 170,28 € |

| | |
|--------------------------------|--|
| Jahresreinertrag: | 2.798,62 € (Mieteinnahmen – Nebenkosten – Zinsen) |
| Eigenkapitalrendite: | 2,33 % (Jahresreinertrag x 100 / Eigenkapital) |
| Mischzins Finanzierung: | 4,00 % |
| Annuität jährlich: | 6.130,10 € (Zinsen + Tilgung) |
| Annuität monatlich: | 510,84 € |
| Monatlicher Überschuss | + 62,96 € (Miete mtl. – Annuität mtl.) |

Steuerliche Betrachtung:

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| Abschreibung jährlich: | 6.229,02 € (3 % vom Kaufpreis) |
| Zinskosten jährlich: | 4.086,74 € |
| Insgesamt: | 10.315,76 € |
| Abzüglich Jahresmiete: | 7.059,60 € |
| Steuerlich absetzbar: | 3.256,16 € |

Beispiel 1: Steuersatz liegt bei 42 %

Steuerersparnis 1.367,59 € jährlich

113,97 € Ersparnis monatlich

+ 62,96 € monatlicher Überschuss

176,92 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis

Beispiel 2: Steuersatz liegt bei 30 %

Steuerersparnis 976,85 € jährlich

81,40 € Ersparnis monatlich

+ 62,96 € monatlicher Überschuss

144,36 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis