

Anschaffung:

Kaufpreis:	245.281,00 €
Grunderwerbssteuer 5%:	12.264,05 €
Notar und Gerichtskosten 2%:	4.905,62 €
Summe Anschaffungskosten:	262.450,67 €
Miete monatlich:	735,84 €
Miete jährlich:	8.830,08 €
Laufende Nebenkosten monatlich:	14,52 € (9,52 € Verwaltergeb. + 5 € Rücklage Instandsetzung)
Laufende Nebenkosten jährlich:	174,24 €
Miete jährlich abzgl. Nebenkosten:	8.655,84 €
Jährliche Bruttorendite:	3,6 % (Miete x 100 / Kaufpreis)

Finanzierung:

	Summe	Zinssatz	jährl. Zinsaufwand	Tilgung
KfW	100.000,00 €	1,03 %	1.030,00 €	1 % 1.000,00 € (ab 3. Jahr)
Bank	92.450,67 €	4,00 %	3.698,03 €	2 % 1.849,01 €
Eigenkapital	70.000,00 €			
	262.450,67 €		4.728,03 €	2.849,01 €
			394,00 € mtl.	237,42 € mtl.

Jahresreinertrag:	3.927,81 € (Mieteinnahmen – Nebenkosten – Zinsen)
Eigenkapitalrendite:	5,61 % (Jahresreinertrag x 100 / Eigenkapital)
Mischzins Finanzierung:	2,46 %
Annuität jährlich:	7.577,04 € (Zinsen + Tilgung)
Annuität monatlich:	631,42 €
Monatlicher Überschuss	+ 89,92 € (Miete mtl. – Annuität mtl.)

Steuerliche Betrachtung:

Abschreibung jährlich:	12.264,05 € (5% vom Kaufpreis)
Zinskosten jährlich:	4.728,03 €
Insgesamt:	16.992,08 €
Abzüglich Jahresmiete:	8.830,68 €
Steuerlich absetzbar:	8.156,40 €

Beispiel 1: Steuersatz liegt bei 42%

Steuerersparnis 3.428,04 € jährlich

285,67 € Ersparnis monatlich

+ 89,92 € monatlicher Überschuss

375,59 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis

Beispiel 2: Steuersatz liegt bei 24%

Steuerersparnis 1.958,88 € jährlich

163,24 € Ersparnis monatlich

+ 89,92 € monatlicher Überschuss

253,16 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis