



BERECHNUNGSBEISPIEL WE NR. 100 (UNVERBINDLICH – BETRACHTUNG 1. JAHR)

Liquiditätszufluss
nach Steuerbetrachtung im 1. Jahr
2.522€

Vermögenszuwachs
nach Steuerbetrachtung im 1. Jahr
6.606€

Eigenkapitalrendite
nach Steuerbetrachtung im 1. Jahr
8,09%

KAUFPREIS UND FINANZIERUNG	Kaufpreis Wohneinheit Nr. 100 47,27 m²		389.000 €
	Erwerbsnebenkosten Annahme: 5,0 %		19.450 €
	Gesamtinvestitionskosten		408.450 €
	Eigenkapital Annahme: 20 %		81.690 €
	Fremdkapital Annahme: 80 %		326.760 €
NEBENKOSTEN UND MIETERLÖS	Wohnungsmiete (warm) pro Monat	Annahme: 26,00 €/m²	1.229€
	Betriebskosten umlagefähig pro Monat	Annahme: 3,00 €/m²	- 142 €
	Wohnungsmiete (nettokalt) pro Monat	Annahme: 23,00 €/m²	1.087 €
	nicht umlagefähige Nebenkosten	Annahme: 0,90 €/m²	- 43 €
	Instandhaltungsrücklage	Annahme: 0,60 €/m²	- 28 €
	Mieterlöse pro Monat		1.016 €
	Mieterlöse im 1. Jahr		12.196 €
FINANZIERUNGS- KOSTEN	Zinsen im 1. Jahr	Zinssatz Annahme: 3,46%	11.306 €
	Tilgung im 1. Jahr	Tilgung Annahme: 1,25 %	4.085 €
STEUER- BETRACHTUNG	Mieterlöse im 1. Jahr		+ 12.196 €
	Neubauabschreibung auf Gesamtinvestitionskosten im 1. Jahr	5 % degressiv, im 1. Jahr Annahme: 71% Gebäudeanteil	- 14.500 €
	Zinsen im 1. Jahr		- 11.306 €
	Steuerlicher Verlust im 1. Jahr		- 13.610 €
	Steuerersparnis im 1. Jahr	Annahme: persönlicher Grenzsteuersatz: 42 %	5.716 €
	Mieterlöse im 1. Jahr		12.196 €
	Zinsen im 1. Jahr		- 11.306 €
	Ergebnis nach Steuerbetrachtung im 1. Jahr		6.606 €
	abzgl. Tilgung im 1. Jahr		- 4.085 €
RENDITE	Liquiditätszufluss nach Steuerbetrachtung im 1. Jahr		2.522 €
	Vermögenszuwachs nach Steuerbetrachtung im 1. Jahr (Liquiditätszufluss + Tilgung)		6.606 €
	Rendite auf Eigenkapital nach Steuerbetrachtung im 1. Jahr		8,09 %

Alle Angaben sind unverbindlich. Das Berechnungsbeispiel der Wohneinheit Nr. 100 kann die steuerliche Betrachtung des 1. Jahres darstellen. Wir bitten Sie dies ebenfalls von Ihrem Steuerberater überprüfen zu lassen.

Wir möchten Sie zudem darum bitten, die langfristige steuerliche Betrachtung mit Ihren individuellen steuerlichen Gegebenheiten abzugleichen und in Zusammenarbeit mit Ihrem Steuerberater eine langfristige Steuerstrategie zu entwickeln. Dabei könnte auch ein Wechsel von der degressiven zur linearen Abschreibung in Erwägung gezogen werden.

Die dargestellte Ermittlung der Eigenkapitalrendite basiert auf einer Beispielrechnung für Wohneinheit Nr. 100 mit belastbaren Annahmen zum Mietpreis, den Nebenkosten und den Finanzierungskosten. Persönliche steuerliche Gegebenheiten sind dabei nicht berücksichtigt und können das Ergebnis wesentlich - auch nachteilig - verändern. Die Annahmen sind: Kaufpreis 389.000 €, Erwerbsnebenkosten 19.450 € (5 %), Eigenkapitaleinsatz 81.690 € (20 %), Fremdkapitaleinsatz 326.760 € (80 %), Wohnungsmiete (warm) p.M. 26,00 €/m², lfd. Nebenkosten p.M. umlagefähig 3,00 €/m², nicht umlagefähig 0,90 €/m², Instandhaltungsrücklage 0,60 €/m², Zinssatz 3,46 % p.a., Tilgungssatz 1,25 % p.a., AfA 5 % degressiv nach §7 Abs. 5a EStG (1. Jahr), Gebäudeanteil 71 %, Annahme persönlicher Grenzsteuersatz 42 %