

**Ausgangsdaten**

Quadratmeter der Immobilie	128,61
EUR/QM Miete	22,00 €

**Kosten**

Kaufpreis		1.279.000,00 €
Grunderwerbsteuer (als Anteil des KP)	6,50%	83.135,00 €
Notar/Grundbuch (als Anteil des KP)	2%	25.580,00 €
Gesamtkosten		1.387.715,00 €
Eigenkapital (als Anteil des KP)	20%	255.800,00 €
Finanzierungsbedarf		1.131.915,00 €

**Finanzierung**

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Tilgung	Rate mtl
Annuitätendarlehen	1.131.915,00 €	3,48%	1,50%	4.697,45 €

**Cash Flow p.a.**

Kaltmiete netto	33.953,04 €
Gesamtannuität	- 56.369,37 €
<b>Cash Flow nach Tilgung vor Steuererstattung</b>	<b>- 22.416,33 €</b>

**Steuererstattung\* in Jahr 1**

Zinszahlung Jahr 1	- 39.390,64 €
<b>Steuererstattung* durch Abschreibung Zinskosten</b>	<b>18.700,71 €</b>
degressive Afa Jahr 1 (5% d. Afa-Bemessungsgrundlage)	- 55.508,60 €
<b>Steuererstattung durch degressive Afa im 1. Jahr</b>	<b>26.352,71 €</b>

**Cash Flow nach Tilgung und Steuererstattung 22.637,09 €**

Eigenkapitalergebnis vor Tilgung nach Steuern 1. Jahr	39.615,81 €
<b>Eigenkapitalrendite 1. Jahr</b>	<b>15,49%</b>

Afa-Bemessungsgrundlage

Kaufpreis		1.279.000,00 €
Grunderwerbsteuer (als Anteil des KP)	6,5%	83.135,00 €
Notar/Grundbuch (als Anteil des KP)	2%	25.580,00 €
Gesamtkosten		1.387.715,00 €
abzgl. Grund & Boden**	20%	277.543,00 €
Afa-Bemessungsgrundlage		1.110.172,00 €
Abschreibung im 1. Jahr	5%	55.508,60 €

\*Annahme: pers. Höchststeuersatz zzgl. Soli (47,475%)

\*\*Annahme: Gebäudewertanteil beträgt 80% des Kaufpreises

Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung ohne Realitätsbezug, die sich auf das 1. Jahr der Vermietung einer fiktiven Wohnung bezieht. Etwaige Steuererstattungen erfolgen immer im Folgejahr. Finanzierungskonditionen und -kosten stellen lediglich eine grobe Schätzung und kein Angebot dar. Etwaige Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten sind nicht berücksichtigt. Mieteinnahmen einer Küche sind unberücksichtigt. Trotz aller Sorgfalt wird keine Gewähr übernommen.