

**I. Investitionsphase**

<b>Summe Kaufpreis Wohnung inkl. Garage</b>	<b>342.397</b>		
+ Grunderwerbsteuer	22.256	6,50 %	
+ Notar-/Gerichtskosten	5.136	1,50 %	
+ Notarkosten Eintragung Grundschuld	0	0,00 %	
+ Maklercourtage	0	0,00 %	
<b>Kosten Whg. inkl. ENK vor Ausbau</b>	<b>369.789</b>		
Baukosten inkl. Marge Lamgo			€
<b>Kosten Whg. inkl. Ausbau</b>	<b>369.789</b>		
<b>Finanzierung:</b>			
Eigenkapital Nebenkosten	31.000	x	%
Fremdkapital netto	338.789		
+ x % Disagio auf Fremdkapital netto	0	0,00 %	
<b>Fremdkapital brutto</b>	<b>338.789</b>		
Zinssatz bei 100 % Auszahlung	4,00 %		KFW40 a 100.000€
Zinssatz fest für Jahre:	10 Jahre		2,47 %
Zinsaufwand / Jahr	9.552		10 Jahre
			2.470
Tilgung	1,00 %		
Tilgungsaufwand / Jahr	3.388		<b>Rate pro Monat</b>
			<b>1.284,12 €</b>

**II. Mietphase**

<b>Miete</b>			
vermietbare Fläche an xxxx:	93,70 m2		
Miete pro m2	14,00 €		
Jahresmiete Gebäude Fremde:	15.742 €		
Miete Garage	120 €/Monat		
Anzahl der Garagen	1		
Garagenmiete pro Jahr	1.440 €		
Anzahl der Stellplätze außen	1		
Stellplatzmiete pro Jahr bei 60 € / Stellplatz	720 €		
<b>Gesamtmiere pro Jahr</b>	<b>17.902 €</b>		<b>Miete pro Monat</b>
			<b>1.491,80 €</b>

**steuerliche Betrachtung:**

Grundstücksanteil Wohnung rund	20.000 €		
Gesamtaufwand ohne Grundstücksanteil	318.789 €		
Afa € / %	15.939	5,000	
Jahresmiete	17.902		
./ . Zinsaufwand	12.022		
./ . Afa	15.939		
<b>Ertäge aus Vermietung und Verpachtung p.a.</b>	<b>-10.059</b>		
Steuersatz Privat	45,00%		
<b>ESt-Zahlung</b>	<b>-4.527 €</b>		

**III. Kalkulatorische Betrachtung**

**Euro**

Jahresmiete	17.902	
./ . Zinsaufwand	-12.022	
./ . Steuerzahlung	4.527	
<b>Überschuß p.a. vor Tilgung</b>	<b>10.407</b>	=Cashplus/J.
./ . Tilgung	3.388	

**Jährlicher Überschuß p.a. nach Tilgung 7.018,89 €**

**Mietrendite nach Steuer 6,55%**

Die vorliegende Kalkulation dient lediglich als exemplarisches Rechenbeispiel. Es obliegt dem Kunden, dieses Beispiel im Hinblick auf steuerliche Aspekte sowie individuelle finanzielle Gegebenheiten von seinem Steuerberater und Bankberater prüfen und gegebenenfalls anpassen zu lassen. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir keine steuerliche und finanzielle Beratung übernehmen.