

# Rechenbeispiel einer Kapitalanlage

Wohnfläche		71,88 m <sup>2</sup>
Kaufpreis		410.000 €
Kaufnebenkosten		28.700 €
Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten		438.700 €
*Garantierte mtl. Miete	13,50 €/m <sup>2</sup>	970 €
Eigenkapital		41.000,00 €
Darlehen		397.700,00 €
Zins		3,00%
Tilgung		1,50%
Annuität		17.897 €
Abschreibungsbetrag		350.960 €
AfA (Abschreibung für Abnutzung)	5,00%	17.548 €
Zu versteuerndes Familieneinkommen		Ab 100.000 €
Steuersatz		45%

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr
Mieteinnahmen	11.645 €	11.645 €	11.645 €	11.645 €	11.645 €	11.645 €
Nicht umlagefähige Kosten	- 80 €	- 80 €	- 80 €	- 80 €	- 80 €	- 80 €
Zins	- 11.931 €	- 11.752 €	- 11.568 €	- 11.378 €	- 11.182 €	- 10.981 €
Tilgung	- 5.966 €	- 6.144 €	- 6.329 €	- 6.519 €	- 6.714 €	- 6.916 €
Steuervorteil	8.061 €	7.586 €	7.898 €	7.813 €	7.725 €	7.634 €
<b>Überschuss pro Jahr</b>	<b>1.730 €</b>	<b>1.254 €</b>	<b>1.566 €</b>	<b>1.481 €</b>	<b>1.393 €</b>	<b>1.302 €</b>
<b>Überschuss pro Mt.</b>	<b>144 €</b>	<b>105 €</b>	<b>131 €</b>	<b>123 €</b>	<b>116 €</b>	<b>108 €</b>

Restschuld	391.735 €	385.590 €	379.261 €	372.743 €	366.028 €	359.113 €
Restwert		333.412 €	316.741 €	300.904 €	285.859 €	271.566 €
Abschreibung		16.671 €	15.837 €	15.045 €	14.293 €	13.578 €



\* Die Mietgarantie gilt für den Erstmieter und nur wenn wir die Vermietung durchführen