



Beispielrechnung ETW.1-1.1

1. Rahmendaten

Wohnfläche	63 m ²
Anzahl Stellplätze	1

2. Kaufpreis

Kaufpreis ETW	380.000,00 €
TG-Stellplatz	30.000,00 €
Nebenkosten (8%)	32.800,00 €
Gesamt	442.800,00 €

3. Finanzierung

Bank (80%)	354.240,00 €
Eigenkapital (20%)	88.560,00 €
Gesamt	442.800,00 €

4. Liquidität

Mieteinnahmen WE p.a. (14€/m ²)	10.584,00 €
Mieteinnahmen TG-Stellplatz p.a. (100€)	1.200,00 €
Mieteinnahmen gesamt	11.784,00 €
Finanzierungsvolumen	354.240,00 €
Tilgung 2%	7.084,80 €
Zinsen 4%	14.169,60 €
Gesamt	21.254,40 €
Jährliche Unterdeckung nach Zins und Tilgung	-9.470,40 €

5. Steuerliche Auswirkungen

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Mieteinnahmen ¹	11.784,00 €	11.784,00 €	11.784,00 €	11.784,00 €	11.784,00 €
Zinsaufwand	-14.169,60 €	-14.169,60 €	-14.169,60 €	-14.169,60 €	-14.169,60 €
AfA (85% der Anschaffungskosten ²)	-18.819,00 €	-17.878,05 €	-16.984,15 €	-16.134,94 €	-15.328,19 €
Hausverwaltung	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €
Einkünfte	-21.564,60 €	-20.623,65 €	-19.729,75 €	-18.880,54 €	-18.073,79 €
Steuererstattung (42%)	9.057,13 €	8.661,93 €	8.286,49 €	7.929,83 €	7.590,99 €
Anfänglich jährliche Deckung nach Tilgung und Steuern	-413,27 €	-808,47 €	-1.183,91 €	-1.540,57 €	-1.879,41 €
Zzgl. jährliche Tilgung	7.084,80 €	7.084,80 €	7.084,80 €	7.084,80 €	7.084,80 €
Jährlicher Cashflow + Steuer	6.671,53 €	6.276,33 €	5.900,89 €	5.544,23 €	5.205,39 €
Eigenkapitalrendite nach Steuer	7,53%	7,09%	6,66%	6,26%	5,88%
Gesamtkapitalrendite	2,66%				

¹ Mieteinnahmen sind auf Basis des Mietspiegels geschätzt und nicht verbindlich.

² Der Grundstücksanteil ist nicht AfA-fähig und muss vom Gesamtpreis abgezogen werden. Für unser Rechenbeispiel gehen wir von 15 Prozent Grundstücksanteil aus.