



Beispielrechnung ETW.1-2.3

1. Rahmendaten

Wohnfläche	87 m ²
Anzahl Stellplätze	1

2. Kaufpreis

Kaufpreis ETW	525.000,00 €
TG-Stellplatz	30.000,00 €
Nebenkosten (8%)	44.400,00 €
Gesamt	599.400,00 €

3. Finanzierung

Bank (80%)	479.520,00 €
Eigenkapital (20%)	119.880,00 €
Gesamt	599.400,00 €

4. Liquidität

Mieteinnahmen WE p.a. (14€/m ²)	14.616,00 €
Mieteinnahmen TG-Stellplatz p.a. (100€)	1.200,00 €
Mieteinnahmen gesamt	15.816,00 €
Finanzierungsvolumen	479.520,00 €
Tilgung 2%	9.590,40 €
Zinsen 4%	19.180,80 €
Gesamt	28.771,20 €
Jährliche Unterdeckung nach Zins und Tilgung	-12.955,20 €

5. Steuerliche Auswirkungen

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Mieteinnahmen ¹	15.816,00 €	15.816,00 €	15.816,00 €	15.816,00 €	15.816,00 €
Zinsaufwand	-19.180,80 €	-19.180,80 €	-19.180,80 €	-19.180,80 €	-19.180,80 €
AfA (85% der Anschaffungskosten ²)	-25.474,50 €	-24.200,78 €	-22.990,74 €	-21.841,20 €	-20.749,14 €
Hausverwaltung	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €
Einkünfte	-29.199,30 €	-27.925,58 €	-26.715,54 €	-25.566,00 €	-24.473,94 €
Steuererstattung (42%)	12.263,71 €	11.728,74 €	11.220,53 €	10.737,72 €	10.279,05 €
Anfänglich jährliche Deckung nach Tilgung und Steuern	-691,49 €	-1.226,46 €	-1.734,67 €	-2.217,48 €	-2.676,15 €
Zzgl. jährliche Tilgung	9.590,40 €	9.590,40 €	9.590,40 €	9.590,40 €	9.590,40 €
Jährlicher Cashflow + Steuer	8.898,91 €	8.363,94 €	7.855,94 €	7.372,92 €	6.914,25 €
Eigenkapitalrendite nach Steuer	7,42%	6,98%	6,55%	6,15%	5,77%
Gesamtkapitalrendite	2,64%				

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.