



**Beispielrechnung ETW.4-3**

**1. Rahmendaten**

Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1

**2. Kaufpreis**

Kaufpreis ETW	700.000,00 €
TG-Stellplatz	30.000,00 €
Nebenkosten (8%)	58.400,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>788.400,00 €</b>

**3. Finanzierung**

Bank (80%)	630.720,00 €
Eigenkapital (20%)	157.680,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>788.400,00 €</b>

**4. Liquidität**

Mieteinnahmen WE p.a. (14€/m <sup>2</sup> )	19.488,00 €
Mieteinnahmen TG-Stellplatz p.a. (100€)	1.200,00 €
<b>Mieteinnahmen gesamt</b>	<b>20.688,00 €</b>
Hausbank	630.720,00 €
Tilgung 2%	12.614,40 €
Zinsen 4%	25.228,80 €
<b>Gesamt</b>	<b>37.843,20 €</b>
Jährliche Unterdeckung nach Zins und Tilgung	-17.155,20 €

**5. Steuerliche Auswirkungen**

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Mieteinnahmen <sup>1</sup>	20.688,00 €	20.688,00 €	20.688,00 €	20.688,00 €	20.688,00 €
Zinsaufwand	-25.228,80 €	-25.228,80 €	-25.228,80 €	-25.228,80 €	-25.228,80 €
AfA (85% der Anschaffungskosten <sup>2</sup> )	-33.507,00 €	-31.831,65 €	-30.240,07 €	-28.728,06 €	-27.291,66 €
Hausverwaltung	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €	-360,00 €
Einkünfte	-38.407,80 €	-36.732,45 €	-35.140,87 €	-33.628,86 €	-32.192,46 €
Steuererstattung (42%)	16.131,28 €	15.427,63 €	14.759,16 €	14.124,12 €	13.520,83 €
Anfänglich jährliche Deckung nach Tilgung und Steuern	-1.023,92 €	-1.727,57 €	-2.396,04 €	-3.031,08 €	-3.634,37 €
Zzgl. jährliche Tilgung	12.614,40 €	12.614,40 €	12.614,40 €	12.614,40 €	12.614,40 €
Jährlicher Cashflow + Steuer	11.590,48 €	10.889,83 €	10.218,36 €	9.583,32 €	8.980,03 €
<b>Eigenkapitalrendite nach Steuer</b>	<b>7,35%</b>	<b>6,90%</b>	<b>6,48%</b>	<b>6,08%</b>	<b>5,70%</b>
<b>Gesamtkapitalrendite</b>	<b>2,62%</b>				

<sup>1</sup> Mieteinnahmen sind auf Basis des Mietspiegels geschätzt und nicht verbindlich.

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