

BERECHNUNGSBEISPIEL Hansaallee, I-Zimmer-Apartment 140, I. OG

ERWERBSKOSTEN	Apartmentfläche	23,66 m ²
	Apartmentfläche inkl. 3,6 m² GF	27,26 m²
	Frühbucher-Kaufpreis¹	185.368,00 €
	Kaufpreis	188.149,00 €
	+ Möblierung	9.900,00 €
	= Gesamtkaufpreis	195.268,00 €
+ Erwerbsnebenkosten (8,25%) ²	15.292,86 €	
= Frühbucher-Gesamtkaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten	210.560,86 €	

FINANZIERUNG	Eigenkapital³	50.560,86 €	
	Kreditsumme gesamt	160.000,00 €	
		monatlich	jährlich
	Kreditsumme KfW	120.000,00 €	
	Zinsen KfW ⁴	75,00 €	900,00 €
	Tilgung KfW	300,00 €	3.600,00 €
	<i>angenommen: nom. Zins: 0,75%; anf. Tilgung 3,0%; bezogen auf 120.000,- €; Zinsbindung 10 Jahre</i>		
		monatlich	jährlich
	Kreditsumme Bank	40.000,00 €	
	Zinsen Bank ⁴	66,67 €	800,00 €
Tilgung Bank	66,67 €	800,00 €	
<i>nom. Zins: 2,0%; anf. Tilgung 2,0%; Zinsbindung 20 Jahre</i>			
Zinsen Gesamt	141,67 €	1.700,00 €	
+ Tilgung Gesamt	366,67 €	4.400,00 €	
= Gesamtrate	508,33 €	6.100,00 €	

CASHFLOW	Reinertrag	5.158,73 €
	- Gesamtrate	- 6.100,00 €
	= Cashflow nach Tilgung	- 941,27 €
Cashflow nach Tilgung p.m.	-78,44 €	

RENTABILITÄT	Eigenkapitalrentabilität im 1. Jahr vor Steuern	
	Cashflow nach Tilgung	- 941,27 €
	+ Tilgung (Sparleistung) inkl. Tilgungszuschuss KfW	6.200,00 €
	jährlicher Überschuss vor Tilgung	5.258,73 €
	Ergebnis	10,40 %
Bruttopachtrendite	3,27 %	

NETTOPACHT	Pacht	monatlich	jährlich
	1-Zimmer-Apartment	532,35 €	6.388,20 €
	22,50 €/m ² ⁵		
	Vermietungsstand 95% p.a. netto		
Anteil. Pacht	532,35 €	6.388,20 €	

NEBENKOSTEN		monatlich	jährlich
	Instandhaltungsrücklage 0,25 €/m²	5,92 €	70,98 €
	WEG und SE Verwaltung⁶		
	41,65 €	41,65 €	499,80 €
Vergütung Pächter⁷	54,89 €	658,69 €	

REINERTRAG		monatlich	jährlich
	anteil. Pachteinnahme	532,35 €	6.388,20 €
	- Instandhaltungsrücklage	5,92 €	70,98 €
	- WEG und SE Verwaltung	41,65 €	499,80 €
	- Vergütung Pächter	54,89 €	658,69 €
	= Reinertrag	429,89 €	5.158,73 €

STEUERLICHE BETRACHTUNG	Grundstücksanteil ca. ⁸	10,00 %
	Wert Gebäude (AfA)	180.594,77 €
	Jahresreinertrag	5.158,73 €
	- Zinsbelastung	1.700,00 €
	- AfA Gebäude 2%	3.611,90 €
	- Abschreibung Möblierung 10 J.	990,00 €
	- Verlust aus Vermietung + Verpachtung	- 1.143,17 €
	× persönlicher Steuersatz ⁹	35,00 %
= Steuerersparnis p.a.	400,11 €	

STEUERLICHE BETRACHTUNG	Eigenkapitalrentabilität im 1. Jahr nach Steuern	
	Jährlicher Überschuss vor Tilgung	5.258,73 €
	+ Steuerersparnis p.a.	400,11 €
	Jährlicher Überschuss vor Tilgung nach Steuer	5.658,84 €
	Ergebnis	11,19 %
Nettopachtrendite	2,80 %	