

Anschaffung:

Kaufpreis:	216.507,00 €
Grunderwerbssteuer 5%:	10.825,35 €
Notar und Gerichtskosten 2%:	4.330,14 €
Summe Anschaffungskosten:	231.662,49 €
Miete monatlich:	613,44 €
Miete jährlich:	7.361,28 €
Laufende Nebenkosten monatlich:	14,52 € (9,52 € Verwaltergeb. + 5 € Rücklage Instandsetzung)
Laufende Nebenkosten jährlich:	174,24 €
Miete jährlich abzgl. Nebenkosten:	7.187,04 €
Jährliche Bruttorendite:	3,4 % (Miete x 100 / Kaufpreis)

Finanzierung:

	Summe	Zinssatz	jährl. Zinsaufwand	Tilgung
Bank	111.662,49 €	4,00 %	4.466,50 €	2 % 2.233,25 €
Eigenkapital	120.000,00 €		4.466,50 €	2.233,25 €
			372,21 € mtl.	186,10 € mtl.

Jahresreinertrag:	2.720,54 € (Mieteinnahmen – Nebenkosten – Zinsen)
Eigenkapitalrendite:	2,27 % (Jahresreinertrag x 100 / Eigenkapital)
Mischzins Finanzierung:	4,00 %
Annuität jährlich:	6.699,75 € (Zinsen + Tilgung)
Annuität monatlich:	558,31 €
Monatlicher Überschuss	+ 40,63 € (Miete mtl. – Annuität mtl.)

Steuerliche Betrachtung:

Abschreibung jährlich:	6.495,21 € (3 % vom Kaufpreis)
Zinskosten jährlich:	4.466,50 €
Insgesamt:	10.961,71 €
Abzüglich Jahresmiete:	7.361,28 €
Steuerlich absetzbar:	3.600,43 €

Beispiel 1: Steuersatz liegt bei 42 %

Steuerersparnis 1.512,18 € jährlich

126,02 € Ersparnis monatlich

+ 40,63 € monatlicher Überschuss

166,64 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis

Beispiel 2: Steuersatz liegt bei 30 %

Steuerersparnis 1.080,13 € jährlich

90,01 € Ersparnis monatlich

+ 40,63 € monatlicher Überschuss

130,64 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis