

Anschaffung:

Kaufpreis:	223.233,00 €
Grunderwerbssteuer 5%:	11.161,65 €
Notar und Gerichtskosten 2%:	4.464,66 €
Summe Anschaffungskosten:	238.859,31 €
Miete monatlich:	669,70 €
Miete jährlich:	8.036,40 €
Laufende Nebenkosten monatlich:	14,52 € (9,52 € Verwaltergeb. + 5 € Rücklage Instandsetzung)
Laufende Nebenkosten jährlich:	174,24 €
Miete jährlich abzgl. Nebenkosten:	7.862,16 €
Jährliche Bruttorendite:	3,6 % (Miete x 100 / Kaufpreis)

Finanzierung:

	Summe	Zinssatz	jährl. Zinsaufwand	Tilgung
KfW	100.000,00 €	1,03 %	1.030,00 €	2 % 2.000,00 € (ab 3. Jahr)
Bank	58.859,31 €	4,00 %	2.354,37 €	2 % 1.177,19 €
Eigenkapital	80.000,00 €			
	238.859,31 €		3.384,37 €	3.177,19 €
			282,03 € mtl.	264,77 € mtl.

Jahresreinertrag:	4.477,79 € (Mieteinnahmen – Nebenkosten – Zinsen)
Eigenkapitalrendite:	5,60 % (Jahresreinertrag x 100 / Eigenkapital)
Mischzins Finanzierung:	2,13 %
Annuität jährlich:	6.561,56 € (Zinsen + Tilgung)
Annuität monatlich:	546,80 €
Monatlicher Überschuss:	+ 108,40 € (Miete mtl. – Annuität mtl.)

Steuerliche Betrachtung:

Abschreibung jährlich:	11.161,65 € (5% vom Kaufpreis)
Zinskosten jährlich:	3.384,37 €
Insgesamt:	14.546,02 €
Abzüglich Jahresmiete:	8.036,40 €
Steuerlich absetzbar:	6.509,62 €

Beispiel 1: Steuersatz liegt bei 42%

Steuerersparnis 2.734,04 € jährlich

227,84 € Ersparnis monatlich

+ 108,40 € monatlicher Überschuss

336,24 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis

Beispiel 2: Steuersatz liegt bei 24%

Steuerersparnis 1.562,31 € jährlich

130,19 € Ersparnis monatlich

+ 108,40 € monatlicher Überschuss

238,60 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis