

Anschaffung:

Kaufpreis:	273.991,00 €
Grunderwerbssteuer 5%:	13.699,55 €
Notar und Gerichtskosten 2%:	5.479,82 €
Summe Anschaffungskosten:	293.170,37 €
Miete monatlich:	821,98 €
Miete jährlich:	9.863,76 €
Laufende Nebenkosten monatlich:	14,52 € (9,52 € Verwaltergeb. + 5 € Rücklage Instandsetzung)
Laufende Nebenkosten jährlich:	174,24 €
Miete jährlich abzgl. Nebenkosten:	9.689,52 €
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	93.170,37 €	4,00 %	3.726,81 €	2 % 1.863,41 €
Eigenkapital	100.000,00 €			
	293.170,37 €		4.756,03 €	3.863,41 €
			396,34 € mtl.	321,95 € mtl.

Jahresreinertrag:	4.932,71 € (Mieteinnahmen – Nebenkosten – Zinsen)
Eigenkapitalrendite:	4,93 % (Jahresreinertrag x 100 / Eigenkapital)
Mischzins Finanzierung:	2,46 %
Annuität jährlich:	8.620,22 € (Zinsen + Tilgung)
Annuität monatlich:	718,35 €
Monatlicher Überschuss	+ 89,13 € (Miete mtl. – Annuität mtl.)

Steuerliche Betrachtung:

Abschreibung jährlich:	13.699,55 € (5% vom Kaufpreis)
Zinskosten jährlich:	4.756,81 €
Insgesamt:	18.456,36 €
Abzüglich Jahresmiete:	9.863,76 €
Steuerlich absetzbar:	8.592,60 €

Beispiel 1: Steuersatz liegt bei 42%

Steuerersparnis 3.608,89 € jährlich

300,74 € Ersparnis monatlich

+ 89,13 € monatlicher Überschuss

389,87 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis

Beispiel 2: Steuersatz liegt bei 24%

Steuerersparnis 2.062,23 € jährlich

171,85 € Ersparnis monatlich

+ 89,13 € monatlicher Überschuss

260,98 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis