

Anschaffung:

Kaufpreis:	183.194,00 €
Grunderwerbssteuer 5%:	9.159,70 €
Notar und Gerichtskosten 2%:	3.663,88 €
Summe Anschaffungskosten:	196.017,58 €
Miete monatlich:	519,05 €
Miete jährlich:	6.228,60 €
Laufende Nebenkosten monatlich:	14,52 € (9,52 € Verwaltergeb. + 5 € Rücklage Instandsetzung)
Laufende Nebenkosten jährlich:	174,24 €
Miete jährlich abzgl. Nebenkosten:	6.054,36 €
Jährliche Bruttorendite:	3,4 % (Miete x 100 / Kaufpreis)

Finanzierung:

	Summe	Zinssatz	jährl. Zinsaufwand	Tilgung
Bank	96.017,58 €	4,00 %	3.840,70 €	2 % 1.920,35 €
Eigenkapital	100.000,00 €		3.840,70 €	1.920,35 €
			282,03 € mtl.	264,77 € mtl.

Jahresreinertrag:	2.213,66 € (Mieteinnahmen – Nebenkosten – Zinsen)
Eigenkapitalrendite:	2,21 % (Jahresreinertrag x 100 / Eigenkapital)
Mischzins Finanzierung:	4,00 %
Annuität jährlich:	5.761,05 € (Zinsen + Tilgung)
Annuität monatlich:	480,09 €
Monatlicher Überschuss	+ 24,46 € (Miete mtl. – Annuität mtl.)

Steuerliche Betrachtung:

Abschreibung jährlich:	5.495,82 € (3 % vom Kaufpreis)
Zinskosten jährlich:	3.840,70 €
Insgesamt:	9336,52 €
Abzüglich Jahresmiete:	6.228,60 €
Steuerlich absetzbar:	3.107,92 €

Beispiel 1: Steuersatz liegt bei 42%

Steuerersparnis 1.305,33 € jährlich

108,78 € Ersparnis monatlich

+ 24,46 € monatlicher Überschuss

133,24 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis

Beispiel 2: Steuersatz liegt bei 24%

Steuerersparnis 745,90 € jährlich

62,16 € Ersparnis monatlich

+ 24,46 € monatlicher Überschuss

86,62 € mtl. Überschuss + Steuerersparnis