

Wohnung 1.2

Wohnfläche [m²]	44,70
Gesamtinvestition	336.557,00 €

KfW Zuschuss 261 für KfW 40 EE	37.500,00 €
zuzüglich "Worst Case Performing Buildings"	15.000,00 €

gebundenes Eigenkapital	284.057,00 €
-------------------------	--------------

Berechnung der KfW 261 Zinsen

Kreditvolumen insgesamt	150.000,00 €
- Zuschüsse	- 52.500,00 €
Endfälliges KfW Darlehen	97.500,00 €
eff. Jahreszins 3,08 %	3.003,00 €

Berechnung der Steuer

jährlicher Mietertrag	9.655,20 €
- Verwaltung je Wohnung (ImmoWert2021)	259,00 €
- Instandhaltung (14,03€/m²)	627,14 €
= Netto-Mietertrag	8.769,06 €
x Steuersatz	35%
= Steuer	3.069,17 €

Übernahme der Steuerlast

jährlicher Mietertrag	9.655,20 €
- Verwaltung	259,00 €
- Instandhaltung	627,14 €
- Steuer	3.069,17 €
= Netto-Mietertrag nach Steuern	5.699,89 €

Berechnung der Abschreibung

Gesamtinvestition	336.557,00 €
- Grundstücksanteil (1/12*800*650)	43.333,33 €
= Afa Bemessungswert	293.223,67 €
=> 5% + 5% Abschreibung	29.322,37 €

Berechnung der Objektrendite

Netto-Mietertrag nach Steuern	5.699,89 €
+ Steuerersparnis durch Afa	29.322,37 €
- Zinsverlust	3.003,00 €
= Gewinn	32.019,26 €
/ gebundenes Kapital	284.057,00 €
= Objektrendite [%]	11,27%

Die ermittelte Rendite ist ein circa Wert. Der Wert ist zu dem abhängig vom tatsächlich erzielten Mietertrag und den persönlichen finanziellen Verhältnissen.
Dies ist keine Steuer- oder Rechtsberatung. Genau Werte erhalten Sie von Ihrem Bank- und Steuerberater.