

## Cashflow-Berechnung – Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

### Eckdaten

Objektadresse	Schildkrötenweg 2, 70499 Stuttgart
Wohnung	9. OG, Süd-West
Garage	1 (kann zusätzlich erworben werden)
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1965

### Kaufpreis u. Kaufnebenkosten

Kaufpreis		335.000 €
pro m <sup>2</sup>		4.188 €
Garage		20.000 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50 %	5.325 €
Grundbuchamt	0,50 %	1.775 €
Grunderwerbsteuer	5,00 %	17.750 €
Summe	7,00 %	24.850 €

Gesamtinvestitionskosten 379.850 €

### Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100 %
Darlehenssumme	355.000 €
Eigenkapitalbedarf	24.850 €
Zinssatz	3,50 %
Tilgung	1 %
Kapitaldienst pro Monat	1.331 €

### Abschreibung (AfA)

Restnutzungsdauer in Jahren		25
AfA-Satz		4 %
Gebäudeanteil	80 %	284.000 €
Grund- und Bodenanteil	20 %	71.000 €

### mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	1.260 €
Kaltmiete / m <sup>2</sup>	14,50 €
Garage	50 €
Summe	1.210 €

Bruttomietrendite 4,09 %

- Hausgeld (nicht umlagefähig)	50 €
- Instandhaltungsrücklage	130 €
- Zinsen	1.035 €
- Tilgung	296 €

= Cashflow vor Steuer - 300 €

+ Steuererstattung + 345 €

**IST Cashflow nach Steuern p.M. 45 €**

In 3 Jahren ist eine Erhöhung der Miete  
um bis zu 20 % auf insgesamt 1.452 € möglich.  
Eine Erhöhung um 242 €

**3 J. Cashflow nach Steuern p.M. 240 €**

### Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	1.210 €
- Hausgeld (nicht umlegbar)	50 €
- Zinsen	1.035 €
- Abschreibung (AfA)	947 €
= zu versteuernder Cashflow	- 822 €
persönlicher Steuersatz	42 %
= Steuern (Gutschrift)	- 345 €

**Disclaimer:** Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen, basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung stellt daher keine steuerliche Beratung dar und ersetzt eine fundierte steuerliche Fachberatung nicht. Für zukünftige Wertentwicklung, steuerliche und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die J&G Projektentwicklung GmbH keinerlei Haftung.

Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.