

Cashflow-Berechnung - Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten

Objektadresse:	Äußere Bayreuther Str. 35 90409 Nürnberg
Wohnung Nr.:	3. OG rechts
Wohnfläche:	51,40m ²
Baujahr:	1970

Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis		214.900,00 €
pro m ²		4.180,93 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	3.223,50 €
Grundbuchamt	0,50%	1.074,50 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	7.521,50 €
Summe	5,50%	11.819,50 €

Gesamtinvestitionskosten 226.719,50 €

Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100,00%
Darlehenssumme	214.900,00 €
Eigenkapitalbedarf	11.819,50 €
Zinssatz	4,00%
Tilgung	1,50%
 Kapitaldienst pro Monat	 984,96 €

Abschreibung (AfA)

Restnutzungsdauer in Jahren		31
AfA-Satz		3,23%
Gebäudeanteil	80%	171.920,00 €
Grund - und Bodenanteil	20%	42.980,00 €

mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	800,00 €
Kaltmiete/m ²	15,56 €
Bruttomietrendite	4,47%
 - Hausgeld (nicht umlegbar)	 19,04 €
- Instandhaltungsrücklage	43,35 €
- Zinsen	716,33 €
- Tilgung	268,63 €
 = Cashflow vor Steuer	 -247,35 €
 + Steuererstattung	 166,96 €

IST Cashflow nach Steuern p.M. -80 €

In 3 Jahren ist eine Mieterhöhung von
20% auf insgesamt 960 Euro möglich.
Eine Erhöhung um 160 Euro

3J. Cashflow nach Steuern p.M. -27 €

Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	800,00 €
-Hausgeld (nicht umlegbar)	19,04 €
-Zinsen	716,33 €
-Abschreibung (AfA)	462,15 €
=zu versteuernder Cashflow	-397,52 €
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-166,96 €

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 Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die Bernardino GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.