

Cashflow-Berechnung – Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten

Objektadresse	Goethestr. 30, 71034 Böblingen
Wohnung	1. OG, Mitte-Links
TG-Stellplatz	1 (kann zusätzlich erworben werden)
Wohnfläche	73 m ²
Baujahr	1972

Kaufpreis u. Kaufnebenkosten

Kaufpreis		288.000 €
pro m ²		3.945 €
TG-Stellplatz		17.000 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50 %	4.575 €
Grundbuchamt	0,50 %	1.525 €
Grunderwerbsteuer	5,00 %	15.250 €
Summe	7,00 %	21.350 €

Gesamtinvestitionskosten	326.350 €
--------------------------	-----------

Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100 %
Darlehenssumme	305.000 €
Eigenkapitalbedarf	21.350 €
Zinssatz	3,50 %
Tilgung	1 %
Kapitaldienst pro Monat	1.144 €

Abschreibung (AfA)

Restnutzungsdauer in Jahren		25
AfA-Satz		4 %
Gebäudeanteil	80 %	244.000 €
Grund- und Bodenanteil	20 %	61.000 €

mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	949 €
Kaltmiete / m ²	13 €
Garage	70 €
Summe	1.019 €

Bruttomietrendite	4,01 %
-------------------	--------

- Hausgeld (nicht umlagefähig)	55 €
- Instandhaltungsrücklage	121 €
- Zinsen	890 €
- Tilgung	254 €

= Cashflow vor Steuer	- 300 €
-----------------------	---------

+ Steuererstattung	+ 310 €
--------------------	---------

IST Cashflow nach Steuern p.M.

10 €

In 3 Jahren ist eine Erhöhung der Miete
um bis zu 20 % auf insgesamt 1.512 € möglich.
Eine Erhöhung um 252 €

3 J. Cashflow nach Steuern p.M.

299 €

Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	1.019 €
- Hausgeld (nicht umlegbar)	55 €
- Zinsen	890 €
- Abschreibung (AfA)	813 €
= zu versteuernder Cashflow	- 739 €
persönlicher Steuersatz	42 %
= Steuern (Gutschrift)	- 310 €

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.