

IHRE KAPITALANLAGE AUF EINEN BLICK

Die Dachgeschosswohnung in der Keplerstraße 25 ist nicht nur zum Selbstbewohnen interessant, sondern auch als Kapitalanlage. Klassisch vermietet erzielt sie 1.200 € Kaltmiete im Monat, also 14.400 € im Jahr. Das entspricht einer Bruttomietrendite von rund 4,8 Prozent.

Der Grundriss lässt noch mehr zu. Das große Wohn- und Esszimmer mit rund 30,7 m² kann mit einer einfachen Trockenbauwand in zwei Zimmer geteilt werden. So wird aus der 3-Zimmer-Wohnung eine 4-Zimmer-Wohnung, die sich zimmerweise als Wohngemeinschaft vermieten lässt. Bei 400 € je Zimmer sind 1.600 € Kaltmiete im Monat möglich, das entspricht rund 6,4 Prozent Bruttomietrendite. Die Kalkulation rechnet bewusst nur mit der klassischen Vermietung.

Die Nachfrage ist da. Neutraubling ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte im Landkreis Regensburg. Die Krones AG hat hier ihren Hauptsitz, nur rund 3 Minuten entfernt, und das BMW Werk Regensburg ist in etwa 7 Minuten erreichbar. Fachkräfte, Auszubildende und Pendler suchen hier laufend Wohnraum.

Kaufpreis (provisionsfrei)	299.987 €
Wohnfläche	88 m²
Jahreskaltmiete	14.400 € (1.200 €/Monat)
Bruttomietrendite	ca. 4,80 %
Restnutzungsdauer lt. Ersteinschätzung	25 Jahre
Erhöhte AfA	10.128 €/Jahr
Cashflow nach Steuer in 3 Jahren	+ 100 €/Monat
Vermögensaufbau (in 3 Jahren)	14.638 €

Cashflow-Berechnung - Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten	
Objektadresse:	Keplerstraße 25 93073 Neutraubling
Wohnung Nr.:	DG rechts
Wohnfläche:	88,00m²
Baujahr:	1980

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis		299.987,00 €
pro m²		3.408,94 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	4.499,81 €
Grundbuchamt	0,50%	1.499,94 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	10.499,55 €
Summe	5,50%	16.499,29 €
Gesamtinvestitionskosten		316.486,29 €

Finanzierung	
Darlehenssumme vom Kaupreis in %	100,00%
Darlehensumme	299.987,00 €
Eigenkapitalbedarf	16.499,29 €
Zinssatz	4,30%
Tilgung	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	1.449,94 €

Abschreibung (AfA)		
Restnutzungsdauer in Jahren		25
AfA-Satz		4,00%
Gebäudeanteil	80%	253.189,03 €
Grund - und Bodenanteil	20%	63.297,26 €
Darlehenslaufzeit (implizit aus Zins+Tilgung)		378,1

mtl. Cashflow-Berechnung	
Kaltmiete	1.200,00 €
Kaltmiete/m²	13,64 €
Bruttomietrendite	4,80%
- Hausgeld (nicht umlegbar)	20,00 €
- Instandhaltungsrücklage	23,00 €
- Zinsen	1.074,95 €
- Tilgung	374,98 €
= Cashflow vor Steuer	-292,94 €
+ Steuererstattung	310,35 €

IST Cashflow nach Steuern p.M.	17 €

In 3 Jahren ist eine Mieterhöhung von
15% auf insgesamt 1.380 Euro möglich.
Eine Erhöhung um 180 Euro

3J. Cashflow nach Steuern p.M.	100 €

Vermögensaufbau in 3 Jahren	14.638 €

Steuern (Nebenrechnung)	
Kaltmiete	1.200,00 €
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20,00 €
-Zinsen	1.074,95 €
-Abschreibung (AfA)	843,96 €
=zu versteuernder Cashflow	-738,92 €
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-310,35 €

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.

