

Objekt und Investition

Objekt und Kaufdatum			
Adresse	Meierstraße 5a		
Kaufdatum	06.09.2024	Kürzel	Meier-HL
Wohnfläche	50,0 m ²	Stellplätze	0

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis	195.000 €	
pro m ²	3.900 €	
Makler	3,57%	6.962 €
Notar	1,50%	2.925 €
Grundbuch Amt	0,50%	975 €
Grunderwerbssteuer	6,50%	12.675 €
Sonstige	0,00%	0 €
Summe	12,07%	23.537 €

Anfängliche Investitionen			
Was	Kosten	Steuerlich	Wertsteig.
Küche	0 €	Aktivieren	0 €
Renovierung	0 €	Aktivieren	
Stellplatz	0 €	Aktivieren	
Sonstiges	0 €	Aktivieren	
Summe	0 €	Summe	0 €
15% Grenze	35.108 €	Neuer Wert	195.000 €

Gesamtinvestitionskosten	
Summe	218.537 €

Miete, Steuern, Rücklagen

Soll-Miete pro Monat	
Kaltmiete Wohnfläche pro qm	13,0 €
Kaltmiete Wohnfläche gesamt	650 €
+ Stellplätze	0 €
+ Sonstiges	0 €
= Nettokaltmiete	650 €
+ Umlagefähige Kosten	174 €
= Warmmiete	824 €

Steuern	
AfA Satz	4,0%
Anteil Gebäude an Kaufpreis	90%
Basis für langfristige Abschreibung	196.683 €

Rücklagen	
Kalkulatorischer Mietausfall	2%
Eigene Instandhalt.-Rüchl. (pro m ² p.a.)	10 €
Empfohlene eigene Instandhalt.-Rüchl.	59 €

Prognose	
Kostensteigerung p.a.	2,0%
Mietsteigerung p.a.	3,0%
Wertsteigerung p.a.	3,0%

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten pro Monat	
Umlagefähig	174 €
Nicht umlagefähig	61 €
entspricht % der Nettokaltmiete	9%
Insgesamt	235 €

Hausgeld	
Hausgeld insgesamt	200 €

Umlagefähige Kosten	
Hausgeld (umlagefähiger Teil)	165 €
Grundsteuer	9 €
Sonstiges	0 €
Summe	174 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Hausgeld (nicht umlagefähiger Teil)	35 €
davon WEG Rücklage	27 €
+ Eigene Instandhaltungsrücklage	10 €
+ Kalkulatorischer Mietausfall	16 €
+ Sonstiges	0 €
= Summe	61 €

Finanzierung

Gesamt-Finanzierung	
Darlehenssumme	195.000 €
Eigenkapital	23.537 €
Zinssatz gewichtet	3,80%
Anfängliche Tilgung gewichtet	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	861 €

Darlehen I Immobilienkaufpreis	
Darlehenssumme % Kaufpreis	100%
Darlehenssumme	195.000 €
Zinssatz	3,80%
Anfängliche Tilgung	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	861 €
Jahr der Volltilgung	2063
Zinsbindetermin Darlehen I	10
Dauer des Darlehns bis 0	38

Darlehen II	
Darlehenssumme	0 €
Zinssatz	0,00%
Anfängliche Tilgung	0,00%
Kapitaldienst pro Monat	0 €
Jahr der Volltilgung	2028

Kennzahlen heute

Vermögenszuwachs	
Vermögenszuwachs p.a.	7.806 €
ohne Wertsteigerung	1.956 €

Miete und Mietrendite	
Nettokaltmiete pro Jahr	7.800 €
Bruttomietrendite	4,0%
Faktor	25,0
Nettomietrendite	3,2%

Cashflow pro Monat (Überschuss)	
Warmmiete	824 €
- Bewirtschaftungskosten	-235 €
- Zinsen	-618 €
- Tilgung	-244 €
= Cashflow operativ	-273 €
Cashflow vor Tilgung	-59 €
- Steuern	-192 €
= Cashflow nach Steuern	-81 €

Nebenrechnung Steuer (Monatsbasis)	
Warmmiete	824 €
- Bewirt.-Kosten ohne eigel	-8 €
- Zinsen	-618 €
- Abschreibung (AfA)	-655,6 €
= zu versteuernder Cashflk	-457 €
* persönlicher Grenzsteue	42%
= Steuern	-192 €

Eigenkapitalrendite	
Eigenkapitalrendite p.a.	33,2%
ohne Wertsteigerung	8,3%

Kennzahlen in der Zukunft

Betrachtungszeitpunkt	
Hochrechnung für das Jahr	2034
entspricht Jahre nach dem Kauf	10

Miete und Wert	
Nettokaltmiete pro Monat	874 €
pro qm und Monat	17,5 €
Wert der Immobilie (Jahresende)	262.064 €
Nettovermögen	165.019 €

Cashflow pro Monat (Überschuss)	
Warmmiete	1.107 €
- Bewirtschaftungskosten	-287 €
- Zinsen	-618 €
- Tilgung	-244 €
= Cashflow operativ	-41 €
- Steuern	190 €
= Cashflow nach Steuern	149 €

Nebenrechnung Steuer (Monatsbasis)	
Warmmiete	1.107 €
- Bewirt.-Kosten ohne eigene Rüchl.	-287 €
- Zinsen	-618 €
- Abschreibung (AfA)	-656 €
= zu versteuernder Cashflow	-453 €
* persönlicher Grenzsteuersatz	42%
= Steuern	-190 €

Zinsänderungsrisiko	
Monatl. Zinsen für CF 0 nach Steuer	-618 €
Kalkulierter Zinssatz	4,5%