

Beispiel-Kalkulation

Apartment 08 – Gesamtfläche 53,85 m²
Kaufpreis 168.977,85 €



FONDS
KOMPETENZ.DE

Barzahler

Erwerbspreis	168.911,85 €
Grunderwerbsteuer *	+ 10.654,27 €
Notar- und Gerichtskosten **	+ 4.222,80 €
Kaufpreis gesamt	183.788,92 €
Mieteinnahmen	6.756,47 €
Verwaltung	- 360,00 €
Instandhaltung (2,00 €/qm/Jahr)	- 107,70 €
Mietüberschuss im Jahr vor Steuer	6.288,70 €
Mietüberschuss im Monat vor Steuer	524,06 €

Finanzierer, 25.000 € Eigenkapital, 1. volles Wirtschaftsjahr

Erwerbspreis	168.911,85 €
Grunderwerbsteuer *	+ 10.654,27 €
Notar- und Gerichtskosten **	+ 4.222,80 €
Gesamtaufwand	183.788,92 €
Eigenkapital	- 25.000,00 €
Darlehen	158.788,92 €
Mieteinnahmen	6.756,47 €
Zinsaufwand (1,9%) + Tilgung (2,5%)	- 6.192,77 €
Verwaltung (inkl. Monitoring)	- 360,00 €
Instandhaltung (2,00 €/qm/Jahr)	- 107,70 €
Cashflow im Jahr vor Steuer	96,00 €
Cashflow im Monat vor Steuer	8,00 €

Berechnungsbeispiel – Eigenaufwand

Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage am Beispiel –
Steuerpflichtiger 42 Jahre, zu versteuerndes Einkommen
70.000 €

Kaufpreis	168.911,85 €
inkl. Kaufnebenkosten	183.788,92 €
Finanzierung bei 25.000 € Eigenkapital	158.788,92 €

Mieteinnahmen p.a.	6.756,47 €
Instandhaltung + Verwaltung	- 467,70 €
Zinsen 2,5 % + Tilgung 2,5 %	- 6.192,77 €

Aufwand Ø pro Monat	96,00 €
also KEINER, da direkt positiver Cashflow!	

Aufwand nach 28 Jahren + Eigenkapital	22.311,94 €
--	--------------------

Steuerliche Berechnung in diesem Beispiel:

Mieteinnahmen (4 % p.a. vom Erwerbspreis)	6.756,47 €
AfA (2 % p.a. vom Gebäudewert)	3.439,30 €
Absetzbare Sollzinsen p.a.	3.016,99 €
Instandhaltung und Verwaltung ****	467,70 €

Zu versteuernde jährliche Miete	- 167,52 €
also 0 % zu versteuern.	

Eigenkapitalrendite

Bei 25.000 € eingesetztem Kapital aus
Lebensversicherung, Bausparvertrag, Sparbuch etc.

Miete	6.756,47 €
Zinsaufwand 1,9 % ***	- 3.016,99 €
Verwaltung	- 360,00 €
Instandhaltung	- 107,70 €

Überschuss vor Tilgung	3.271,78 €
-------------------------------	-------------------

Eigenkapitalverzinsung:

Gesamtaufwand im Jahr vor Tilgung	
Überschuss:	<u>3.271,78 €</u>
Eigenkapital:	25.000,00 €
	= 0,1309

Eigenkapitalverzinsung:	0,1309 x 100 = 13,09 %
--------------------------------	-------------------------------

* aktueller Satz in NRW: 6,5% auf den Erwerbspreis
minus Inneneinrichtung

** ca. 2,5% auf den Erwerbspreis

*** angenommener Zinssatz pro Jahr bei 10 Jahre Zinsfestschreibung,
niedrigere und höhere Zinssätze sind möglich, je nach Bank und
Bonität.

**** Wenn die Instandhaltungsrücklage auch für Reparaturen und
Erhaltungsmaßnahmen ausgegeben wird. Ansonsten 107,70 €
weniger.