

Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

Objekt:	Bernburger Straße 37 & 39 in Leipzig	Baujahr	1967	Wfl. 46,10 m²
Kunde:	Max Mustermann	WE36 & WE48	2. OG & 3. OG	2-Zimmer

Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

Kaufpreis

Wohnungen			284.000,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00 %	+	5.680,00 €
Grunderwerbsteuer	5,50 %	+	15.620,00 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50 %	+	1.420,00 €
Gesamtkaufpreis		=	306.720,00 €
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-	22.720,00 €
abzüglich weiteres EK		-	14.000,00 €
Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)		=	270.000,00 €

Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme für 2 Wohnungen		+	13.920,00 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	4,20 %	-	11.340,00 €
jährl. Kosten gemäß WP 2025 € 810,20 zzgl. SEV. 2x € 360 (opt.)		-	1.530,20 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2025		-	1.103,30 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=	-53,50 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern		=	1.049,80 €

Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2026 (Ledig)

zu versteuerndes Jahreseinkommen		100.000,00 €	
daraus Steuer		30.864,00 €	
minus jährlicher Verlust		1.049,80 €	
minus Abschreibung		3.358,30 €	
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	305.300,00 €		
abzüglich Grundstücksanteil ca. 45,00 %	137.385,00 €		Steuerrückerstattung
Abschreibungsgrundlage	167.915,00 €		1.285,00 €
davon Abschreibung 2,0 %	3.358,30 €		
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt) ca.	750,00 €		
neues zu versteuerndes Jahreseinkommen		96.941,50 €	
daraus Steuer		29.579,00 €	

Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli		0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt 0		0,00 €
Steuerersparnis jährlich gesamt		1.285,00 €

Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		-53,50 €
jährl. Steuernachzahlung (Grundlage erstes Jahr)		1.285,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung		1.231,50 €

Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung

(s. Haftungsvorbehalt)

102,63 €

Tilgung

<u>anfänglich</u> direkt von der Finanzierungssumme	1,50 %	p.a.	----> mtl.	337,50 €
oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice				
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge				

Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung*

-234,88 €

(*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, usw.)