

RENDITEIMMOBILIEN - MUSTERRECHNUNG

Die reichsten Menschen dieser Welt besitzen Immobilien bzw. haben Ihr Vermögen mit Immobilien erwirtschaftet. Viele Menschen denken, dass Immobilien nur etwas für gut betuchte Menschen ist. Wir sind der Meinung, dass Immobilien etwas für clevere Investoren ist, die eine sichere und gewinnbringende Vermögensanlage suchen. Wie sich eine Immobilie rechnet, möchten wir im nachfolgenden Beispiel zeigen.

Lage: Sörnewitzer Str. 50c in 01689 Weinböhla/ Dresden, Haus 4 Wohnung 37, mit Stellplatz 75

Kaufpreis ohne Nebenkosten: 142.400,00 €

Kaufnebenkosten: ca. 6 % vom Kaufpreis: 8.520,00 €

Größe: 86,35 m² im Erdgeschoss mit Terrasse und zusätzlichen Hobbyraum vermietet:

Kaltmiete:	468,00 €
Miete Stellplatz:	31,00 €
Gesamtkaltmiete:	499,00 €
Nebenkostenvorauszahlung (vom Mieter):	195,00 €
Warmmiete gesamt:	694,00 €

Berechnung der monatlichen Aufwendungen:

Bankrate 2,4 % Zins und 2,0 % Tilgung:	522,13 € / Monat
Bausparrate:	0,00 € / Monat
Verwaltungsgebühren:	22,66 € / Monat
Instandhaltungsrücklage:	80,00 € / Monat
Abzuführende Nebenkosten:	195,00 € / Monat
Gesamtaufwand:	- 819,79 € / Monat

Einnahmen Warmmiete:	694,00 € / Monat
Einnahmen Steuervorteil (siehe unten):	19,72 € / Monat
Gesamteinnahmen:	713,72 € / Monat

Eigenaufwand: 106,07 € / Monat

Eine 142.400,00 € Immobilie kostet aktuell ca. 106 € pro Monat.

Steuerliche Betrachtung

Ausgaben pro Jahr:

Darlehens-Zinsen (2,4 % p.a.):	3.427,00 €
Abschreibung /AfA 2,0 % auf 135.000,00 € (ohne Grundstück):	2.700,00 €
Verwaltung:	272,00 €
Pauschale für Objektbesichtigung:	300,00 €
Gesamtausgaben:	6.699,00 €

Einnahmen pro Jahr:

Einnahmen inkl. Stellplatz:	5.910,00 €
Verluste aus Vermietung und Verpachtung:	-789,00 €

Steuererstattung bei 30 % Spitzensteuersatz pro Jahr:	ca. 236,70 €
Steuererstattung bei 30 % Spitzensteuersatz pro Monat:	ca. 19,72 €

Zusammenfassung:

Bei 2 % Tilgung entspricht das einer Laufzeit von 28 Jahren.

Bei einem Aufwand von 106 € monatlich und 1.272 € pro Jahr sind das 35.616 € Gesamtaufwand zzgl. einmalige Nebenkosten über die gesamte Laufzeit von 28 Jahren.

Bei einem angenommenen Verkaufserlös der Wohnung von 142.000 € wäre der steuerfreie Gewinn 106.784 € ohne Wertsteigerung.

Sollte die Wohnung wie in den letzten 20 Jahren eine Wertsteigerung von ca. 2 % erreichen, erhöhen sich die steuerfreien Gewinne deutlich d.h. um weitere 40%.

Haftungsausschluss:

Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Rein verbindlich ist der Verkaufsprospekt, die Notarunterlagen und die persönliche Situation des Kunden, die im Beratungsprotokoll erfragt und protokolliert werden.