

BERECHNUNGSBEISPIEL KAPITALANLAGE

Wohnung Nr. 6

2-Zimmer-Wohnung, 61,28 m²

Schornbaumstraße 4 in 90475 Nürnberg-Altenfurt

alleinstehend, zu versteuerndes Einkommen

60.000 € p.a.



25.03.2024

Erwerbskosten

Kaufpreis		416.700 €
+ Grunderwerbsteuer	3,5 %	14.585 €
+ Notarkosten	2,0 %	8.334 €

Erwerbskosten gesamt 439.619 €

Finanzierung und mögliche steuerliche Situation

Eigenkapital	89.619 €		
Darlehen	350.000 €	x 3,4% Zins = -	991,67 € p.m.
Verwaltungskosten/Rücklagen ca.		= -	61,28 € p.m.
Miete: 61,28 m ² x 16,97 €/m ²		= +	1.040 € p.m.
* Steuervorteil ca. 36,13 % von 18.765 €	= 6.780 € p.a.	= +	565,00 € p.m.
Ertrag nach Steuern ca.			+ 552,05 € p.m.
1,5 % Tilgung (Vermögensbildung)		=	437,50 p.m.
Ertrag nach Steuern und 1,5 % Tilgung		=	+ 114,55 € p.m.

- Sondertilgung möglich -

* Beispiel steuerliche Berechnung

Kaufpreis gesamt	439.619 €		
abzgl. Grundstücksanteil	67.422 €		
Bemessungsgrundlage AfA	372.197 €	x 5 % Abschreibung (1. Jahr) = -	18.610 € p.a.
Zinsaufwand	350.000 €	x 3,4 % = -	11.900 € p.a.
Verwaltung usw.		= -	735 € p.a.
Miete	1.040,00 €	x 12 Monate = +	12.480 € p.a.

*** Verlust aus Vermietung und Verpachtung - 18.765 € p.a.**

Ertrag nach Steuern vor Tilgung = 552,05 € ≙ Eigenkapitalrendite 7,39% (1. Jahr)

Siebentritt & Donauer GmbH
Kornstraße 108
92318 Neumarkt

Siebentritt & Donauer
WIR SCHAFFEN LEBENSRAUM



Telefon: 09181.3206-0 • Telefax: 09181.3206-20 • E-Mail: info@siebentritt-donauer.de • www.siebentritt-donauer.de

Achtung! Unverbindliches Berechnungsbeispiel! Die steuerliche Betrachtung ist unverbindlich und ohne Gewähr. Die persönliche steuerliche Situation kann sich bei jedem Käufer anders darstellen. Die angegebenen Zinskonditionen sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Angebot dar. Diese Beispielrechnung bezieht sich auf die Betrachtung der Immobilie im 2. Betriebsjahr der Vermietung. Zwischenfinanzierungskosten wurden NICHT berücksichtigt. Bei den Mieterwartungen handelt es sich um prognostizierte Werte. Zukünftige Erträge in den Folgejahren können sich positiver als auch negativer darstellen. Um die persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer einzubeziehen. Bitte berücksichtigen Sie bei der Kalkulation der Erträge die Aufwendungen für Rücklagen und Instandhaltungen! Diese werden von den Eigentümern bei der 1. Eigentümerversammlung festgelegt!

BERECHNUNGSBEISPIEL**MUSTER****Wohnung Nr. 6****2-Zimmer-Wohnung, 61,28 m²****Schornbaumstraße 4 in 90475 Nürnberg-Altenfurt**

Steuersatz 42 % + Solidaritätszuschlag



25.03.2024

Erwerbskosten

Kaufpreis		416.700 €
+ Grunderwerbsteuer	3,5 %	14.585 €
+ Notarkosten	2,0 %	8.334 €

Erwerbskosten gesamt 439.619 €**Finanzierung und mögliche steuerliche Situation**

Eigenkapital	89.619 €			
Darlehen	350.000 €	x 3,4% Zins =	-	991,67 € p.m.
	Verwaltungskosten/Rücklagen ca.	=	-	61,28 € p.m.
Miete	61,28 m ² x 16,97 €/m ²	=	+	1.040 € p.m.
* Steuervorteil ca. 44,31 % von 18.765 €	= 8.314 € p.a.	=	+	692,83 € p.m.

Ertrag nach Steuern ca. + 679,88 € p.m.

1,5 % Tilgung	(Vermögensbildung)	=		437,50 € p.m.
Ertrag nach Steuern inkl. 1,5 % Tilgung		=		+ 242,38 € p.m.

- Sondertilgung möglich -

*** Beispiel steuerliche Berechnung**

Kaufpreis gesamt	439.619 €			
abzgl. Grundstücksanteil	67.422 €			
Bemessungsgrundlage AfA	372.197 €	x 5 % Abschreibung (1. Jahr)	=	- 18.610 € p.a.
Zinsaufwand	350.000 €	x 3,4 %	=	- 11900 € p.a.
Verwaltung usw.			=	- 735 € p.a.
Miete	1.040,00 €	x 12 Monate	=	+ 12.480 € p.a.

*** Verlust aus Vermietung und Verpachtung - 18.765 € p.a.****Ertrag nach Steuern vor Tilgung = 679,88 € ≙ Eigenkapitalrendite 9,10 % (1. Jahr)**

Siebentritt & Donauer GmbH
Kornstraße 108
92318 Neumarkt

Siebentritt & Donauer
WIR SCHAFFEN LEBENSRAUM



Telefon: 09181.3206-0 • Telefax: 09181.3206-20 • E-Mail: info@siebentritt-donauer.de • www.siebentritt-donauer.de

Achtung! Unverbindliches Berechnungsbeispiel! Die steuerliche Betrachtung ist unverbindlich und ohne Gewähr. Die persönliche steuerliche Situation kann sich bei jedem Käufer anders darstellen. Die angegebenen Zinskonditionen sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Angebot dar. Diese Beispielrechnung bezieht sich auf die Betrachtung der Immobilie im 2. Betriebsjahr der Vermietung. Zwischenfinanzierungskosten wurden NICHT berücksichtigt. Bei den Mieterwartungen handelt es sich um prognostizierte Werte. Zukünftige Erträge in den Folgejahren können sich positiver als auch negativer darstellen. Um die persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer einzubeziehen. Bitte berücksichtigen Sie bei der Kalkulation der Erträge die Aufwendungen für Rücklagen und Instandhaltungen! Diese werden von den Eigentümern bei der 1. Eigentümerversammlung festgelegt!

BERECHNUNGSBEISPIEL EIGENNUTZUNG

Wohnung Nr. 10

3-Zimmer-Wohnung, 77,57 m²

Schornbaumstraße 4 in 90475 Nürnberg-Altenfurt



DAS
SCHORNBaum
KARREE
STILVOLL WOHNEN UND LEBEN

26.01.2024

Erwerbskosten

Kaufpreis ETW 10	511.900 €	Gesamtkaufpreis 541.800 €
Kaufpreis TG 10	29.900 €	
+ Grunderwerbsteuer 3,5 %	18.963 €	
+ Notarkosten 2,0 %	10.836 €	
Erwerbskosten gesamt	571.599 €	

Finanzierung und mögliche steuerliche Situation

Eigenkapital	141.599 €	
Darlehen	430.000 €	x 3,4% Zins = 1.218,33 € p.m.
• Tilgung = Vermögensbildung		x 1,5% = 537,50 € p.m.
• Monatliche Rate		= 1.755,83 € p.m.
- Sondertilgung möglich -		
Wohngeld		ca. 260,00 € p.m.
Gesamt Brutto		ca. 2.015,83 € p.m.

Miete

Die monatliche Bruttomiete würde ca. 1.600,00 € betragen

Siebentritt & Donauer GmbH
Kornstraße 108
92318 Neumarkt

Siebentritt & Donauer
WIR SCHAFFEN LEBENSRAUM



Telefon: 09181.3206-0 • Telefax: 09181.3206-20 • E-Mail: info@siebentritt-donauer.de • www.siebentritt-donauer.de

Achtung! Unverbindliches Berechnungsbeispiel! Die steuerliche Betrachtung ist unverbindlich und ohne Gewähr. Die persönliche steuerliche Situation kann sich bei jedem Käufer anders darstellen. Die angegebenen Zinskonditionen sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Angebot dar. Diese Beispielrechnung bezieht sich auf die Betrachtung der Immobilie im 2. Betriebsjahr der Vermietung. Zwischenfinanzierungskosten wurden NICHT berücksichtigt. Bei den Mieterwartungen handelt es sich um prognostizierte Werte. Zukünftige Erträge in den Folgejahren können sich positiver als auch negativer darstellen. Um die persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer einzubeziehen. Bitte berücksichtigen Sie bei der Kalkulation der Erträge die Aufwendungen für Rücklagen und Instandhaltungen! Diese werden von den Eigentümern bei der 1. Eigentümerversammlung festgelegt!