

Berechnungsbeispiel	
Mandant Max Mustermann	
Objekt: Wohnung 1, Mustermann Straße 1 / 01234 Musterstadt	
Substanz / Kaufpreis Wohnung (inkl. Grundstück)	151.200 €
Kaufpreis Garage / Stellplatz	12.500 €
Gesamtkaufpreis	163.700 €
Grunderwerbsteuer 5%	8.185 €
Notar- / Grundbuchgebühren 2%	3.274 €
Gesamt Kaufnebenkosten	11.459 €
Gesamtinvestition	175.159 €
Eigenkapital notwendig	11.459 €
Nettofremdkapital	163.700 €
Zins (Zinsbindung 10 Jahre / Auszahlung 100%)	2,80%
Darlehenszinsen	4.584 €
Wohn/Mietverwaltung (p.a.)	600 €
Nebenkosten (n. umlagefähig)	120 €
Werbungskosten	-5.304 €
Mieteinnahmen Wohnung (mtl. 480,00 €)	5.760 €
Miete Garage / Stellplatz (mtl. 40 €)	480 €
Summe Einnahmen	6.240 €
Unterdeckung (Werbungskosten./ Summe Einnahmen)	936 €
Abschreibung	
2 % aus 85 % des Kaufpreises p.a.	2.783 €
Negative Einkünfte aus V + V	-1.847 €
Steuerliche Überschussrechnung	
Zu verst. Einkommen vor Erwerb	38.000 €
Steuerlast vor Erwerb	6.774 €
./ Negative Einkünfte aus V + V	-1.847 €
Zu verst. Einkommen nach Erwerb	36.153 €
Steuerlast nach Erwerb	6.110 €
steuerliches Ergebnis	664 €
Instandhaltungsrücklage	-120 €
Überschuß vor Tilgung im Jahr	1.720 €
Tilgung 2% aus 163.700 €)	-3.274 €
Aufwand nach Tilgung im Jahr	-1.554 €
Aufwand nach Tilgung im Monat	-130 €

Dieses Dokument ist ein Berechnungsbeispiel das zur Veranschaulichung dient. Die Daten weichen je nach persönlicher Einkommenssituation des Käufers ab

© 2015 steuervorteil-immobilien.de