

## **Beispiel: Kapitalanlage mit einer vermieteten Eigentumswohnung -Prognoserechnung**

### **Berechnungsbeispiel - Kaufpreis von 127.049 EUR**

Hier sind alle Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. enthalten. Für ihre Kapitalanlage nehmen sie ein Darlehen auf, dies erhalten sie für 4,75% **Zinsen**.

Das Darlehen hat eine anfängliche Tilgung von **1%**.

Die Zinskosten für dieses Jahr belaufen sich auf – **6.001.00 EUR**

Die fremdvermietete Immobilie ist mit Mietgarantie vermietet und sie erhalten **Mieteinnahmen von + 5.970.25 EUR**.

Die Pflege ihrer Immobilie kostet – **215.00 EUR Instandhaltungskosten** jährlich.

Für die **Hausverwaltung** fallen – **828.00 EUR** im Jahr an.

Insgesamt also für die Immobilienfinanzierung und die Nebenkosten – **7.044.00 EUR Kosten**.

Da sie aber nur **+ 5.970.25 EUR Mieteinnahmen** erzielen, realisieren sie eine **Unterdeckung/Verlust von –1.073.75 EUR**.

Zusätzlich werden durch Abschreibungen (AFA) **nochmals 2.328 EUR steuermindernd** berechnet.

Zinskosten, Nebenkosten und Abschreibung von den Einnahmen abgezogen entsteht ein Steuerergebnis von – **3.401.75 EUR die steuerlich anrechenbar** sind.

Das Steuerergebnis wird mit ihrem persönlichen Steuersatz verrechnet

30% persönlicher Steuersatz bedeuten das sie **1.020.53 EUR** steuerlich im Jahr anrechnen können.

Durch die aus ihrer Einkommenssteuererstattung finanzierte Rürup Rente erzielen sie durchschnittlich **565.56 EUR** im Jahr zusätzlich zur Finanzierungsentlastung.

[Altersvorsorge mit Immobilien](#)

[Fördermittelkonzept zur Vermögensbildung nutzen](#)

## Ihr **Monatsergebniss**

**1.020.53 EUR** Jahressteuervorteil - **85.04 EUR** monatlichem Steuervorteil.

Kosten für Zinsen und Nebenkosten - Unterdeckung von **1.073.75 EUR**.

Monatlich **89.48 EUR** Aufwand.

Abzüglich des Steuervorteil von **85.04 EUR**

Durch die zusätzliche Erstattung aus der Rürup Rente senkt sich ihr effektiver Aufwand um weitere **47.13 EUR**.

Der **effektive Aufwand geht somit kostendeckend in ein Plus von**

**+42.69 EUR** über.

**Die Darlehenstilgung besparen sie mit 106 EUR monatl.**

Nach 15 Jahren haben sie bereits 27.485 EUR oder über **20 % getilgt**

**Effektiv zahlen Sie, für 127.049 EUR Immobilienvermögen nur 63.31 EUR monatlich.**

**Gemessen an der Tilgungsleistung von 27.485 EUR entspricht dies einer Rendite von 10.91%.**

Da Mieteinnahmen in der Regel auch moderat steigen und der Wiederverkaufwert bei einer neuwertigen Immobilie in der Regel ebenfalls steigt wird ihre Gesamtrendite nach Veräußerung durch diese Marktgegebenheiten in der Regel noch deutlich steigen.

Unser Angebot mit neuwertigen Kapitalanlagen ist regional bezogen häufig noch mit besonders komfortablen Extras ausgestattet.

So enthalten unsere Angebote zum Teil staatliche und private Fördermittel die zum Teil zur Vermögensbildung oder zur Finanzierungsentlastung verwendet werden können.

Fordern sie bei Interesse jetzt ihr persönliches Angebot an

**Angebots und Informationsanfrage**