

# Renditeberechnung Appartement 100% Finanzierung

Erwerbskosten	Wohnungsanzahl	1 Stück
	Wohnfläche	33,50 m <sup>2</sup>
	Stellplätze TG	0 Stück
	Stellplätze Außen	0 Stück
	Kaufpreis "schlüsselfertig"	92.795,00 €
	+ Kaufpreis Stellplätze	0,00 €
	<b>= Gesamtkaufpreis</b>	<b>92.795,00 €</b>
	- KfW Zuschuss 5.000 €	5.000,00 €
	+ Erwerbs NK 6,5% ab 01.10.11	6.031,68 €
	<b>= Erwerbskosten gesamt</b>	<b>93.826,68 €</b>

Mieteinnahmen	Miete Wohnungen p.m. (11€/m <sup>2</sup> )	368,50 €
	Miete Wohnungen p.a.	4.422,00 €
	Miete Außenstp. p.m. (30€/Stk.)	0,00 €
	Miete Außenstp. p.a.	0,00 €
	Miete TG-Stp. p.m. (60€/Stk.)	0,00 €
	Miete TG-Stp. p.a.	0,00 €
	<b>Gesamtmiete p.m.</b>	<b>368,50 €</b>
	<b>Gesamtmiete p.a.</b>	<b>4.422,00 €</b>

Finanzierung	<b>Eigenkapital (=Erwerbs NK)</b>	<b>6.031,68 €</b>
	<b>Kreditsumme gesamt</b>	<b>92.795,00 €</b>
	KfW maximal (1 x 50.000 €)	50.000,00 €
	- Tilgungszuschuss (10%)	5.000,00 €
	<b>= Kreditsumme kfw</b>	<b>45.000,00 €</b>
	Zinsen kfw p.m.	114,38 €
	Tilgung kfw p.m.	64,13 €
	Kreditsumme Bank XY	42.795,00 €
	Zinsen Bank XY p.m.	158,70 €
	Tilgung Bank XY p.m.	35,66 €
	eff. Zins: 4,45%; anf. Tilgung 1%; Zinsbindung 10 J.	
	Zinsen p.m.	273,07 €
	+ Tilgung p.m.	99,79 €
	<b>= Gesamtrate p.m.</b>	<b>372,86 €</b>
	Zinsen p.a.	3.276,88 €
+ Tilgung p.a.	1.197,45 €	
<b>= Gesamtrate p.a.</b>	<b>4.474,33 €</b>	

Nebenkosten	Nicht umlegbare NK	0,60 €/m <sup>2</sup>
	Nicht umlegbare NK p.m.	20,10 €
	<b>Nicht umlegbare NK p.a.</b>	<b>241,20 €</b>
	Instandhaltungsrücklage	0,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Instandhaltungsr. p.a.</b>	<b>241,20 €</b>	

Reinertrag	Mieteinnahmen p.m.	368,50 €
	- Nicht umlegbare NK p.m.	20,10 €
	- Instandhaltungsr. p.m.	20,10 €
	<b>= Monatsreinertrag</b>	<b>328,30 €</b>
	Mieteinnahmen p.a.	4.422,00 €
	- Nicht umlegbare NK p.a.	241,20 €
	- Instandhaltungsr. p.a.	241,20 €
	<b>= Jahresreinertrag</b>	<b>3.939,60 €</b>

Ergebnis vor Steuern	Cashflow Finanz./Miete p.m.	-44,56 €
	+ Sparleistung (Tilgung) p.m.	99,79 €
	<b>= monatlicher Ertrag</b>	<b>55,23 €</b>
	Cashflow Finanz./Miete p.a.	-534,73 €
	+ Sparleistung (Tilgung) p.a.	1.197,45 €
	<b>= jährlicher Ertrag</b>	<b>662,72 €</b>
	<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>10,99%</b>
	(stat. Anfangsrendite auf KP)	5,04%

Ergebnis nach Steuern	Grundstücksanteil	7,50%
	Wert Gebäude (AfA)	85.835,38 €
	AfA Gebäude 2% p.a.	1.716,71 €
	Jahresreinertrag	3.939,60 €
	- Zinsbelastung	3.276,88 €
	- AfA Gebäude 2% p.a.	1.716,71 €
	<b>Verlust aus Vermietung + Verp.</b>	<b>-1.053,99 €</b>
	x Persönlicher Steuersatz	30,00%
	<b>= Steuerersparnis</b>	<b>316,20 €</b>
	jährlicher Ertrag	662,72 €
+ Steuerersparnis	316,20 €	
<b>= Ertrag nach Steuern</b>	<b>978,92 €</b>	
<b>EK Rendite nach St.</b>	<b>16,23%</b>	

Bei dieser Aufstellung handelt es sich um ein unverbindliches Berechnungsbeispiel und stellt kein Angebot zum Abschluss eines Kauf- oder Kreditvertrags dar. Die zugrundeliegenden Konditionen entstammen aus dem KfW-Programm 153 bzw. aus einem Finanzierungsbeispiel einer deutschen Bank mit Stand vom 18.08.2011.

\*Das KfW-Programm 153 bietet eine Option auf bis zu 5 Tilgungsfreie Anlaufjahre, auf die in dieser Berechnung der Übersichtlichkeit halber verzichtet wird. Die Verrechnung des Tilgungszuschusses wird mit Beginn der Rückzahlungsphase vorausgesetzt.

PETER HARDT IMMOBILIEN



www.hardt.net