

Investitionsübersicht

Langeneßweg in Ahrensburg

12.05.2021

Investition

Objektdetails	
Wohnfläche	86 m ²
Kaufpreis pro qm	2.903 €

Kapitalbedarf

Kaufpreis	251.000 €
Kaufnebenkosten	31.375 €
Renovierungskosten	0 €
Gesamtinvestitionskosten	282.375 €

Finanzierung

Darlehen I	
Summe	251.000 €
Anfängliche Tilgung	2,00%
Annahme Zinsen	2,00%

Darlehen II

Summe	0 €
Anfängliche Tilgung	0,00%
Annahme Zinsen	0,00%

Eigenkapital

Summe	31.375 €
-------	----------

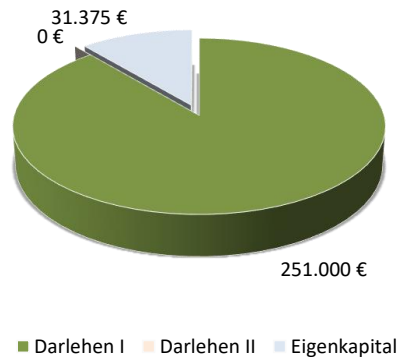
Rentabilität

Erwartete Mieteinkünfte	
Nettokaltmiete	790 €
Bruttomietrendite	3,8%
Kaufpreis Multiplikator	26

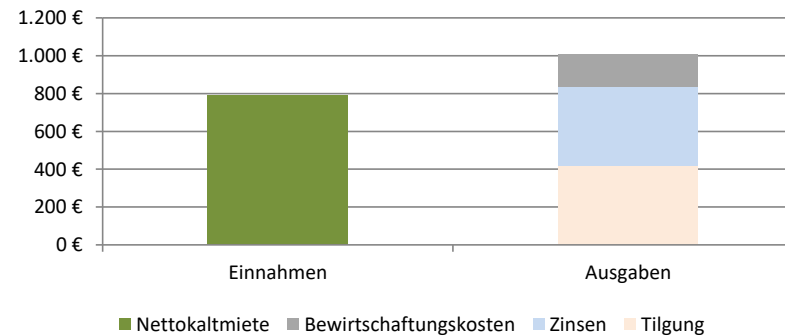
Monatlicher Cashflow (Jahr 1)

Nettokaltmiete	790 €
- Bewirtschaftungskosten (22%)	173 €
- Zinsen	418 €
- Tilgung	418 €
= monatlicher Cashflow	-220 €

Finanzierungsstruktur



Anfänglicher Cashflow vor Steuern



Rechtliche Hinweise:

Die Berechnung zeigt eine modellhafte Investition anhand eingegebener Daten. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen. Alle Zahlen und Rechenergebnisse basieren grundsätzlich auf Angaben vom Verkäufer, den eigenen Einkommens- und Vermögensangaben des Kunden, der aktueller Steuergesetze und Bankkonditionen zum Zeitpunkt der Berechnung. Diese Beispielrechnung stellt weder eine Steuer- noch eine Rechtsberatung dar!!!

Detailrechnung

Objekt und Parameter		
Langeneßweg in Ahrensburg		
Wohnfläche	86,5	m ²
Kalk. Mietausfall	0,0	%
IHR Sondereigentum	0,0	€/ m ² p.a.
AfA Satz	2,0%	
Anteil Gebäude an Kaufp.	75%	
Kostensteigerung	2,0%	p.a.
Mietsteigerung	2,0%	p.a.
Wertsteigerung	2,0%	p.a.

Investition		
Kaufpreis	251.000	€
Kaufnebenkosten		
Makler	3,50%	8.785 €
Notar	1,50%	3.765 €
Grundbuch	1,00%	2.510 €
Grunderwerbssteuer	6,50%	16.315 €
Sonstige	0,00%	0 €
Summe	12,50%	31.375 €
Anfängliche Investitionen		
Renovierung	Aktivieren	
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Summe		0 €
15% Grenze		31.767 €
Als Wertsteigerung berücksichtigen		
Gesamtinvestitionskosten		
Summe		282.375 €
Basis für langfristige Abschreibung		211.781 €

Rechtliche Hinweise:

Die Berechnung zeigt eine modellhafte Investition anhand eingegebener Daten. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen.

Alle Zahlen und Rechenergebnisse basieren grundsätzlich auf Angaben vom Verkäufer, den eigenen Einkommens- und Vermögensangaben des Kunden,

der aktueller Steuergesetze und Bankkonditionen zum Zeitpunkt der Berechnung. Diese Beispielrechnung stellt weder eine Steuer- noch eine Rechtsberatung dar!!!

Langeneßweg in Ahrensburg

Soll-Miete pro Monat		
Kaltmiete Wohnfläche		
	pro qm	8,7 €
	total	750 €
+ Stellplätze		40 €
+ Sonstiges		0 €
= Nettokaltmiete		790 €
+ Hausgeld umlagefähig		166 €
= Warmmiete		956 €

Bewirtschaftungskosten pro Monat		
Hausgeld umlagefähig		
Summe		166 €

Hausgeld nicht umlagefähig		
WEG Hausverwaltung		23 €
WEG Rücklage/Instandh.		98 €
Mietverwaltung		30 €
Summe		151 €

Weitere Kosten nicht umlagefähig		
Sonstiges		22 €
Eigene Inst.-H. Rücklage		0 €
Kalk.-Mietausfall		0 €
Summe		22 €

Summe nicht umlagefähig		
Summe		173 €

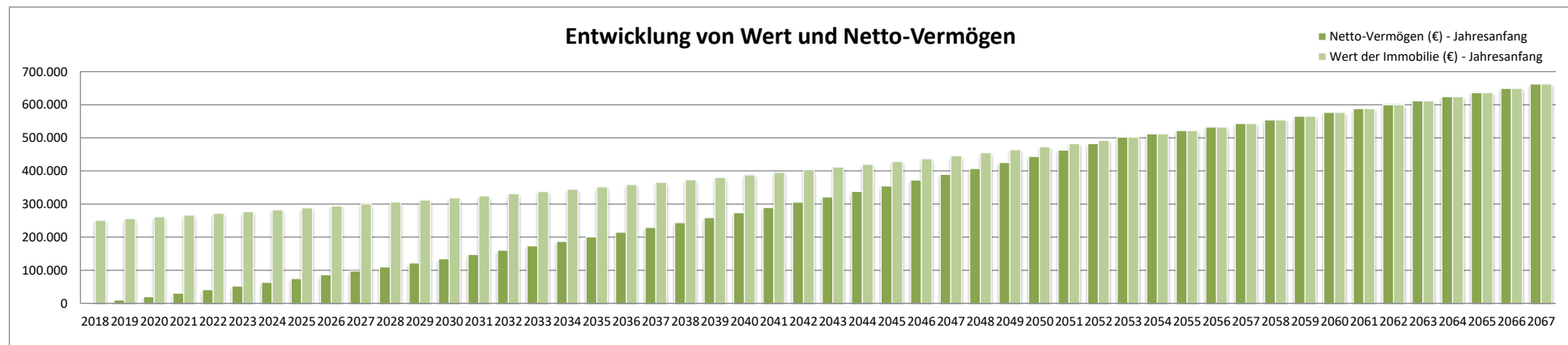
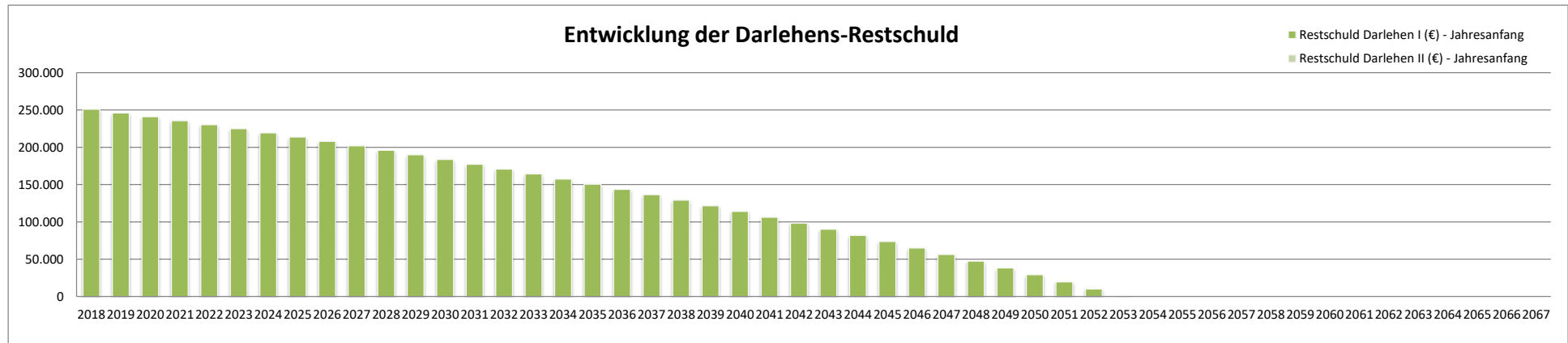
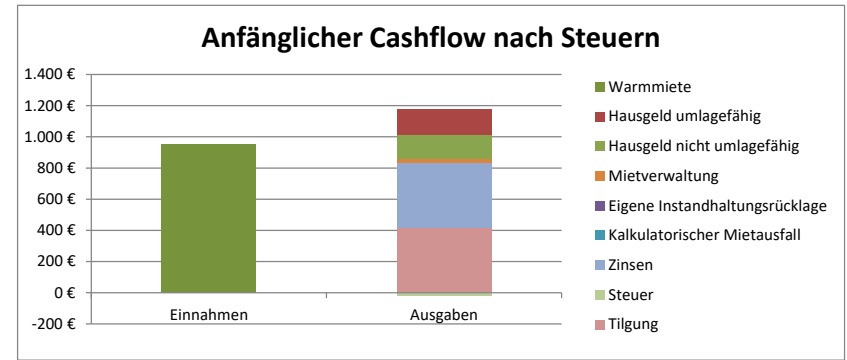
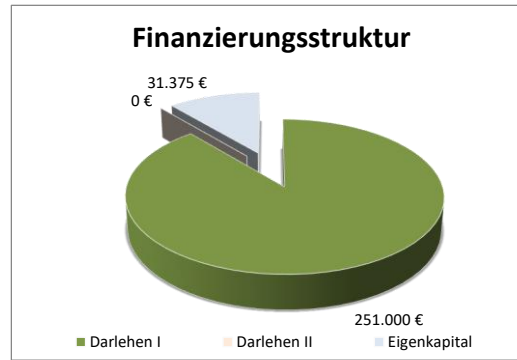
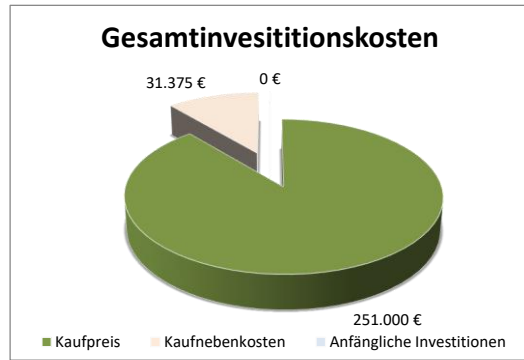
Finanzierung		
Darlehen I		
Darlehenssumme vom Kaufpreis		100%
Darlehenssumme		251.000 €
Zinssatz		2,00%
Anfängliche Tilgung		2,00%
Kapitaldienst pro Monat		837 €
Darlehen II		
Darlehenssumme		0 €
Zinssatz		0,00%
Anfängliche Tilgung		0,00%
Kapitaldienst pro Monat		0 €
Summe		
Darlehenssumme		251.000 €
Eigenkapital		31.375 €
Zinssatz gewichtet		2,00%
Anfängliche Tilgung gewichtet		2,00%
Kapitaldienst pro Monat		837 €

Kennzahlen (vor Steuern)	
Kaufpreis pro qm	2.903 €
Nettokaltmiete pro Jahr	9.476 €
Nicht umlagef. BWK in % NKM	22%
Bruttomietrendite	3,8%
Faktor	26,5
Nettomietrendite	2,6%
Vermögensaufbau p.a.	2.380 €
Eigenkapitalrendite p.a.	7,6%

Cashflow pro Monat zu Beginn des Invest	
Warmmiete	956 €
- Bewirtschaftungskosten	-339 €
- Zinsen	-418 €
- Tilgung	-418 €
= Cashflow operativ	-220 €
- Steuern	17 €
= Cashflow nach Steuern	-203 €

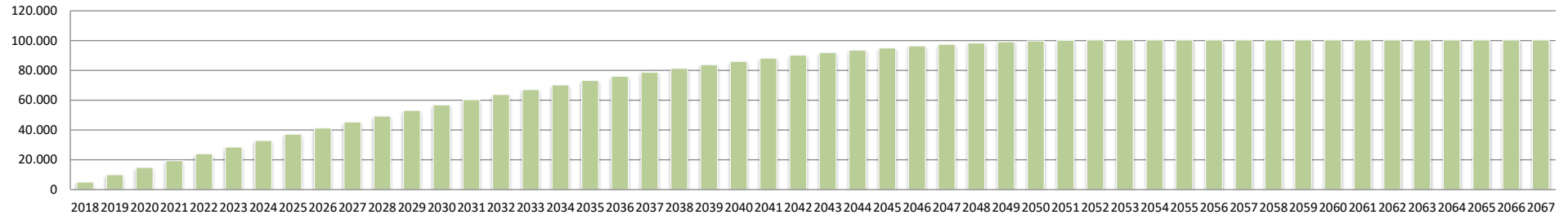
Nebenrechnung Steuer (Monatsbasis)	
Kaltmiete	790 €
- Hausgeld und Mietverwaltung	-75 €
- Zinsen	-418 €
- Abschreibung für Abnutzung (AfA)	-353 €
= zu versteuernder Cashflow	-57 €
* Grenzsteuersatz inkl. Soli/Kirchens	30%
= Steuern	-17 €





Kumulierter Zinsaufwand

■ Kumulierter Zinsaufwand (€)



Rechtliche Hinweise:

Die Berechnung zeigt eine modellhafte Investition anhand eingegebener Daten. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen.

Alle Zahlen und Rechenergebnisse basieren grundsätzlich auf Angaben vom Verkäufer, den eigenen Einkommens- und Vermögensangaben des Kunden,

der aktueller Steuergesetze und Bankkonditionen zum Zeitpunkt der Berechnung. Diese Beispielrechnung stellt weder eine Steuer- noch eine Rechtsberatung dar!!!