

Investitionsübersicht

Amrumstieg in Ahrensburg

10.01.2024

Investition

Objektdetails	
Wohnfläche	69 m ²
Kaufpreis pro qm	2.500 €

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	172.500 €
Kaufnebenkosten	27.600 €
Zusätzl. Investitionsbedarf	0 €
Gesamtinvestitionskosten	200.100 €

Finanzierung

Darlehen I	
Summe	172.500 €
Anfängliche Tilgung	2,00%
Annahme Zinsen	4,00%

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

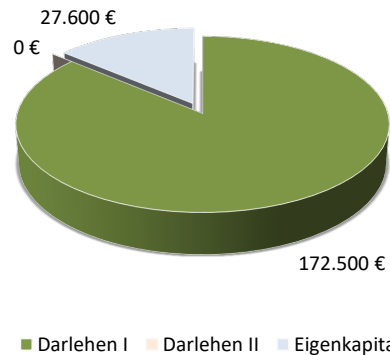
Eigenkapital	
Summe	27.600 €

Rentabilität

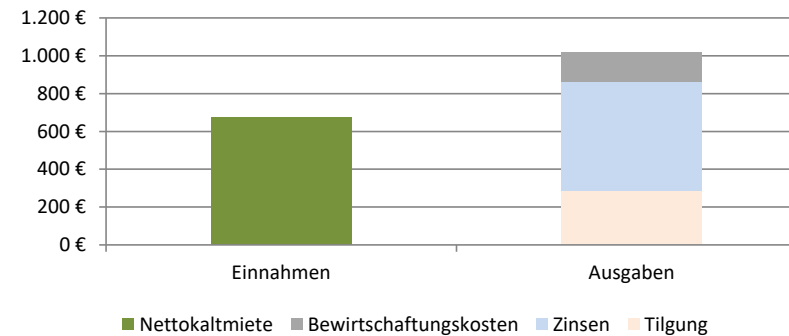
Erwartete Mieteinkünfte	
Nettokaltmiete	672 €
Bruttomietrendite	4,7%
Kaufpreis Multiplikator	21

Monatlicher Cashflow (Jahr 1)	
Nettokaltmiete	672 €
- Bewirtschaftungskosten (23%)	156 €
- Zinsen	575 €
- Tilgung	288 €
= monatlicher Cashflow	-347 €

Finanzierungsstruktur



Anfänglicher Cashflow vor Steuern



Rechtliche Hinweise:

Die Berechnung zeigt eine modellhafte Investition anhand eingetragener 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		
Amrumstieg in Ahrensburg		
Wohnfläche	69,0	m ²
Kalk. Mietausfall	0,0	%
IHR Sondereigentum	0,0	€ / m ² p.a.
AfA Satz	2,0%	
Anteil Gebäude an Kaufp.	60%	
Kostensteigerung	2,0%	p.a.
Mietsteigerung	2,0%	p.a.
Wertsteigerung	2,0%	p.a.

Investition		
Kaufpreis	172.500 €	
Kaufnebenkosten		
Makler	7,00%	12.075 €
Notar	1,50%	2.588 €
Grundbuch	1,00%	1.725 €
Grunderwerbssteuer	6,50%	11.213 €
Sonstige	0,00%	0 €
Summe	16,00%	27.600 €
Anfängliche Investitionen		
sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Summe		0 €
15% Grenze		18.009 €
Als Wertsteigerung berücksichtigen		
Gesamtinvestitionskosten		
Summe		200.100 €
Basis für langfristige Abschreibung		120.060 €

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!!!

Amrumstieg in Ahrensburg

Soll-Miete pro Monat		
Kaltmiete Wohnfläche		
	pro qm	9,2 €
	total	633 €
+ Stellplätze		39 €
+ Sonstiges		0 €
= Nettokaltmiete		672 €
+ Hausgeld umlagefähig		409 €
= Warmmiete		1.081 €

Bewirtschaftungskosten pro Monat		
Hausgeld umlagefähig		
Summe		409 €

Hausgeld nicht umlagefähig		
WEG Hausverwaltung		22 €
WEG Rücklage/instandh.		69 €
Mietverwaltung		35 €
Summe		126 €

Weitere Kosten nicht umlagefähig		
Sonstiges		30 €
Eigene Inst.-H. Rücklage		0 €
Kalk.-Mietausfall		0 €
Summe		30 €

Summe nicht umlagefähig		
Summe		156 €

Finanzierung		
Darlehen I		
Darlehenssumme vom Kaufpreis		100%
Darlehenssumme		172.500 €
Zinssatz		4,00%
Anfängliche Tilgung		2,00%
Kapitaldienst pro Monat		863 €
Darlehen II		
Darlehenssumme		0 €
Zinssatz		0,00%
Anfängliche Tilgung		0,00%
Kapitaldienst pro Monat		0 €
Summe		
Darlehenssumme		172.500 €
Eigenkapital		27.600 €
Zinssatz gewichtet		4,00%
Anfängliche Tilgung gewichtet		2,00%
Kapitaldienst pro Monat		863 €

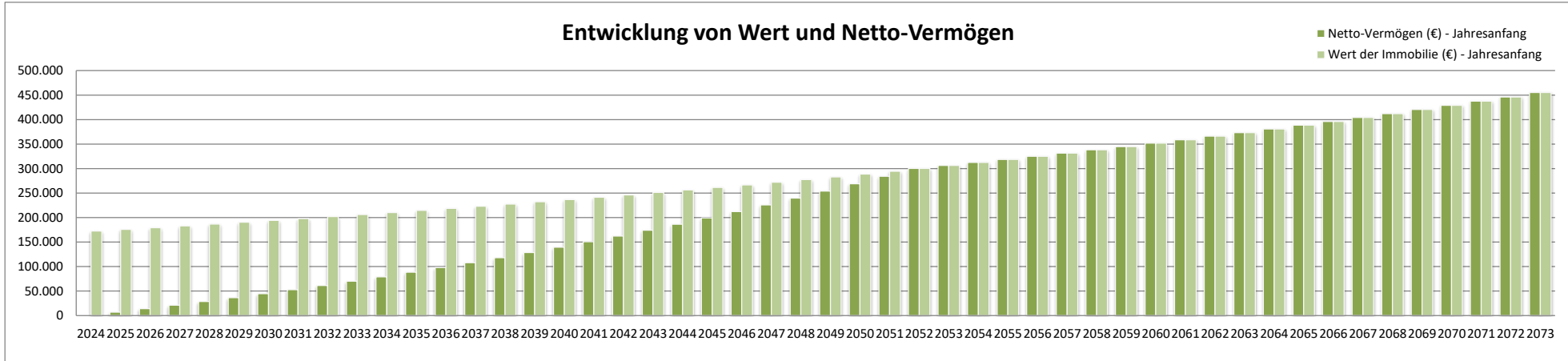
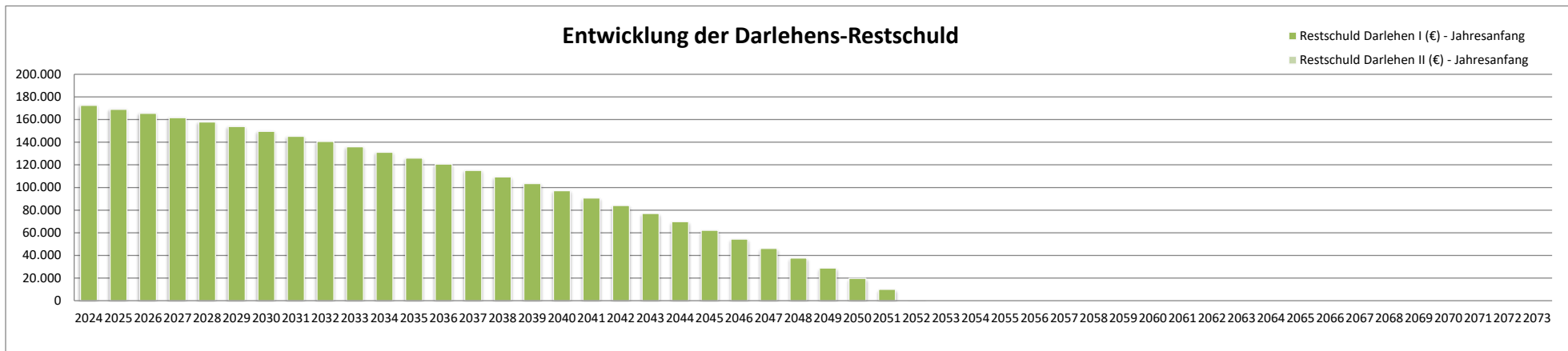
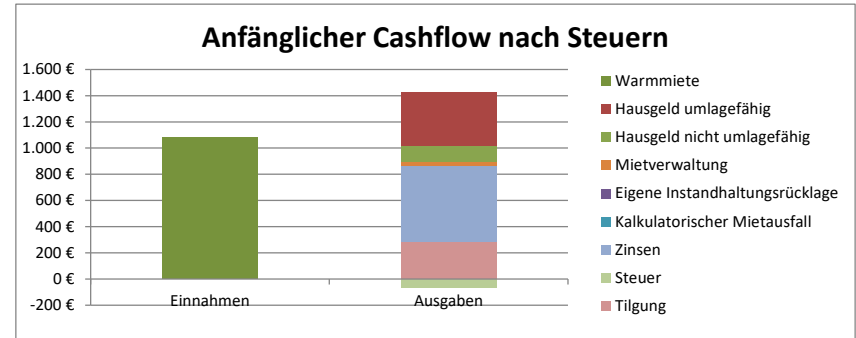
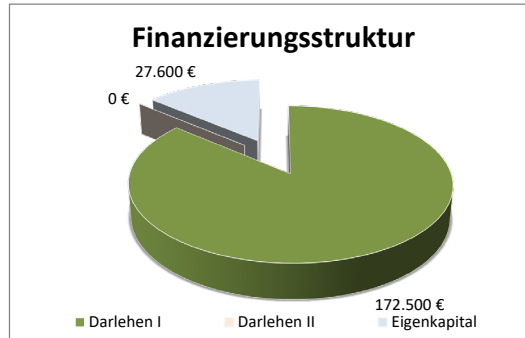
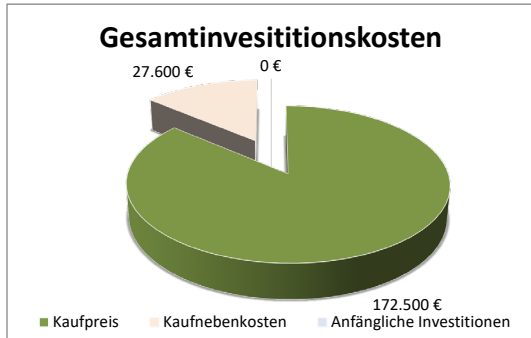


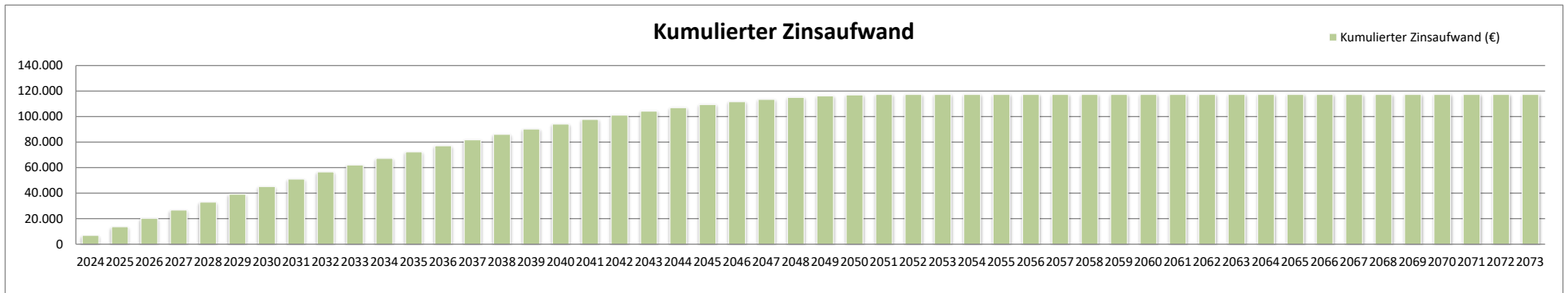
Kennzahlen (vor Steuern)	
Kaufpreis pro qm	2.500 €
Nettokaltmiete pro Jahr	8.062 €
Nicht umlagef. BWK in % NKM	23%
Bruttomietrendite	4,7%
Faktor	21,4
Nettomietrendite	3,1%

Cashflow pro Monat zu Beginn des Invest	
Warmmiete	1.081 €
- Bewirtschaftungskosten	-565 €
- Zinsen	-575 €
- Tilgung	-288 €
= Cashflow operativ	-347 €
- Steuern	67 €
= Cashflow nach Steuern	-280 €

Nebenrechnung Steuer (Monatsbasis)	
Kaltmiete	672 €
- Hausgeld und Mietverwaltung	-87 €
- Zinsen	-575 €
- Abschreibung für Abnutzung (AfA)	-200 €
= zu versteuernder Cashflow	-190 €
* Grenzsteuersatz inkl. Soli/Kirchens	35%
= Steuern	-67 €

Kummulierte Investition (ohne Miet- und Zinsänderung)	
Unterdeckung nach Steuern	-90.746 €
Eigenkapital	-27.600 €
= Investition	-118.346 €





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!!!