



4 Familienhaus in Gießen

Denkmalschutz Baujahr 1904

Kaufpreis	400.000 €	Notar inkl. Umschreibungsgebühren	6.000 €	1,50%	
	zzgl. Kaufnebenkosten	Grunderwerbsteuer	14.000 €	3,50%	
		Makler	14.280 €	3,57%	
			34.280 €	8,57%	434.280 €
					Gesamtkosten

Mieteinnahme derzeit nach Mieterhöhung z. B. 2010 10% 0,67 €

m ²	Zi	Miete/m ²	Miete p. m.	Miete p. a.	m ²	Zi	Miete/m ²	Miete p. m.	Miete p. a.
95	4	6,74 €	640 €	7.680 €	95	4	7,41 €	704 €	8.448 €
95	4	6,74 €	640 €	7.680 €	95	4	7,41 €	704 €	8.448 €
95	4	6,74 €	640 €	7.680 €	95	4	7,41 €	704 €	8.448 €
60	2	6,83 €	410 €	4.920 €	60	2	7,41 €	445 €	5.335 €
345			2.330 €	27.960 €	345			2.557 €	30.679 €

2,50%	Afa Gebäude		8.143 €
	Gebäudewert	75%	325.710 €
	Bodenwert	25%	108.570 €

100% Finanzierung

85% Finanzierung

Finanzierungskosten	10 Jahre	100%		Finanzierungskosten	10 Jahre	85%	mit EK
Gesamtkosten		434.280 €		Gesamtkosten		400.000 €	
Kaufnebenkosten	Eigenkapital	34.280 €		Kaufnebenkosten	Eigenkapital	34.280 €	94.280,00 €
				Eigenkapital	15%	60.000 €	
Finanzierungssumme	100%	400.000 €		Finanzierungssumme		305.720 €	
	4,20%	16.800 €	Zins		4,20%	12.840 €	Zins
	1,50%	6.000 €	Tilgung		1,50%	4.586 €	Tilgung
FinKosten p. a.		22.800 €		FinKosten p. a.		17.426 €	
Mieteinnahme p. a.		27.960 €		Mieteinnahme p. a.		27.960 €	
Überschuss		5.160 €	p. a.	Überschuss		10.534 €	p. a.
	ohne steuerliche Berücksichtigung				ohne steuerliche Berücksichtigung		
Faktor	15,53	6,44	Rendite		EK-Rendite	11,17	%

100% Finanzierung

nach Mieterhöhung

85% Finanzierung

nach Mieterhöhung

Finanzierungskosten	10 Jahre	100%		Finanzierungskosten	10 Jahre	85%	mit EK
Gesamtkosten		434.280 €		Gesamtkosten		400.000 €	
Kaufnebenkosten	Eigenkapital	34.280 €		Kaufnebenkosten	Eigenkapital	34.280 €	94.280,00 €
				Eigenkapital	15%	60.000 €	
Finanzierungssumme	100%	400.000 €		Finanzierungssumme		305.720 €	
	4,20%	16.800 €	Zins		4,20%	12.840 €	Zins
	1,50%	6.000 €	Tilgung		1,50%	4.586 €	Tilgung
FinKosten p. a.		22.800 €		FinKosten p. a.		17.426 €	
Mieteinnahme p. a.		30.679 €		Mieteinnahme p. a.		30.679 €	
Überschuss		7.879 €	p. a.	Überschuss		13.253 €	p. a.
	ohne steuerliche Berücksichtigung				ohne steuerliche Berücksichtigung		
					EK-Rendite	14,06	%

Das Rechenbeispiel bezieht sich auf eine reale Immobilie, jedoch sind die Zinssätze individuell mit den finanzierenden Banken zu verhandeln.

Steuerrechtlich muß in jedem Fall mit einem Steuerberater Rücksprache gehalten werden, da für jeden Käufer individuelle Steuersätze gelten.