



**2 Zi. Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz, Balkon und Einbauküche in Gießen**  
**Baujahr 1995**

<b>Kaufpreis</b>	<b>90.000 €</b> zzgl. Kaufnebenkosten	Notar inkl. Umschreibungsgebühren	1.350 €	1,50%	
		Gründerwerbsteuer	3.150 €	3,50%	
		Makler	5.355 €	5,95% inkl. 19 % MwSt.	
			<b>9.855 €</b>	<b>10,95%</b>	<b>99.855 €</b>
					<b>Gesamtkosten</b>

**Mieteinnahme**

m <sup>2</sup>	Zi	Miete/m <sup>2</sup>	Miete p. m.	Miete p. a.
50	2	7,00 €	350 €	4.200 €
TG-Stellplatz			15 €	180 €
			365 €	4.380 €

**37.000 € Instandhaltungsrücklage**

NK umlagefähig	NK nicht umlagefähig
94,50 € p. m.	37,32 € p. m.
1.133,91 € p. a.	447,85 € p. a.

<b>2,00%</b>	<b>Afa Gebäude</b>		<b>1.498 €</b>
	<b>Gebäudewert</b>	<b>75%</b>	<b>74.891 € ca.</b>
	<b>Bodenwert</b>	<b>25%</b>	<b>24.964 € ca.</b>

Der Zinssatz ist ein angenommener Wert und kann erst bei Finanzierungsanfrage konkretisiert werden!

**100% Finanzierung**

Finanzierungskosten		10 Jahre	100%	
Gesamtkosten			99.855 €	
Kaufnebenkosten		Eigenkapital	9.855 €	
<b>Finanzierungssumme</b>		100%	<b>90.000 €</b>	
		4,20%	3.780 €	Zins
		1,50%	1.350 €	Tilgung
FinKosten p. a.			<b>5.130 €</b>	
Mieteinnahme p. a.			4.380 €	
<b>Überschuss</b>			<b>-750 €</b>	p. a.
		ohne steuerliche Berücksichtigung		
<b>Faktor</b>	<b>22,80</b>	<b>Rendite</b>	<b>4,39</b>	

**80% Finanzierung**

Finanzierungskosten		10 Jahre	80%	mit EK
Gesamtkosten			99.855 €	
Kaufnebenkosten		Eigenkapital	9.855 €	
Eigenkapital		20%	18.000 €	27.855 €
<b>Finanzierungssumme</b>			<b>72.000 €</b>	
		4,20%	3.024 €	Zins
		1,50%	1.080 €	Tilgung
FinKosten p. a.			<b>4.104 €</b>	
Mieteinnahme p. a.			4.380 €	
<b>Überschuss</b>			<b>276 €</b>	p. a.
		ohne steuerliche Berücksichtigung		

**50% Finanzierung**

Finanzierungskosten		10 Jahre	80%	mit EK
Gesamtkosten			99.855 €	
Kaufnebenkosten		Eigenkapital	9.855 €	
Eigenkapital		50%	45.000 €	54.855 €
<b>Finanzierungssumme</b>			<b>45.000 €</b>	
		4,20%	1.890 €	Zins
		1,50%	675 €	Tilgung
FinKosten p. a.			<b>2.565 €</b>	
Mieteinnahme p. a.			4.380 €	
<b>Überschuss</b>			<b>1.815 €</b>	p. a.
		ohne steuerliche Berücksichtigung		

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.