

# Investitionsbeispiel GreenSide



## Daten

Adresse	Rhönstraße 29 63743 Aschaffenburg
Wohnfläche	54 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	15,9 €/m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	50 €/Stp.
Grenzsteuersatz	42%

## Kostenplan

Kaufpreis	297.514 €
Stellplatz	7.500 €
Objektkosten	305.014 €
Kaufnebenkosten	16.776 €
Gesamtkosten	321.790 €
Eigenkapital	48.268 €
Finanzierungsbedarf	273.521 €



## Finanzierungsplan

Darlehensart	Darlehensbertrag	Sollzins	Tilgung	Rate
Hausbank Darlehen	123.521 €	3,50%	1,5%	515 €
KFW-Darlehen	150.000 €	2,21%	1,5%	464 €
<b>Gesamtrate mtl.</b>	<b>273.521 €</b>	<b>Ø 2,79%</b>	<b>Ø 1,5%</b>	<b>978 €</b>

## Berechnung für Kapitalanleger p.a.

Geschätzte Kaltmiete	10.903 €
Angenommener Einbehalt in Höhe von 10 % für Verwaltung, Rücklagen, Mietausfallwagnis	- 1.090,3 €
Gesamtannuität Finanzierung Zins und Tilgung	- 11.741 €
<b>Cashflow nach Tilgung</b>	<b>- 1.928 €</b>
Geschätzte Steuererstattung nach degressiver AfA und Sonderabschreibung im 1. Jahr	9.580 €
<i>Bei angenommenen Werbungskosten von 8.729 € (Bestehend aus Zins und o.g. Einbehalt)</i>	
<b>Cashflow nach Steuern</b>	<b>7.651 €</b>

## Ermittlung Eigenkapitalergebnis p.a. (1. Jahr)

Eigenkapitalergebnis vor Tilgung nach Steuern	11.754 €
Eigenkapitalrendite p.a.	24,4%



### Aurelion & Company GmbH

Maximilian Röbbke  
Würzburger Str. 172  
63743 Aschaffenburg  
T: 06021 13074-10  
E: m.roebke@aurelion-immobilien.de

Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Diese bezieht sich auf das 1. Jahr der Vermietung. Etwaige Steuererstattungen erfolgen in der Regel frühestens im Folgejahr. Angegebene Angaben zu Finanzierungskosten, Mietannahmen, Steuererstattungen oder anderen Zahlen der Beispielrechnung dienen lediglich als erste Indikation und können in der Realität niedriger oder höher ausfallen. Es ist möglich, dass weitere nicht aufgeführte Kosten auftreten, wie beispielsweise Kosten einer Zwischenfinanzierung. Für eine Berechnung Ihrer individuellen persönlichen steuerlichen Ergebnisse aus dieser Investition wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.