

BERECHNUNGSBEISPIEL

Rahmendaten Vermietung und Verpachtung:

Wohnfläche in m ²	19,45
Kaufpreis Wohnung	94.500,00 €
Kaufpreis Möbel (inkl. Umsatzsteuer)	10.500,00 €
Grunderwerbsteuer (4,5%)	4.252,50 €
Notar etc. (2%)	1.890,00 €
.....	
Sanierungsanteil	55.912,50 €
Altsubstanz inkl. nicht bescheinigter Kosten	39.138,75 €
Grund & Boden	5.591,25 €
Anteil Möbel	10.500,00 €
Miete pro m ² /Monat	17,50 €
Eigenkapital (20%)	22.228,50 €
Fremdfinanzierung (80%)	88.914,00 €
Tilgung (anfänglich)	2,00 %
Zinssatz (10 Jahre fest nom., Stand 18.11.2015)	1,67 %

Steuerliches Ergebnis (1. Jahr Vollvermietung):

Miete (inkl. 5% Mietausfall)	3.880,28 €
abzgl. Zinsen	-1.484,86 €
abzgl. erhöhte AfA (8 x 9% und 4 x 7%)	-5.032,13 €
abzgl. normale AfA (2%)	-782,78 €
abzgl. AfA Möblierung (10%)	-1.050,00 €
Nebenkosten abzugsfähig	-540,00 €
.....	
Verlust aus Vermietung und Verpachtung	-5.009,49 €
Steuerersparnis p.a. (42% zzgl. Solidaritätszuschlag)	2.219,70 €

Liquiditätsbetrachtung (1. Jahr Vollvermietung):

Miete	3.880,28 €
Zinsen	-1.484,86 €
Tilgung	-1.778,28 €
Steuerersparnis	2.219,70 €
Nebenkosten	-600,00 €
.....	
Überschuss p.a.	2.236,84 €