

So könnte Ihre Investition aussehen:

## BEISPIELRECHNUNG



<b>Key Facts</b>		
Wohnfläche	42 m <sup>2</sup>	–
Kaufpreis Wohnung	6.779 €/m <sup>2</sup>	282.000 €
Kaufnebenkosten	5,0 %	14.100 €
<b>Erwerbskosten</b>		<b>296.100 €</b>
Anteil Eigenmitteleinsatz	20,0 %	59.220 €
Anteil Fremdkapital KfW-55-Förderdarlehen	33,8 %	100.000 €
Anteil Fremdkapital Bankdarlehen	46,2 %	136.880 €
<b>Beispielrechnung</b>		
Nettokaltmiete Wohnung (Soll)	16,80 €/m <sup>2</sup>	8.387 €
Bewirtschaftungskosten (50 % nicht umlagefähig)	4,00 €/m <sup>2</sup>	– 998 €
<b>Reinertrag Vermietung</b>		<b>7.388 €</b>
<b>KfW-55-Förderdarlehen, Endfällige Variante</b>		
Zinsaufwand	2,23 %	– 2.230 €
Tilgung	10 Jahre Laufzeit    10 Jahre tilgungsfrei	
<b>Bankdarlehen</b>		
Zinsaufwand	3,50 %	– 4.791 €
Tilgung	1,00 %	– 1.369 €
<b>Abschreibung</b>		
AfA degressiv (für 5 Jahre)	5,00 %	– 10.067 €
<b>Steuerliches Ergebnis</b>		<b>– 9.700 €</b>
<b>Cashflow:</b>		
Reinertrag Vermietung		7.388 €
Kapitaldienst KfW-55 + Bankdarlehen		– 8.390 €
Steuerrückerstattung	45,00 %	4.074 €
<b>Cashflow</b>		<b>3.073 €</b>
pro Monat		256 €
Eigenkapitalrendite		5,2 %