

Wohnungsdaten

1. Daten zum Objekt

Standort	
Straße	Lotte-Pulewka-Str. 41
Wohnungsnummer	Nr.: 2
Lage	EG
Anzahl Zimmer	2,5 Zi.
Wohnfläche	75,5 m ²

2. Kaufpreis, Aufstellung

Grundstückskosten	12%	40.415 €
Kosten Altbauanteil	25%	84.199 €
Sanierungskosten	63%	212.181 €
		<hr/>
Kaufpreis Wohnung	100%	323.895 €
Kaufpreis TG-Stellplatz/Garage		- €
Kaufpreis Stellplatz		12.900 €
Kaufpreis Carport		- €
		<hr/>
Kaufpreis gesamt		336.795 €

3. Nebenkosten aus Immobilienerwerb

Notar und Grundbuch	2,00%	6.736 €
Grunderwerbsteuer	6,00%	20.208 €
Maklercourtage	0%	- €
		<hr/>
Nebenkosten gesamt		26.944 €
Küche		6.900 €
Bauzeitinsen	3,00%	10.630 €
Gesamtkosten aus 2. und 3.		381.268 €

4. Einnahmen und Kosten der Wohnung (jährlich)

Mieteinnahme Wohnung (brutto)		9.060 €
<i>angenommene Mieterhöhung ab dem 6. Jahr = 1 %</i>		
Hausverwaltung	-	348 €
Mietverwaltung	-	288 €
Instandhaltungsrücklage	-	189 €
Mieteinnahme TG-Stellplatz/Garage		- €
Mieteinnahme Stellplatz		840 €
Mieteinnahme Carport		- €
Gesamtmieteinnahme nach Kosten (netto)		9.075 €

Übersicht

5. Übersicht: 1. volles Vermietungsjahr 2017

Steuer	Vorher	Nachher
zu versteuerndes Einkommen	80.000 €	62.750 €
Einkommensteuer	17.654 €	11.806 €
Solidaritätszuschlag	971 €	649 €
Kirchensteuer	1.412 €	945 €
Steuer gesamt	20.037 €	13.400 €
Steuerersparnis		6.637 €

Einnahmen	jährlich	monatlich
Mieteinnahmen	9.900 €	825 €
Steuerersparnis	6.637 €	553 €
Einnahmen gesamt	16.537 €	1.378 €

Ausgaben		
Zinsen	- 5.836 €	- 486 €
Nebenkosten (Haus-, Mietverw., Inst.)	- 189 €	- 16 €
Ausgaben gesamt	- 6.025 €	- 502 €

Ergebnis vor Tilgung	Überschuss	10.511 €	876 €
-----------------------------	-------------------	-----------------	--------------

Vermögensbildung durch Tilgung	-	10.153 €	- 846 €
---------------------------------------	---	----------	---------

Ergebnis	Überschuss	359 €	30 €
-----------------	-------------------	--------------	-------------