

Rendite (beispielhafte Berechnung vor Steuern)

Wohnung Nr. 13 (OG - Gebäude 2):

Wohnfläche: 66,77 m²
Miteigentumsanteil: 26,627 MEA

Kaufpreis Wohnung Nr. 13 405.000,00 €
Kaufpreis Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 13 40.000,00 €

+ Erwerbsnebenkosten (ca. 5 % v. Kaufpreis) 22.250,00 €
+ Grundschuldeintragung, falls erforderlich 0,00 €
Anschaffungskosten 467.250,00 €

Kaltmiete p.a. (935,00 € pro Monat, entspr. 14,00 €/m²): 11.220,00 €
Miete Tiefgaragen-Stellplatz p.a. (65,00 € pro Monat): 780,00 €
Rendite brutto: 2,57 %

Renditeberechnung:

		<i>ohne Mietverw.</i>
Kaltmieten Wohnung und Stellplatz p.a. (siehe oben)	12.000,00 €	12.000,00 €
./. WEG-Verwaltung, Mietverwaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten (pro Jahr)	1.190,00 €	480,00 €
	<u>10.810,00 €</u>	<u>11.520,00 €</u>

Mietertrag netto p.a.: 10.810,00 € 11.520,00 €
Rendite netto: 2,31 % 2,47 %

Abschreibung (AfA-Satz 5 % degressiv):

Anschaffungskosten 467.250,00 €
./. Grundstücksanteil (26,627/1.000 v. 800.000,00 €) 21.301,60 €
Bemessungsgrundlage 445.948,40 €

**Abschreibungsbetrag/Steuerminderung
im ersten Jahr, danach degressiv: 22.297,00 €**