

Rendite (beispielhafte Berechnung vor Steuern)

Wohnung Nr. 25 (EG - Gebäude 4):

Wohnfläche: 76,15 m²
Miteigentumsanteil: 28,345 MEA

Kaufpreis Wohnung Nr. 25 450.000,00 €
Kaufpreis Carport an der Wohnung 16.000,00 €

+ Erwerbsnebenkosten (ca. 5 % v. Kaufpreis) 23.300,00 €
+ Grundschuld eintragung, falls erforderlich 0,00 €
Anschaffungskosten 489.300,00 €

Kaltmiete p.a. (1.070,00 € pro Monat, entspr. 14,00 €/m²): 12.840,00 €
Miete Carport p.a. (50,00 € pro Monat): 600,00 €
Rendite brutto: 2,75 %

Renditeberechnung:

		<i>ohne Mietverw.</i>
Kaltmieten Wohnung und Stellplatz p.a. (siehe oben)	13.440,00 €	13.440,00 €
./. WEG-Verwaltung, Mietverwaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten (pro Jahr)	1.350,00 €	550,00 €
	<u>12.090,00 €</u>	<u>12.890,00 €</u>

Mietertrag netto p.a.: 12.090,00 € 12.890,00 €
Rendite netto: 2,47 % 2,63 %

Abschreibung (AfA-Satz 5 % degressiv):

Anschaffungskosten 489.300,00 €
./. Grundstücksanteil (28,345/1.000 v. 800.000,00 €) 22.676,00 €
Bemessungsgrundlage 466.624,00 €

**Abschreibungsbetrag/Steuerminderung
im ersten Jahr, danach degressiv: 23.331,00 €**