

IV GmbH

Prämissen

Kauf eines Mehrfamilienhauses

Wohnfläche:

Wohnungen 6

Fläche qm je 80

Gesamtfläche qm 480

Miete/qm netto/kalt 12

Miete p.a. 69.120,00 €

Erwerbs NK:

GrESt 6,00%

Notar/Gericht 1,50%

Makler 3,60% 11,10%

Kaufpreis - Miete x Vervielfältiger 20 1.382.400,00 €

Erwerbs NK 153.446,40 €

1.535.846,40 €

Aufteilung des Kaufpreises

Grund und Boden 60%

Gebäude 40%

Darlehen 100% des KP

Zins % 1,20

Tilgung % 1,50 des Ausgangsbetrages

Mieterhöhung ab Jahr 4 20%

| Natürliche Person | | Liquidität | Steuern |
|---|--------|--------------------------|-------------------------|
| Jahr 1 nach Erwerb | | | |
| Mieterträge | | 69.120,00 € | 69.120,00 € |
| Ausgaben/Aufwendungen | | | |
| Zinsen | | -18.430,16 € | -18.430,16 € 1) |
| Tilgungen | | -23.037,70 € | 0,00 € |
| Abschreibung 2% | | 0,00 € | -12.286,77 € |
| nicht weiterbelastbare WK 4,00 €/qm davon 60% = 2,40 € x 480 qm = 1.152 | | -13.824,00 € | -13.824,00 € |
| StB Kosten | | <u>-4.000,00 €</u> | <u>-2.000,00 €</u> |
| | | 9.828,15 € | 22.579,07 € |
| EST, SZ + KiSt | | <u>-10.336,70 €</u> | 45,78 % -10.336,70 € |
| Unterdeckung | | <u><u>-508,55 €</u></u> | |
| Jahr 4 nach Erwerb | | | |
| | | | 1) |
| Ursprungsmiete | 69.120 | | |
| Erhöhung | 13.824 | <u>13.824,00 €</u> | <u>13.824,00 €</u> |
| Überschuss ab Jahr 4 | | 23.652,15 € | 36.403,07 € |
| EST, SZ + KiSt | | <u>-16.665,33 €</u> | 45,78 % -16.665,33 € |
| Überdeckung | | <u><u>6.986,82 €</u></u> | |

| IV GmbH | | Liquidität | Steuern |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <u>Jahr 1 nach Erwerb</u> | | | |
| Zwischensummen | | 9.828,15 € | 22.579,07 € |
| KöSt + SZ | | <u>-3.386,86 €</u> | 15,000 |
| Überdeckung | | 6.441,29 € | <u>-3.386,86 €</u> |
| <u>Jahr 4 nach Erwerb</u> | | | |
| Ursprungsmiete | 69.120 € | | |
| Erhöhung | 13.824 € | <u>13.824,00 €</u> | <u>13.824,00 €</u> |
| Überschuss ab Jahr 4 | | 23.652,15 € | 36.403,07 € |
| KöSt + SZ | | <u>-5.460,46 €</u> | 15,000 |
| Überdeckung | | <u>18.191,69 €</u> | <u>-5.460,46 €</u> |
| <p>1) Die Zinsen sinken in Folge der Tilgungen permanent. Im Jahre 4 wäre der Zinsaufwand von € 18.430 p.a. um ca. € 830 auf € 17.600 gesunken. Von diesen geringfügigen Ungenauigkeiten wird hier abstrahiert.</p> | | | |