

Investitionsübersicht

Reuterstraße 134, 51469 Bergisch Gladbach

01.01.17

Investition

Objektdetails	
Wohnfläche	31 m ²
Kaufpreis pro qm	1.774 €

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	55.000 €
Kaufnebenkosten	6.639 €
Zusätzl. Investitionsbedarf	3.000 €
Gesamtinvestitionskosten	64.639 €

Finanzierung

Darlehen I	
Summe	44.000 €
Anfängliche Tilgung	3,00%
Annahme Zinsen	1,30%

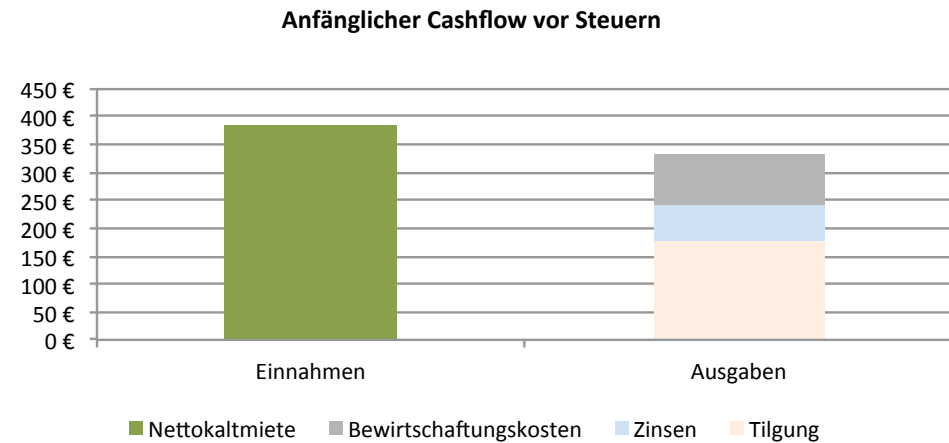
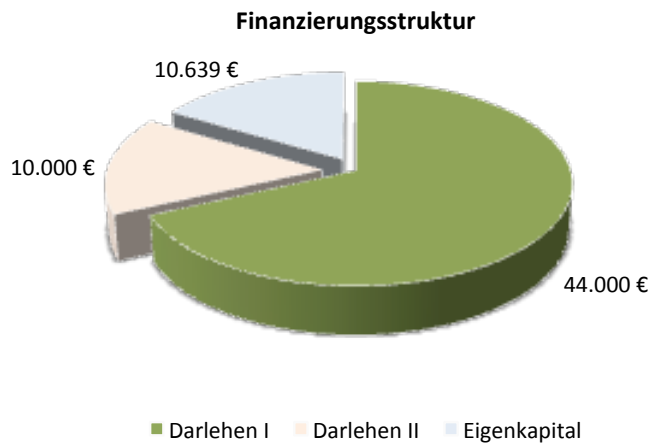
Darlehen II	
Summe	10.000 €
Anfängliche Tilgung	8,00%
Annahme Zinsen	2,00%

Eigenkapital	
Summe	10.639 €

Rentabilität

Erwartete Mieteinkünfte	
Nettokaltmiete	386 €
Bruttomietrendite	8,4%
Kaufpreis Multiplikator	12

Monatlicher Cashflow (Jahr 1)	
Nettokaltmiete	386 €
- Bewirtschaftungskosten (23%)	90 €
- Zinsen	64 €
- Tilgung	177 €
= monatlicher Cashflow	55 €



Renditeberechnung

Objekt und Parameter		
Reuterstraße 134, 51469 Bergisch Gladbach		
Wohnfläche	31,0	m ²
Kalk. Mietausfall	3,0	%
IHR Sondereigentum	10,0	€ / m ² p.a.
AfA Satz	2,0%	
Anteil Gebäude an Kaufp.	75%	
Kostensteigerung	2,0%	p.a.
Mietsteigerung	3,0%	p.a.
Wertsteigerung	2,0%	p.a.

Investition		
Kaufpreis	55.000 €	
Kaufnebenkosten		
Makler	3,57%	1.964 €
Notar	1,50%	825 €
Grundbuch	0,50%	275 €
Grunderwerbssteuer	6,50%	3.575 €
Sonstige	0,00%	0 €
Summe	12,07%	6.639 €
Anfängliche Investitionen		
Streichen	Aktivieren	3.000 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Sonstiges	Aktivieren	0 €
Summe		3.000 €
15% Grenze		6.934 €
Als Wertsteigerung berücksichtigen		0 €
Gesamtinvestitionskosten		
Summe		64.639 €
Basis für langfristige Abschreibung		49.229 €

Soll-Miete pro Monat		
Kaltmiete Wohnfläche		
	pro qm	11,0 €
	total	341 €
+ Stellplätze		45 €
+ Sonstiges		0 €
= Nettokaltmiete		386 €
+ Hausgeld umlagefähig		105 €
= Warmmiete		491 €

Bewirtschaftungskosten pro Monat		
Hausgeld umlagefähig		
Summe		105 €

Hausgeld nicht umlagefähig		
WEG Hausverwaltung		17 €
WEG Rücklage		23 €
Sonstiges		9 €
Summe		49 €

Weitere Kosten nicht umlagefähig		
Sonstiges		0 €
Eigene Inst.-H. Rücklage		26 €
Kalk.-Mietausfall		15 €
Summe		41 €

Summe nicht umlagefähig		
Summe		90 €

Reuterstraße 134, 51469 Bergisch Gladbach

Finanzierung		
Darlehen I		
Darlehenssumme vom Kaufpreis		80%
Darlehenssumme		44.000 €
Zinssatz		1,30%
Anfängliche Tilgung		3,00%
Kapitaldienst pro Monat		158 €
Darlehen II		
Darlehenssumme		10.000 €
Zinssatz		2,00%
Anfängliche Tilgung		8,00%
Kapitaldienst pro Monat		83 €
Summe		
Darlehenssumme		54.000 €
Eigenkapital		10.639 €
Zinssatz gewichtet		1,43%
Anfängliche Tilgung gewichtet		3,93%
Kapitaldienst pro Monat		241 €


Faktor Wir
 BERATUNGSGESELLSCHAFT

01.01.17

Kennzahlen (vor Steuern)	
Kaufpreis pro qm	1.774 €
Nettokaltmiete pro Jahr	4.632 €
Nicht umlagef. BWK in % NKM	23%
Bruttomietrendite	8,4%
Faktor	11,9
Nettomietrendite	5,5%
Vermögensaufbau p.a.	2.782 €
Eigenkapitalrendite p.a.	26,2%

Hochrechnung	
Kennzahlen nach Jahren	15

Wert der Immobilie	74.023 €
- Restschuld Darlehen	22.293 €
= Netto-Vermögen	51.730 €

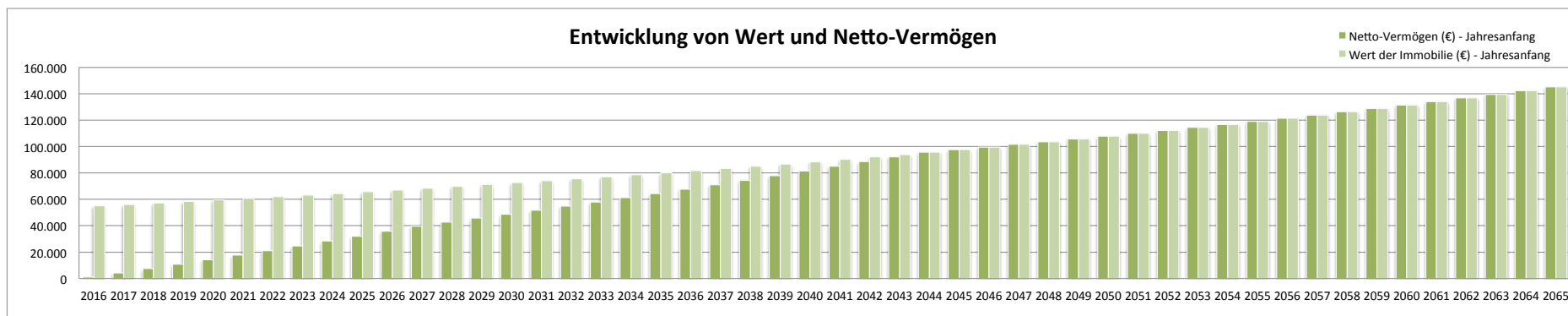
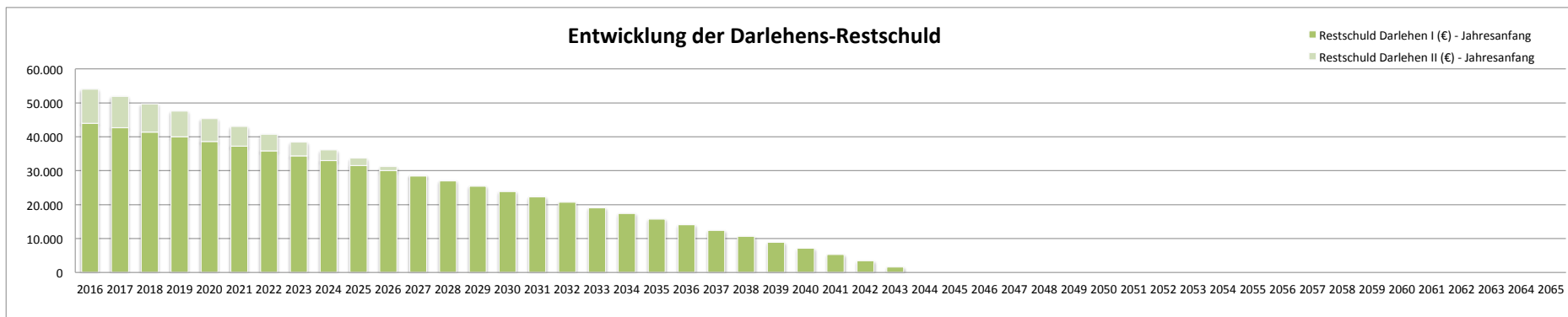
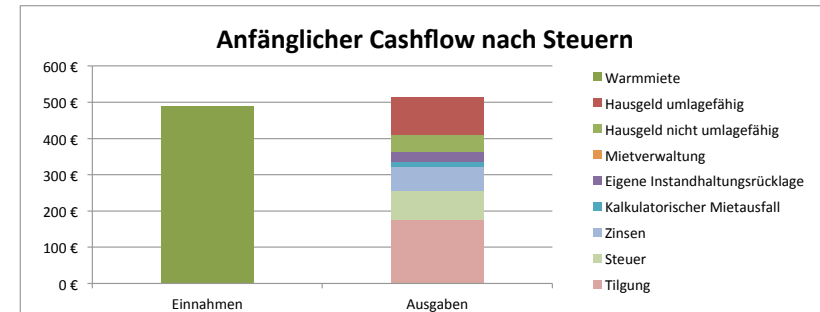
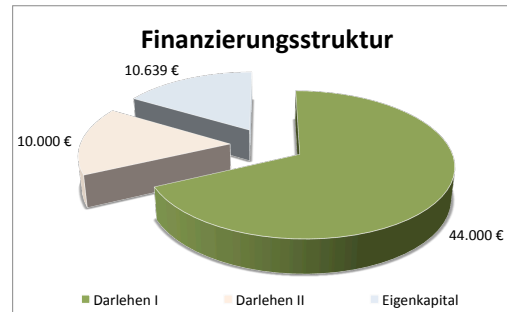
Monatl. Zinsen für CF 0 nach Steuern	266 €
= Zinssatz gewichtet (p.a.)	14,32%

Cashflow pro Monat	
Warmmiete	491 €
- Bewirtschaftungskosten	-195 €
- Zinsen	-64 €
- Tilgung	-177 €
= Cashflow operativ	55 €
- Steuern	-80 €
= Cashflow nach Steuern	-25 €

Cashflow pro Monat	
Warmmiete	743 €
- Bewirtschaftungskosten	-265 €
- Zinsen	-24 €
- Tilgung	-134 €
= Cashflow operativ	320 €
- Steuern	-180 €
= Cashflow nach Steuern	140 €

Nebenrechnung Steuer (Monatsbasis)	
Warmmiete	491 €
- Hausgeld und Mietverwaltung	-154 €
- Zinsen	-64 €
- Abschreibung für Abnutzung (AfA)	-82 €
= zu versteuernder Cashflow	190 €
* Grenzsteuersatz inkl. Soli/Kirchenst.	42%
= Steuern	80 €

Nebenrechnung Steuer (Monatsbasis)	
Warmmiete	743 €
- Hausgeld und Mietverwaltung	-208 €
- Zinsen	-24 €
- Abschreibung für Abnutzung (AfA)	-82 €
= zu versteuernder Cashflow	429 €
* Grenzsteuersatz inkl. Soli/Kirchenst.	42%
= Steuern	180 €



DISCLAIMER

Diese Modelle dienen der Veranschaulichung Ihres Immobilien - Investments.

Wir können keine Garantie für die Entwicklung der dargestellten Prognosen übernehmen.

Wertentwicklungen und Renditen sind nicht garantiert. Ihre individuelle, steuerliche Situation muss gemeinsam mit Ihrem Steuerberater besprochen werden.



Christian & Ricardo Althaus GbR

Reuterstraße 134

51469 Bergisch Gladbach

kontakt@faktorwir.de

www.faktorwir.com

