

Berechnung der monatlichen Belastung für Wohnungskäufer Reitschulweg / Soltau

Berechnungsgrundlagen

Kaufpreis Wohnung			134.400,00 €
Größe		43,65 m ²	
Grundstück	20%	1.025,00 €	26.880,00 €
Gebäude	80%	3.075,00 €	107.520,00 €
Kauf-NK (Notar, GewSt., Gericht)			
zusätzlich zum Eigenkapital	6,50%		13.530,00 €
Miete netto kalt je m ² /Monat		9,50 €	
Miete Wohnung/Monat			414,68 €
Verwaltung/Monat			26,78 €
Rücklage/Monat je m ²		0,50 €	82,50 €

Finanzierung (geht davon aus, dass der Erwerber die Erwerbsnebenkosten losgelöst von der Objektfinanzierung begleicht)

Kaufpreis der Wohnung			134.400,00 €
Eigenkapital	20%		26.880,00 €
Fremdmittel			107.520,00 €
davon anfängl. Zinsen p.a.	1,60%		1.720,32 €
Mieteinnahmen netto kalt p.a.		4.976,10 €	
./. Rücklage p.a.		990,00 €	
./. Verwaltungskosten p.a.		321,36 €	
Überschuss / Unterdeckung (-) p.a. vor Steuern			3.664,74 €

Betrachtung nach Steuern (Jahr 1)

Steuerlich absetzbar:

Zinsen (künftig abnehmend) p.a.		1.720,32 €	
Afa auf Gebäudeanteil p.a.	2%	2.150,40 €	
Verwaltung p.a.		321,36 €	4.192,08 €

Steuerliche Wirkung bei ...

	inkl. Soli		Steuerlicher Ertrag	Steuerlast	
... Spitzensteuersatz	25%	26,38%	784,02 €	206,79 €	
					Überschuss / Unterdeckung (-) p.a. nach Steuern
					3.457,95 €
Abzüglich Zinsen p.a.					1.737,63 €

... Spitzensteuersatz	35%	36,93%	784,02 €	289,50 €	
					Überschuss / Unterdeckung (-) p.a. nach Steuern
					3.375,24 €
Abzüglich Zinsen p.a.					1.654,92 €

... Spitzensteuersatz	42%	44,31%	784,02 €	347,40 €	
					Überschuss / Unterdeckung (-) p.a. nach Steuern
					3.317,34 €
Abzüglich Zinsen p.a.					1.597,02 €