

Immobilienkalkulation – Eigentumswohnung

Kapitalanlage: Kauf, Finanzierung, AfA, Steuer & Cashflow (Jahr 1)

Gelbe Felder ausfüllen – graue Felder werden automatisch berechnet (Adobe Acrobat / Reader).

1 · Kauf & Erwerbsnebenkosten

Kaufpreis	€
Grunderwerbsteuer (Satz)	%
Notar & Grundbuch	%
Maklerprovision (Käuferanteil)	%
Erwerbsnebenkosten	€
Sanierung / Renovierung	€
Gesamtinvestition	€

2 · Finanzierung

Eigenkapital	€
Darlehensbetrag (= Invest. – EK)	€
Sollzins p.a.	%
Anfängliche Tilgung p.a.	%
Annuität (Zins + Tilgung)	%
Rate p.a.	€
Rate p.mtl.	€
Zinsanteil im 1. Jahr (ca.)	€
Beleihungsauslauf (Darlehen/Kaufpreis)	%

3 · Miete & Bewirtschaftung

Kaltmiete p.mtl.	€
Kaltmiete p.a.	€
Hausgeld p.mtl.	€
davon umlagefähig p.mtl.	€
nicht umlagefähig p.mtl.	€
nicht umlagefähig p.a.	€

7 · Kennzahlen

Bruttomietrendite (Miete/Kaufpreis)	%
Nettomietrendite	%
Kaufpreisfaktor	
Eigenkapitalquote	%

4 · AfA-Ermittlung (Gebäude)

Miteigentumsanteil – Zähler	
Miteigentumsanteil – Nenner	
Grundstücksgröße	m ²
Bodenrichtwert	€
Bodenwert (anteilig)	€
Gebäudeanteil am Kaufpreis	%
AfA-Basis (Anteil an Ges.-Invest.)	€
Restnutzungsdauer	J.
AfA-Satz p.a.	%
AfA p.a.	€

5 · Steuerliche Betrachtung (Jahr 1)

+ Mieteinnahmen (kalt) p.a.	€
– Schuldzinsen	€
– AfA	€
– nicht umlagefähiges Hausgeld	€
Steuerliches Ergebnis (V+V)	€
Persönlicher Grenzsteuersatz	%
Steuerwirkung p.a. (+ = Erstattung)	€

6 · Cashflow (Jahr 1, nach Steuer)

+ Kaltmiete p.a.	€
– Darlehensrate p.a.	€
– nicht umlagef. Hausgeld p.a.	€
+ Steuerwirkung p.a.	€
Cashflow p.a.	€
Cashflow p.mtl.	€

Notizen / Objekt