

Praxis Check: Investitionsrechnung (Kalkulation einer vermieteten Immobilie)

Beispiel für eine Investitionsrechnung

Objektanschrift:			
Objektart:		EFH/ETW/ZFH/MFH	
Wohnfläche in m²			
Gebäudeherstellungskosten bzw. anteilige Gebäudekosten = AfA-Basis			
fertiggestellt am		angeschafft am	
ortsübliche Vergleichsmiete m²		tatsächliche Nettokaltmiete m²	
Wohnungsmieten*	monatlich	jährlich	
Garagenmieten	monatlich	jährlich	
sonstige Mieterträge	monatlich	jährlich	
Gesamterträge	monatlich	jährlich	
Fremdfinanzierung**		ausgezahlt am:	
	Zinssatz	fest für Jahre	
Fremdkapitalzinsen		jährlich	
Tilgung		% p.a. jährlich	
nicht umlegbare Nebenkosten (kalkulatorisch mindestens 0,50 € pro m ² Wohnfläche)		jährlich	
Gesamtaufwendungen		jährlich	
Liquiditätsunterdeckung vor Steuern		jährlich	
Steuerliche Betrachtung			
Gesamterträge		jährlich	
Werbungskosten			
Fremdkapitalzinsen			
Nebenkosten			
2% lineare AfA auf Gebäudekosten			
Werbungskosten gesamt		jährlich	
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		jährlich	
Kalkulatorische Gesamtrechnung			
Gesamtaufwendungen inkl. Tilgung		jährlich	
Gesamterträge		jährlich	
Steuerersparnis auf Basis einer Durchschnittsbelastung durch die Einkünfte aus V+V		Individueller Steuersatz %	jährlich
Liquiditätsüberschuss nach Steuern		jährlich	
Liquiditätsunterdeckung nach Steuern***		jährlich	
In diesem Ergebnis enthaltene Tilgung		jährlich	
nachrichtlich:			
eingesetztes Eigenkapital			
erstellt am			
überprüft/geändert am			
*Netto-Kaltmiete (die Betriebskostenvorauszahlungen bleiben unberücksichtigt)			
**ein mögliches Disagio ist in der Langzeitbetrachtung nicht berücksichtigt			
***der Steuervorteil erhöht sich um den ersparten Solidarzuschlag/ggf. die Kirchensteuer			