



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Hans-Oster-Straße Leipzig

Kaufpreis ab:
251.500 EUR



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

PLZ 04157

Baujahr 1930

Objektart Bestand



Objektinformationen

Stadtteil	Gohlis
Sanierung	2009
Etage	4. OG links
Anzahl der Zimmer	3
Wohnungsgrösse	85,45 QM
Kaltmiete je QM/Wfl.	6,50 €
Kaltmiete pro Monat	555,50 € (letzte Mieterhöhung in 2015)
Besonderheit	Balkon und Dachboden mit Treppe in der Wohnung
Durchschnittspreis lt. Immobilienscout24	3.077,-- € je QM/Wfl. = 262.929 €
Energiekennwert	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
		
 Kaufpreis:		251.500 EUR
 Notarkosten:	1,50 %	3.772,50 EUR
 Grunderwerbsteuer:	3,50 %	8.802,50 EUR
 Grundbucheintrag:	0,50 %	1.257,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	13.832,50 EUR
Gesamtkosten:		265.332,50 EUR

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

Objekt:	Hans-Oster-Straße 12 in Leipzig	Baujahr	1930	Wohnfläche 85,45 m ²
Kunde:	Max Mustermann	Wohnung 13	4. OG links	3-Zimmer

Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

Kaufpreis			
Wohnung			251.500,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+	5.030,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	+	8.802,50 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschild	0,50%	+	1.257,50 €
Gesamtkaufpreis		=	266.590,00 €
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-	15.090,00 €
abzüglich weiteres EK		-	
Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)		=	251.500,00 €

Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme kalt gemäß Exposé (555,50 € mtl. = 6,50 € je m ² / Wfl.)		+	6.666,00 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	3,30%	-	8.299,50 €
jährl. Kosten gemäß WP 2022 € 720,16 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-	1.020,16 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2022		-	540,98 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=	-3.194,64 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern		=	-2.653,66 €

Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)

zu versteuerndes Jahreseinkommen		75.000,00 €
daraus Steuer		22.232,00 €
plus jährlicher Ertrag		-2.653,66 €
minus Abschreibung		3.555,46 €
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	265.332,50 €	
abzüglich Grundstücksanteil ca. 33,00%	87.559,73 €	
Abschreibungsgrundlage	177.772,78 €	
davon Abschreibung 2,0%	3.555,46 €	
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.	500,00 €
neues zu versteuerndes Jahreseinkommen		68.290,88 €
daraus Steuer		19.414,00 €

Steuervorteil
2.818,00 €



Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli		0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0	0,00 €
Steuerersparnis jährlich gesamt		2.818,00 €

Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		-3.194,64 €
jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)		2.818,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung		-376,64 €

Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung

(s. Haftungsvorbehalt)

-31,39 €

Tilgung

anfänglich direkt von der Finanzierungssumme	1,25%	p.a.	--->	mtl.	261,98 €
--	-------	------	------	------	----------

oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge

Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung*

(*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, usw.)

-293,37 €

Zeige mir an: ☒ Kaufpreise ☐ Mietpreise für: ☒ Wohnung ☐ Haus Ich bin Eigentümerin einer Immobilie: ☐

[Auswahl bestätigen](#)

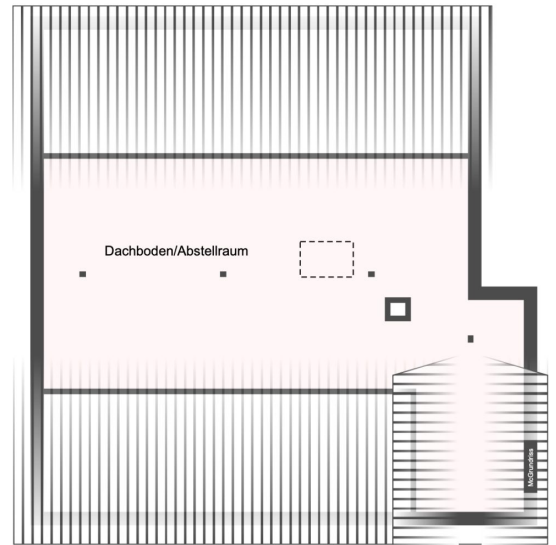
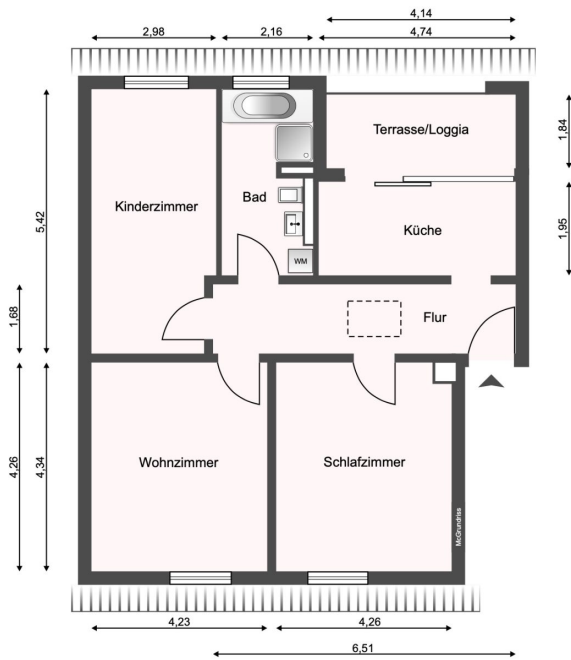
Entwicklung ansehen

Objekt-ID: 15441 | 11.06.2024 | immobilien-als-kapitalanlage.eu | Tel: 089 / 37 91 07 11



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Beschreibung

Unterlagen zum Download:

- [Wohnungsmarktanalyse](#)
- [Bewertung mit normaler Ausstattung](#)
- [Bewertung mit gehobener Ausstattung](#)



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11