

Экономическая оценка

ETW 3, Dresden



V.P. INVEST
Estate Investments

спецификация	attraktive 2-Raum-Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit Balkon *** neu saniert mit Einbauküche *** incl. TG-Einzelstellplatz
размер квартиры	57,59 кв.м.
Стоимость квартиры	136.600,00 €
Стоимость парковочного места	8.000,00 €
Общая стоимость	144.600,00 €
Арендная доходность(Брутто)	4,30%

Резерв тех. обслуживания(весь объект)	54.879,76 €	Состояние на:	31.12.2016
Резерв тех. обслуживания(квартира)	2.655,64 €	очень хороший показатель	
Резерв тех. обслуживания(парковка)			

Перекладываемые расходы/год/WP18	2.064,55 €	2,99 €	в месяц - очень хороший показатель
Не перекладываемые расходы/год/WP1	902,58 €	из них 295,49 €	в качестве резерва *(1), *(2)
Hausgeld/Ежемесячные взносы/WP18	247,28 €	вкл. 24,63 €	отчисления в резерв тех. Обслуж. *(1), *(2)
Доля владения собственности	113,65/1000		
Начальная сумма амортизации в год	3.794,58 €	противопоставляется аренд. поступлениям - финансовая выгода!	

Аренда с коммунальными расходами	690,38 € мес.	8.284,51 € в год
Аренда без коммунальных расходов	518,33 € мес.	6.219,96 € в год
Предоплата коммунальных расходов	172,05 € мес.	
Управление недвижимостью	25,00 € мес.	

Избыток арендных взносов(Нетто)	418,12 € в мес.	5.017,38 € в год
Доходность(Нетто)	3,47%	вкл. Гарантию аренды

*(1) Административные расходы - расходы на рекламу

Для домовладельцев важно знать, что административные расходы не могут быть переложены на арендатора, но, безусловно, могут быть заявлены как расходы, связанные с доходами, в контексте налоговой декларации. Другими словами, административные расходы - это расходы, которые уменьшают доходы от арендного и лизингового дохода и тем самым облегчают налоговое бремя.

*(2) Не перекладываемые дополнительные издержки имеют эффект снижения налогов

По крайней мере, арендодатель извлекает частичную выгоду из невозвращаемых побочных расходов, подлежащих оплате. Таким образом, стоимость сборов по управлению имуществом, которая может иметь значительную величину, в контексте дохода от аренды и сдачи налоговой декларации должна быть признана. Если арендодатель несёт в связи с этими расходами убыток по аренде, то этот убыток уменьшает налогооблагаемый доход и, следовательно, налог к уплате.

Дополнительная информация для расчёта финансирования



Площадь участка в кв.м.	7110
Год постройки Объект	1994
Ремонт объекта	2002
Общее количество квартир	42
Количество полных этажей	5

Сравнительная арендная плата за кв. м.	
Стандартная рыночная цена за кв. м.	

Модернизация увартиры	2017
Напольное покрытие	ja (hoch)
Ванная комната	ja (hoch)
Помещения в целом	ja (hoch)
Расположение квартиры	3.OG
Лифт	nein

