

VEREINFACHTE STEUERLICHE BEISPIELBETRACHTUNG DER NEUEN
DEGRESSIVEN AFA NACH §7 ABS. 5 ESTG (IM 1. VERMIETUNGSJAHR)
BEI EINER ANGENOMMENEN STEUERPROGRESSION VON 39%.*

VEREINFACHTE KOSTENERMITTLUNG

Listenpreis:	256.600 €
+ 6,5 % Grunderwerbssteuer:	16.679 €
+ rd. 1,5 % Notargebühren:	3.849 €
+ rd. 0,8 % Gerichtskosten	2.053 €
+ Extras (Küche)	10.000 €
Gesamtkosten:	289.181 €

ERMITTLUNG DER AFA-BETRÄGE

Kaufpreis:	256.600 €
·/. Grundstücksanteil pauschal 15%	38.490 €
= AfA-fähiger Betrag:	218.110 €
davon 5% AfA (neu: §7 EstG) p.a.:	10.906 €
(5% AfA im 1. Jahr, dann vom jew. Restwert)	
Extras (z. B. Küche):	10.000 €
davon 10% AfA p.a. (insges. 10 Jahre)	1.000 €
Ermittelter AFA-Betrag: (1. Jahr)	11.906 €

ERMITTLUNG DER FINANZIERUNGSKOSTEN

Gesamtkosten:	289.181 €
·/. Eigenkapital (Ann. 10 %):	28.918 €
= Finanzierungsbedarf:	260.263 €
Beispielkonditionen:	
KfW 40 Förderdarlehen-Programm 297/298	100.000 €
Zinsfestschreibung 26 - 35 Jahre	
Zinssatz p.a. 2,7%	2.700 €
Tilgung p.a. 2 %	2.000 €
Finanzierung Restbetrag	160.263 €
Voraussichtl. Zinsaufwand z.B. 3,9% p.a.	6.250 €
Tilgung z. B. 1 % p.a.	1.603 €

VEREINFACHTE STEUERLICHE BETRACHTUNG IM 1. VOLLSTÄNDIGEN VERMIETUNGSJAHR

+ Voraussichtl. Mieteinnahmen p.a.:	10.384 €
(mtl. Miete 865 €)	
·/. Zinsaufwand z. B. 3,9% p.a. (10 Jahre fest):	6.250 €
·/. Zinsaufwand KfW Darlehen 2,7% p.a.	2.700 €
·/. WEG-Verwaltergebühren p.a.: (mtl. 35 €/WE)	420 €
·/. Ermittelter AFA-Betrag: (1. Jahr)	10.906 €
·/. AfA Extras (z. B. Küche)	1.000 €
= Ermittelter steuerlicher Verlust:	-10.892 €

**Senkung der persönl. Steuerlast - 4.248 €
bei z. B. 39% Steuerprogression**

VEREINFACHTE LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

+ Mieteinnahmen nach Steuern	10.384 €
·/. Zinsaufwand p.a.	8.950 €
·/. WEG Verwaltung p.a.	420 €
- Senkung der Steuerlast	4.248 €
= Überdeckung vor Tilgung	5.262 €
·/. 2% Tilgung (KfW Darlehen)	2.000 €
·/. 1% Tilgung (= Einsatz zur Vermögensbg.)	1.603 €
Überdeckung nach Tilgung	1.659 €

RENTABILITÄTSBETRACHTUNG EINES ERSTEN VOLLSTÄNDIGEN VERMIETUNGSJAHRES

Eigenkapital entspricht:	28.918 €
Überdeckung vor Tilgung:	5.262 €
entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von:	18,19 %

* Zur besseren Veranschaulichung bleiben weitere mögliche Faktoren wie z. B. Instandhaltungen oder Wertsteigerungen unberücksichtigt. Diese Beispielbetrachtung ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung, wir empfehlen die Hinzuziehung eines Steuerberaters.



Vertrieb durch:
S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Hagenstraße 19 · 23843 Bad Oldesloe

Ihr Ansprechpartner: Udo Schwarzburg

Tel.: 04531 508 727 11

E-Mail: udo.schwarzburg@sparkasse-holstein.de