WE Nr.: 8 WOHNFLÄCHE: 61,20 m²

CLAUDIUS QUARTIER
EIGENTUMSWOHNUNGEN AM CLAUDIUSSEE BAD OLDESLOE

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

VEREINFACHTE KOSTENERMITTLUNG

Listenpreis:	259.600 €
+ 6,5 % Grunderwerbsteuer:	16.874 €
+ rd. 1,5 % Notargebühren:	3.894 €
+ rd. 0,8 % Gerichtskosten	2.077 €
+ Extras (Küche)	10.000 €
Gesamtkosten:	**292.445 €**

ERMITTLUNG DER AfA-BETRÄGE

Kaufpreis:	259.600 €
·/. Grundstücksanteil pauschal 15%	-38.940 €
= AfA-fähiger Betrag:	220.660 €
davon 5% AfA (neu: §7 EstG) p. a.:	11.033 €
(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)	**12.033 €**

ERMITTLUNG DER FINANZIERUNGSKOSTEN

Gesamtkosten:	292.445 €
·/. Eigenkapital (Ann. 10 %):	-29.244 €
= Finanzierungsbedarf:	263.201 €
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	163.201 €
Voraussichtl. Zinsaufwand z.B. 3,9% p. a.	**6.365 €**
Tilgung z. B. 1% p. a.	1.632 €

VEREINFACHTE STEUERLICHE BETRACHTUNG IM 1. VOLLSTÄNDIGEN VERMIETUNGSJAHR

+ Voraussichtl. Mieteinnahmen p. a.: (mtl. Miete ca. 865 €)	10.380 €
·/. Zinsaufwand z. B. 3,9% p. a. (10 Jahre fest):	-6.365 €
·/. Zinsaufwand KfW Darlehen 2,7% p. a.	-2.700 €
·/. WEG-Verwaltergebühren p.a.: (mtl. 35 €/WE)	-420 €
·/. Ermittelter AfA-Betrag: (1. Jahr)	-11.033 €
·/. AfA Extras (z. B. Küche)	-1.000 €
= Ermittelter steuerlicher Verlust:	-11.134 €
Senkung der persönl. Steuerlast bei z. B. 39 % Steuerprogression	**- 4.342 €**

VEREINFACHTE LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

+ Mieteinnahmen vor Steuereffekt	10.380 €
·/. Zinsaufwand p.a.	-9.065 €
·/. WEG Verwaltung p.a.	-420 €
+ Senkung der Steuerlast	+4.342 €
= Überdeckung vor Tilgung (p. a)	**ca. 5.241 €**
·/. 2% Tilgung (KfW Darlehen)	-2.000 €
·/. 1% Tilgung (= Vermögensaufbau)	-1.632 €
= Überdeckung nach Tilgung (p. a.)	**ca. 1.609 €**
= monatlich	**ca. 134 €**

RENTABILITÄTSBETRACHTUNG EINES ERSTEN VOLLSTÄNDIGEN VERMIETUNGSJAHRES

Eigenkapital entspricht:	29.244 €
Überdeckung vor Tilgung:	5.241 €
entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von:	**17,93 %**

* Zur besseren Veranschaulichung bleiben weitere mögliche Faktoren wie z. B. nstandhaltungen oder Wertsteigerungen unberücksichtigt. Finanzierungskonditionen sind freibleibend und diese Beispielbetrachtung ersetzt kein individuelles Finanzierungsangebot. Wir empfehlen die Hinzuziehung eines Steuerberaters.

Vertrieb durch:
S-Immobiliengesellschaft 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