

Steuerliche Simulation mit Indexmiete

Die folgende Simulation berücksichtigt eine jährliche Mieterhöhung von 2 % entsprechend der Indexmiete. Dadurch steigen die Einnahmen inflationsgeschützt, während die AfA konstant bleibt. Dies verbessert die Eigenkapitalrendite nachhaltig.

Parameter	Wert
Kaufpreis gesamt	1,499,000 €
Grundstücksanteil (12 %)	179,880 € (nicht abschreibbar)
Gebäudeanteil (88 %)	1,319,120 € (AfA-fähig)
AfA pro Jahr (3 %)	39,574 €
Mieteinnahmen Start	54,000 € p.a. (netto)
Inflationsanpassung	2 % p.a.

10-Jahres-Simulation mit Indexmiete:

Jahr	Mieteinnahmen (netto, indexiert)	AfA	Zinsen	Verw./Sonst.	Ergebnis vor Steuer
1	54,000 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-30,574 €
2	55,080 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-29,494 €
3	56,182 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-28,392 €
4	57,305 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-27,268 €
5	58,451 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-26,122 €
6	59,620 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-24,953 €
7	60,813 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-23,761 €
8	62,029 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-22,545 €
9	63,270 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-21,304 €
10	64,535 €	39,574 €	40,000 €	5,000 €	-20,039 €

Vorteile für den Käufer:

- ✓ Automatischer Inflationsschutz durch Indexmiete
- ✓ AfA bleibt konstant bei 39.574 € p.a., Mieteinnahmen steigen
- ✓ Steuerliche Entlastung in den ersten Jahren durch negative Ergebnisse
- ✓ Laufende Kosten (z. B. Verwaltung) werden inflationsbereinigt kleiner
- ✓ Nachhaltige Verbesserung der Eigenkapitalrendite

Fazit: Die Kombination aus hohem Gebäudeanteil, konstanter AfA und inflationsgeschützter Miete macht dieses Investment besonders attraktiv für langfristig orientierte Kapitalanleger.