

Exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das 1. Jahr am Beispiel Wohneinheit Nr. 4 / 78,55 m² im Objekt Mehrfamilienhaus Schwandorf, Drosselweg

Abschreibungspotential*

		Wohnung Nr. 04
Kaufpreis inkl. Garage und Stellplatz	364.000,-€ + 16.900,-€ + 6.500,-€ ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	387.400 €
Grundstücksanteil	ca. 25%	96.850 €
Gebäudekaufpreis		290.550 €
Reguläre Abschreibung degressiv 1. Jahr	5% auf Gebäudekaufpreis	14.528 €
Sonderabschreibung	5% auf max. 4.000 €/m ² Nutzfläche (78,55 m ² + 3,60 m ²)	16.430 €
Abschreibungspotential gesamt 1. Jahr		30.958 €

*Hinweis: Diese Informationen stellen keine steuerliche Beratung dar und können diese auch nicht ersetzen.
Angabe ohne Gewähr.

Finanzierungsbetrachtung Annuitätendarlehen**

Wohnung Nr. 04: 78,55 m ² , mit Garage und Stellplatz		
Kaufpreis	ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	387.400 €
Eigenkapital	15%	58.110 €
Fremdfinanzierung	85%	329.290 €
KfW 150.000,- €	zu 1,41 %	2.115 €
Bank 179.290,- €	zu 3,50%	6.275 €
Zinsbelastung p.a.		8.390 €
Tilgung p.a.	2% vom Bankdarlehen	3.586 €
Gesamtbelastung p.a.		11.976 €
Mieterträge p.a.	13 €/m²+ 50,- € Garage+ 30,-€ Stellplatz	13.214 €

**Hinweis: Diese Informationen stellen keine individuell gesicherten Finanzierungsbedingungen dar, sondern eine exemplarische Betrachtung anhand einer Einschätzung des Kapitalmarktes. Eine Gewähr wird nicht übernommen.

KfW Konditionen

Programm 297, 298 Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude mit QNG

Kreditbetrag pro Wohnung bis zu 150.000,- €

Sollzins p.a. ab 1,41%, Annuitätendarlehen 10 jährige Laufzeit (Stand 15.12.2025)

Beispielrechnung

Wohnung Nr. 04: 78,55 m ² , mit Garage und Stellplatz		
Mieteinnahmen		13.214 €
Zinsen & Tilgung	wie oben	- 11.976 €
Verwaltungskosten	nicht umlegbar	- 600 €
Steuervorteil	42% ohne Soli-Zuschlag/Kirchensteuer	13.002 €
Jahresüberschuss im 1. Jahr		13.640 €