

# Exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das 1. Jahr am Beispiel Wohneinheit Nr. 4 / 78,55 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Nutzfläche (78,55 m <sup>2</sup> + 3,60 m <sup>2</sup> )	16.430 €
<b>Abschreibungspotential gesamt 1. Jahr</b>		<b>30.958 €</b>

\*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 <sup>2</sup> , 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 €
<b>Gesamtbelastung p.a.</b>		<b>11.976 €</b>
<b>Mieterträge p.a.</b>	<b>13 €/m<sup>2</sup>+ 50,- € Garage+ 30,-€ Stellplatz</b>	<b>13.214 €</b>

\*\*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 <sup>2</sup> , 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 €
<b>Jahresüberschuss im 1. Jahr</b>		<b>13.640 €</b>