

Investitionsbeispiel mit Steuervorteil

Objekt

Kreuzsteinstr. 1, 90441 Nürnberg | 3-Zimmer Wohnung Nr. 105
Wohnfläche 72,20 m², inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz

Kostenplan

Kaufpreis	397.100 €
Tiefgaragenstellplatz	20.000 €
Objektkosten	417.100 €
Erwerbsnebenkosten	18.770 €
Gesamtkosten	435.870 €
Eigenkapital	45.480 €
Finanzierungsbedarf	390.390 €
Vermietung mtl.	17,00 € / m ² zzgl. 90,00 € STP



Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	240.390 €	3,52 %	2,00 %	10 Jahre	10.866 €
KfW-Darlehen Nr. 298	150.000 €	2,97 %	2,00 %	10 Jahre	7.455 €
Gesamtrate mtl.	435.870 €	Ø 3,31 %	Ø 2,00 %	10 Jahre	mtl. 1.527 €

Ermittlung Cashflow p.a.

Nettomietrendite p.a. (Mieteinnahmen abzgl. Nebenkosten / Objektkosten inkl. Erwerbsnebenkosten)	3,44 %
Nettokaltmiete abzgl. Nebenkosten (Verwaltung, Rücklage – 803 €) p.a.	15.006 €
Gesamtannuität Finanzierung Zins und Tilgung	18.321 €
Cashflow nach Tilgung	- 3.315 €
Steuererstattung voraussichtlich nach Abschreibung Zins, Sonder- Afa und degressiver Afa ab dem 1. Jahr (angenommener persönlicher Spitzensteuersatz 42 %)	11.449 €
Cashflow nach Steuern	8.134 €

Ermittlung Eigenkapitalergebnis

Eigenkapitalergebnis vor Tilgung (– 5.404 €) nach Steuern	13.538 €
Eigenkapitalrendite nach Tilgung p.a.	17,89 %

Auf Grund der Steuererstattung durch Abschreibung & Zinsen profitieren Sie mit Ihrer Investition bereits ab dem 1. Jahr von einem positiven Kapitalergebnis.

Degressive Afa: Als Teil des Wachstumschancengesetzes gilt für das o.g. Kaufobjekt eine jährliche degressive Abschreibung i.H.v. 5,00 %
Sonder- Afa: Zusätzlich gilt für das o.g. Kaufobjekt eine 4- jährige lineare Sonderabschreibung i.H.v. weiteren 5,00 %
KfW Kredit Nr. 298: Der Erwerber erhält auf Grund der KfW 40 Energieeffizienz (QNG) Bauweise einen Förderkredit i.H.v. 150.000 €

Dies ist eine unverbindliche Beispielrechnung. Auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben wird keine Haftung übernommen.