

# Exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung am Beispiel Wohneinheit Nr. 7 / 49,16 m<sup>2</sup> im Objekt Mehrfamilienhaus Nabburg, Haus 5

## Abschreibungspotential\*

		Wohnung Nr. 07
Kaufpreis inkl. Stellplatz	231.000,- € + 6.500,- € ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	237.500,00 €
Grundstücksanteil	ca. 25%	59.375,00 €
Gebäudekaufpreis		178.125,00 €
Reguläre Abschreibung degressiv 1. Jahr	5% auf Gebäudekaufpreis	8.906,00 €
Sonderabschreibung (49,16 m <sup>2</sup> + 3,74 m <sup>2</sup> )	5% auf max. 4.000 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	10.580,00 €
<b>Abschreibungspotential gesamt 1. Jahr</b>		<b>19.486,00 €</b>

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

Angabe ohne Gewähr.

## Finanzierungsbetrachtung Annuitätendarlehen\*\*

Wohnung Nr. 07: 49,16 m <sup>2</sup> , mit Stellplatz		
Kaufpreis	ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	237.500,00 €
Eigenkapital	15%	35.625,00 €
Fremdfinanzierung	85%	201.875,00 €
KfW 150.000,- €	zu 1,41%	2.115,00 €
Bank 51.875,- €	zu 3,5%	1.816,00 €
Zinsbelastung p.a.		3.931,00 €
Tilgung p.a.	2% vom Bankdarlehen	1.038,00 €
<b>Gesamtbelastung p.a.</b>		<b>4.969,00 €</b>
<b>Mieterträge p.a.</b>	<b>12 €/m<sup>2</sup> + 30,- € Stellplatz</b>	<b>7.439,00 €</b>

\*\*Hinweis: Diese Informationen stellen keine individuell gesicherten Finanzierungskonditionen 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. 07: 49,16 m <sup>2</sup> , mit Stellplatz		
Mieteinnahmen		7.439,00 €
Zinsen & Tilgung	wie oben	-4.969,00 €
Verwaltungskosten	nicht umlegbar	- 600,00 €
Steuervorteil	42% ohne Soli-Zuschlag/Kirchensteuer	8.184,00 €
<b>Jahresüberschuss im 1. Jahr</b>		<b>10.054,00 €</b>