

Steuerliche Simulation mit Indexmiete – Variante 202 m² / 899.000 €

Diese Berechnung berücksichtigt den Kauf einer 202 m² großen Gewerbeimmobilie zum Kaufpreis von 899.000 € sowie Mieteinnahmen von 2.810 € pro Monat zzgl. 19 % USt. Die Miete ist an die Inflation gekoppelt (2 % p.a.), während die AfA konstant bleibt.

Parameter	Wert
Kaufpreis gesamt	899,000 €
Grundstücksanteil (12 %)	107,880 € (nicht abschreibbar)
Gebäudeanteil (88 %)	791,120 € (AfA-fähig)
AfA pro Jahr (3 %)	23,734 €
Mieteinnahmen Start	33,720 € p.a. (netto)
Inflationsanpassung	2 % p.a.
Umsatzsteuer-Option	19 % USt auf Mieteinnahmen (durchlaufend)

10-Jahres-Simulation mit Indexmiete:

Jahr	Mieteinnahmen (netto, indexiert)	AfA	Zinsen	Verw./Sonst.	Ergebnis vor Steuer
1	33,720 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-17,014 €
2	34,394 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-16,339 €
3	35,082 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-15,651 €
4	35,784 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-14,950 €
5	36,500 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-14,234 €
6	37,230 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-13,504 €
7	37,974 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-12,759 €
8	38,734 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-12,000 €
9	39,508 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-11,225 €
10	40,299 €	23,734 €	24,000 €	3,000 €	-10,435 €

Vorteile für den Käufer:

- ✓ Solider Kaufpreis von 899.000 € bei 202 m² Nutzfläche
- ✓ Hoher Gebäudeanteil (88 %) mit AfA von ca. 26.500 € jährlich
- ✓ Automatischer Inflationsschutz durch Indexmiete
- ✓ Steuerlich optimierte Struktur durch Umsatzsteuer-Option
- ✓ AfA bleibt konstant, Mieteinnahmen steigen kontinuierlich
- ✓ Steuerliche Verluste in den ersten Jahren möglich → Steuerersparnis

Fazit: Auch in der kleineren Variante bietet die Immobilie eine sichere und inflationsgeschützte Anlage mit attraktiven steuerlichen Vorteilen und langfristigem Renditepotenzial.