

Liegenschafts Kauf 2025 nur 1994,87,-€ pro m² x 585m² vermieteter Fläche	1.167.000,00 €	1.994,87 €
(Anlage: Aufteilung der 9 Einheiten und Mieteinnahmen)		
Gebäude, KfW- Energetisch- Saniert + Wohnraum Ausstattungsmäßig Saniert		
aber nur zu 40% der jetzigen Neubaupreise und besser als die		
meisten Neubaumietwohnungen ausgestattet		
(Raumgestaltung, Bäder, Fassade, Fenster, neues Mansarddach, Treppenhaus usw.)		
Davon der Grundstückswert: Flurstück 1379 (282 m ² x 250,-€)	70.500,00 €	
Grundstück ohne AFA (Abschreibung)		
Kleine Grundstück haben große Vorteile bei Vermietungen		
(Weniger laufende Kosten + höhere AFA beim Gebäude)		
Gesamter Abschreibungswert des Gebäudes (Kaufpreis minus Grundstückswert)	1.096.500,00 €	
Abschreibung des Gebäudes per Anno in %		
Bei Gebäuden mit der Grundsubstanz (Grundmauern) vor 1928 erhöhte AFA	2,50%	
Steuerlich zu 100% absetzbar (für den Gebäudeerwerb) per Anno in €	27.412,50 €	
Gesamte Mieteinnahmen der Liegenschaft	76.956,00 €	
Davon abzuziehende u. auf den Mieter zu 100% umgelegte Nebenkosten, Betriebskosten	16.008,00 €	
Zu versteuernde Einnahmen (siehe Tabelle Mieteinnahmen)	61.008,00 €	
Netto Mieteinnahmen aus Liegenschaft Weseler- Straße 77, 46537 Dinslaken- Bruch, 585 m ² , per Anno		

Bei einer 100% Finanzierung , der Neubauähnlichen Liegenschaft	1.167.000,00 €
Zinsen in % per Anno	3,50%
Zinsen per Anno in Euro (Steuerlich zu 100% absetzbar)	40.845,00 €
Tilgung per Anno in %	1%
Tilgung per Anno in Euro (Tilgung ist nicht Steuerlich absetzbar)	11.670,00 €

Summe Zins + Tilgung per Anno bei 100% Finanzierung	52.515,00 €
--	--------------------

Steuerlich absetzbar in Summe - Zinsen + Abschreibung per Anno	68.257,50 €
minus zu Versteuerndes Einkommen aus Nettomiete	61.008,00 €

Steuerlich absetzbarer Überschuss, bei Erwerb.	7.249,50 €
---	-------------------

(zusätzlichen steuerlichen Absetzbarkeit für weiteres Einkommen)

Bei einer 100% Finanzierung, der Neubauähnlichen Liegenschaft	1.167.000,00 €
Zuzüglich 8,5% Übernahmekosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Eintragungen usw.- ohne Makler)	99.195,00 €
Summe Kaufpreis + Übernahmekosten - bei 108,5% Finanzierung	1.266.195,00 €
Zinsen in % per Anno	3,50%
Zinsen per Anno in Euro (Steuerlich zu 100% absetzbar)	44.316,83 €
Tilgung per Anno in %	1%
Tilgung per Anno in Euro (Tilgung ist nicht Steuerlich absetzbar)	12.661,95 €

Summe Zins + Tilgung per Anno bei 108,5% Finanzierung	56.978,78 €
--	--------------------

Steuerlich absetzbar in Summe - Zinsen + Abschreibung per Anno	71.729,33 €
minus zu Versteuerndes Einkommen aus Nettomiete	61.008,00 €

(Es handelt sich hier nicht um eine Steuerliche Beratung, ohne Gewähr)

Steuerlich absetzbarer Überschuss, bei Erwerb.	10.721,33 €
---	--------------------

(zusätzlichen steuerlichen Absetzbarkeit für weiteres Einkommen)

Beispielrechnung nach Mietzinsanpassung ab 2026 (siehe Tabelle Mieteinnahmen)

Liegenschafts Kauf 2025 nur 1994,87,-€ pro m² x 585m² vermieteter Fläche	1.167.000,00 €	1.994,87 €
(Anlage: Aufteilung der 9 Einheiten und Mieteinnahmen)		
Gebäude, KfW- Energetisch- Saniert + Wohnraum Ausstattungsmäßig Saniert		
aber nur zu 40% der jetzigen Neubaupreise und besser als die		
meisten Neubaumietwohnungen ausgestattet		
(Raumgestaltung, Bäder, Fassade, Fenster, neues Mansarddach, Treppenhaus usw.)		
Davon der Grundstückswert: Flurstück 1379 (282 m ² x 250,-€)	70.500,00 €	
Grundstück ohne AFA (Abschreibung)		
Kleine Grundstück haben große Vorteile bei Vermietungen		
(Weniger laufende Kosten + höhere AFA beim Gebäude)		
Gesamter Abschreibungswert des Gebäudes (Kaufpreis minus Grundstückswert)	1.096.500,00 €	
Abschreibung des Gebäudes per Anno in %		
Bei Gebäuden mit der Grundsubstanz (Grundmauern) vor 1928 erhöhte AFA	2,50%	
Steuerlich zu 100% absetzbar (für den Gebäudeerwerb) per Anno in €	27.412,50 €	
Gesamte Mieteinnahmen der Liegenschaft	87.114,00 €	
Davon abzuziehende u. auf den Mieter zu 100% umgelegte Nebenkosten, Betriebskosten	16.008,00 €	
Zu versteuernde Einnahmen (siehe Tabelle Mieteinnahmen)	72.018,00 €	
Netto Mieteinnahmen aus Liegenschaft Weseler- Straße 77,		
46537 Dinslaken- Bruch, 585 m ² , per Anno		

Bei einer 100% Finanzierung , der Neubauähnlichen Liegenschaft	1.167.000,00 €
Zinsen in % per Anno	3,50%
Zinsen per Anno in Euro (Steuerlich zu 100% absetzbar)	40.845,00 €
Tilgung per Anno in %	1%
Tilgung per Anno in Euro (Tilgung ist nicht Steuerlich absetzbar)	11.670,00 €

Summe Zins + Tilgung per Anno bei 100% Finanzierung	52.515,00 €
--	--------------------

Steuerlich absetzbar in Summe - Zinsen + Abschreibung per Anno	68.257,50 €
minus zu Versteuerndes Einkommen aus Nettomiete	72.018,00 €

Steuerlich absetzbarer Überschuss, bei Erwerb.	- 3.760,50 €
(zusätzlichen steuerlichen Absetzbarkeit für weiteres Einkommen)	

Bei einer 100% Finanzierung, der Neubauähnlichen Liegenschaft	1.167.000,00 €
Zuzüglich 8,5% Übernahmekosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Eintragungen usw.- ohne Makler)	99.195,00 €
Summe Kaufpreis + Übernahmekosten - bei 108,5% Finanzierung	1.266.195,00 €
Zinsen in % per Anno	3,50%
Zinsen per Anno in Euro (Steuerlich zu 100% absetzbar)	44.316,83 €
Tilgung per Anno in %	1%
Tilgung per Anno in Euro (Tilgung ist nicht Steuerlich absetzbar)	12.661,95 €

Summe Zins + Tilgung per Anno bei 108,5% Finanzierung	56.978,78 €
--	--------------------

Steuerlich absetzbar in Summe - Zinsen + Abschreibung per Anno	71.729,33 €
minus zu Versteuerndes Einkommen aus Nettomiete	72.018,00 €

(Es handelt sich hier nicht um eine Steuerliche Beratung, ohne Gewähr)

Steuerlich absetzbarer Überschuss, bei Erwerb.	- 288,67 €
---	------------

(zusätzlichen steuerlichen Absetzbarkeit für weiteres Einkommen)

