

## BV Andernacherstraße 22, Koblenz

### Finanzierungsbeispiel Wohnung\*

### Wohnung 1 (3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon)

Wohnfläche	90,88 m <sup>2</sup>
Miete pro m <sup>2</sup>	12,50 €
Miete pro Monat	1.136,- €
<b>Kaufpreis</b>	<b>372.600,- €</b>
Grunderwerbsteuer 5,0 %	18.630,- €
Notarkosten 1,5 % ca.	5.589,- €
Grundbucheintragung ca.	1.650,- €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>398.469,- €</b>

Die anfängliche **Mietrendite** bei einer monatlichen Miete von 1.136,- € beträgt ca. **3,66 % p.a.** bezogen auf den Kaufpreis von 372.600,- €.

#### **Steuerliche Vorteile für Investoren:**

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Wachstumschancengesetzes ist die Einführung einer zeitlich befristeten degressiven Abschreibung für Wohngebäude angedacht. Sollte die gesetzliche Umsetzung erfolgen würden sich folgende Abschreibungskonstellationen ergeben:

Jahr der Fertigstellung + 3 Folgejahre = 7% p.a.  
5. bis 8 Jahr = 5% p.a.  
ab dem 9. Jahr = 2% p.a. (Restlaufzeit insgesamt 26 Jahre)

#### Musterberechnung

Anteil Grund + Boden 11,42 %  
Anteil Gebäude 88,58 %

Gesamtkosten Investition	398.469,00 €
hiervon abschreibungsfähiger Gebäudeanteil	352.963,84 €
Jahr der Fertigstellung + 3 Folgejahre = 7,00 % p.a.	24.707,47 €
5 bis 8. Jahr = 5,00 % p.a.	17.648,19 €
ab dem 9. Jahr = 2,00 % p.a.	7.059,28 €

Daneben können die anfallenden Refinanzierungszinsen der Investition in voller Höhe als Werbungskosten in Ansatz gebracht werden.

**\*Hinweis** Beachten Sie bitte, dass diese Analyse teilweise auf Erfahrungs- und Prognosewerten beruht. Sie stellt somit eine Momentbetrachtung dar. Falls sich Ihre persönlichen Grundlagen, die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse oder aber auch die steuerlichen bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, führt dies in der Regel auch zu einer Veränderung der Ergebnisse. Das Berechnungsbeispiel ist unverbindlich und freibleibend. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Wohnbauförderung bis 150.000.-€ pro Wohnung  
möglich

## BV Andernacherstraße 22, Koblenz

### Finanzierungsbeispiel Wohnung\*

### Wohnung 9 (3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 2 Balkone)

Wohnfläche	108,54 m <sup>2</sup>
Miete pro m <sup>2</sup>	12,50 €
Miete pro Monat	1.356,75 €
<b>Kaufpreis</b>	<b>488.400,- €</b>
Grunderwerbsteuer 5,0 %	24.420,- €
Notarkosten 1,5 % ca.	7.326,- €
Grundbucheintragung ca.	1.650,- €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>521.796,- €</b>

Die anfängliche **Mietrendite** bei einer monatlichen Miete von **1.356,75 €** beträgt ca. **3,33% p.a.** bezogen auf den Kaufpreis von **488.400,- €**.

#### Steuerliche Vorteile für Investoren:

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Wachstumschancengesetzes ist die Einführung einer zeitlich befristeten degressiven Abschreibung für Wohngebäude angedacht. Sollte die gesetzliche Umsetzung erfolgen würden sich folgende Abschreibungskonstellationen ergeben:

Jahr der Fertigstellung + 3 Folgejahre = 7% p.a.  
5. bis 8 Jahr = 5% p.a.  
ab dem 9. Jahr = 2% p.a. (Restlaufzeit insgesamt 26 Jahre)

#### Musterberechnung

Anteil Grund + Boden 11,42 %  
Anteil Gebäude 88,58 %

Gesamtkosten Investition	521.796,00 €
hiervon abschreibungsfähiger Gebäudeanteil	462.206,90 €
Jahr der Fertigstellung + 3 Folgejahre = 7,00 % p.a.	32.354,48 €
5 bis 8. Jahr = 5,00 % p.a.	23.110,35 €
ab dem 9. Jahr = 2,00 % p.a.	9.244,14 €

Daneben können die anfallenden Refinanzierungszinsen der Investition in voller Höhe als Werbungskosten in Ansatz gebracht werden.

**\*Hinweis** Beachten Sie bitte, dass diese Analyse teilweise auf Erfahrungs- und Prognosewerten beruht. Sie stellt somit eine Momentbetrachtung dar. Falls sich Ihre persönlichen Grundlagen, die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse oder aber auch die steuerlichen bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, führt dies in der Regel auch zu einer Veränderung der Ergebnisse. Das Berechnungsbeispiel ist unverbindlich und freibleibend. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Wohnbauförderung bis 150.000.-€ pro Wohnung  
möglich