

Investitionsbeispiel zur degressiven AfA



Objekt:
2-Zimmer Eigentumswohnung
EG; Wohnfläche ca. 54,33 m², inkl. 1 TG-Stellplatz

Kostenplan

Kaufpreis	377.000,00 €
Garage/Stellplatz	27.500 €
Objektkosten	404.500 €
Grunderwerbsteuer	20.225 €
Notar/Grundbuch	8.090 €
Gesamtkosten	432.815 €
Eigenkapital	109.215 €
Finanzierungsbedarf	323.600 €



Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	223.600,00 €	3,35 %	1,50 %	10 Jahre	10.844,60 €
KfW-Darlehen	100.000,00 €	2,96 %	1,71 %	10 Jahre	4.670,00 €
Gesamtrate mtl.	323.600,00 €	Ø 3,23 %	Ø 1,56 %	10 Jahre	mtl. 1.292,88 €

Ermittlung Cashflow p. a.

Kaltmiete vorauss. abzgl. Nebenkosten (Verwaltung, Rücklage) p. a.	11.623,32 €
Gesamtannuität Finanzierung Zins und Tilgung	15.514,60 €
Cashflow nach Tilgung	- 3.891,28 €
Steuererstattung voraussichtlich nach Abschreibung Zins und degressiver AfA* 1. Jahr (angenommener persönlicher Spitzensteuersatz 42 %)	7.233,21 €
Cashflow nach Steuern	4.027,91 €

Ermittlung Eigenkapitalergebnis p. a. (1. Jahr)

Eigenkapitalergebnis vor Tilgung nach Steuern	8.405,93 €
Eigenkapitalrendite p. a.	7,70 %

Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Diese bezieht sich auf das 1. Jahr der Vermietung. Etwaige Steuererstattungen erfolgen immer im Folgejahr. Angegebene Finanzierungskosten dienen lediglich als erste Indikation und stellen kein Angebot dar. *Die degressive AfA von 5 % auf Mietwohnungsbau ist Teil des Wachstumschancengesetzes. Auf den Mieter umlegbare Nebenkosten sind in dieser Beispielrechnung nicht aufgeführt. Zwischenfinanzierungskosten wurden nicht berücksichtigt. Die Höhe der voraussichtlichen Kaltmiete beruht auf den Ergebnissen eigener Standortanalysen. Die tatsächliche Kaltmiete kann höher oder niedriger ausfallen. Für eine Berechnung Ihrer individuellen, persönlichen, steuerlichen Ergebnisse aus dieser Investition wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater. Trotz aller Sorgfalt bei den in der Beispielrechnung gemachten Angaben übernimmt die Kreissparkasse Ludwigsburg keine Gewähr und haftet nicht für etwaige Schäden oder Aufwendungen, die aus einem Vertrauen auf die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in der Beispielsrechnung gemachten Angaben resultieren. Stand 01.05.2024.



Kreissparkasse
Ludwigsburg