

Beispielberechnung

Dank des herausragenden Energiestandards **Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung** erfüllt dieses Neubauprojekt die Voraussetzungen für **zinsgünstige Darlehen** aus dem aktuellen KfW-Förderprogramm „**Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude**“. Kapitalanleger profitieren zusätzlich von

außergewöhnlich hohen **steuerlichen Vorteilen** in den **ersten vier Jahren** nach Erwerb: Das Gebäude ist sowohl für die Sonderabschreibung von 5 % gemäß Paragraph 7b EStG als auch für die degressive AfA von 5 % nach Paragraph 7 Abs. 5a EStG begünstigt – eine besonders attraktive Kombination.

Kaufpreis Reihemittelhaus - Finanzierungsbedarf			
Wohnfläche in Quadratmeter	120,39	4.485,42 €	560.000,00 €
Carport inkl. und Küche			0,00 €
Kaufpreis gesamt			560.000,00 €
Erwerbsnebenkosten 7%			39.200,00 €
Investitionskosten gesamt			599.200,00 €
Eigenkapital	15 %		89.880,00 €
Gesamtfinanzierungsbedarf			509.320,00 €

Berechnung der monatlichen/jährlichen Aufwendungen			p.m.	p.a.
KfW-Darlehen Effizienzhaus 40 NHH		150.000,00 €		
Zinsen	2,49 %		311,25 €	3.735,00 €
Tilgung/Sparleistung	1,97 %		246,25 €	2.955,00 €
Kreditsumme Bank		359.320,00 €		
Zinsen	4,05 %		1.212,71 €	14.552,46 €
Tilgung/Sparleistung	1,50 %		449,15 €	5.389,80 €
			p.m.	p.a.
Miteinnahme Wohnungen	14,00 €/qm/Monat		1.685,46 €	20.225,52 €
Miteinnahmen Carport	80,00 €/Monat		80,00 €	960,00 €
Miteinnahme Küche	50,00 €/Monat		50,00 €	600,00 €
Mieteinnahme insgesamt			1.815,46 €	21.785,52 €

Steuerliche Betrachtung			p.m.	p.a.
Grundstücksanteil	215.000,00 €			
Wert Gebäude (AfA) inkl. Nebenkosten		384.200,00 €		
AfA Gebäude 5,00 % p.a. Paragraf 7a	5,00 %	384.200,00 €	1.600,83 €	19.210,00 €
AfA Gebäude 5,00 % p.a. Paragraf 7b	5,00 %	384.200,00 €	1.600,83 €	19.210,00 €
Mieteinnahmen			1.815,46 €	21.785,52 €
Nicht umlegbare WEG-Verwaltervergütung			- 20,00 €	- 240,00 €
Mietsonderverwaltung			- 29,75 €	- 357,00 €
Zinsen Kaufpreisfinanzierung			- 1.523,96 €	- 18.287,46 €
AfA Gebäude 5,00% p.a. Paragraf 7a + 7b			- 3.201,67 €	- 38.420,00 €
AfA Küche 10,00% p.a. von € 7.000,00			- 58,33 €	- 700,00 €
Ertrag/Verlust aus Vermietung + Verpachtung			- 3.018,25€	- 36.218,94 €
persönlicher Steuersatz	42,00 %			
Steuern/Steuerersparnis			1.267,66 €	15.211,95 €

Liquiditätsbetrachtung		p.m.	p.a.
Mieteinnahmen	100,00%	1.815,46 €	21.785,52 €
Zinsen Kaufpreisfinanzierung		- 1.523,96 €	- 18.287,46 €
Tilgung / Sparleistung		- 695,85 €	- 8.344,80 €
Nicht umlegbare WEG-Verwaltervergütung		- 20,00 €	- 240,00 €
Steuerersparnis		1.267,66 €	15.211,95 €
Unter-/Überdeckung nach Steuern		814,02 €	9.768,21 €

Es handelt sich um eine **unverbindliche Beispielrechnung**. Steuerliche Auswirkungen sind individuell und mit einem Steuerberater abzuklären. Bankkonditionen freibleibend - Eine Haftung wird nicht übernommen.