

Investitionsbeispiel zur degressiven AfA

- Szenario Kapitalanleger -

Investition											%	EUR
Wohnfläche in qm												76,78
Kaufpreis Wohnung												421.015
Kaufpreis PKW Stellplatz												20.000
Objektkosten gesamt												441.015
Grunderwerbssteuer											5,00%	22.051
Notar/Grundbuch											1,50%	6.615
Gesamtkosten												469.681
Eigenkapital											20%	88.203
Finanzierungsbedarf												381.478
AfA / Steuer												
Gesamtkosten												469.681
davon Anschaffungskosten Grund und Boden												27.000
davon Anschaffungskosten Gebäude*												442.681
AfA-Bemessungsgrundlage												442.681
(degressiver) AfA-satz p.a. (Erstjahr ggfs. pro rata)												5,0%
Angenommener Steuersatz inkl. Solidaritätszuschlag*												42%
Cash flow AfA/Steuern in EUR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Bemessungswert	442.681	420.547	399.520	379.544	360.566	342.538	325.411	309.141	293.684	278.999		
AfA-Satz 5%	22.134	21.027	19.976	18.977	18.028	17.127	16.271	15.457	14.684	13.950		
Restwert	420.547	399.520	379.544	360.566	342.538	325.411	309.141	293.684	278.999	265.049		
Steuererstattung aus AfA*	9.341	8.874	8.430	8.008	7.608	7.228	6.866	6.523	6.197	5.887		
Annahmen Finanzierung												
Darlehensart	Betrag		Sollzins		Tilgung		Zinsbind.		Mtl. Rate			
Annuitätendarlehen	381.478 €		3,50%		1,25%		10 J.		1.510 €			
Annahmen Vermietung												
Kaltmiete/qm Wfl.:	16,50		Betriebskosten nicht abzugsfähig:								8%	
Kaltmiete/Stellpl.:	100,00		Mietsteigerung p.a.:								2,5%	
Cash flow Betrachtung												
Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Jahresnettokaltmiete	16.402	16.813	17.233	17.664	18.105	18.558	19.022	19.497	19.985	20.484		
Betriebskosten	1.312	1.345	1.379	1.413	1.448	1.485	1.522	1.560	1.599	1.639		
Fremdkapitalzinsen	13.352	13.185	13.012	12.833	12.648	12.457	12.259	12.053	11.841	11.621		
Tilgung	4.768	4.935	5.108	5.287	5.472	5.663	5.862	6.067	6.279	6.499		
Restschuld	376.710	371.774	366.666	361.379	355.907	350.244	344.382	338.315	332.036	325.537		
Cash flow vor Steuern	-3.030	-2.653	-2.266	-1.870	-1.463	-1.047	-620	-183	266	725		
Betriebskosten (20%)	262	269	276	283	290	297	304	312	320	328		
Fremdkapitalzinsen	13.352	13.185	13.012	12.833	12.648	12.457	12.259	12.053	11.841	11.621		
AfA	22.134	21.027	19.976	18.977	18.028	17.127	16.271	15.457	14.684	13.950		
=Steuerlich absetzbar	35.748	34.481	33.264	32.093	30.966	29.881	28.833	27.822	26.845	25.899		
Steuererstattung*	15.086	14.551	14.037	13.543	13.068	12.610	12.168	11.741	11.329	10.929		
Cash flow nach Steuern	12.056	11.898	11.771	11.674	11.604	11.563	11.548	11.558	11.594	11.655		
EK-Rendite p.a.	10,3%	10,2%	10,1%	10,0%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	10,0%		

Die Berechnung basiert auf dem § 7 Abs. 5a EStG und wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Eine Haftung wird nicht übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass wir keine steuerliche Beratung geben dürfen und die Beispielrechnung von der persönlichen Finanz-, und Steuersituation abhängt. Bitte besprechen Sie diese Beispielrechnung mit Ihrem Steuerberater-/in und passen diese ggf. auf Ihre persönliche Situation an.