

**Investitionsbeispiel zur degressiven AfA**  
- Szenario Kapitalanleger -

Investition											%	EUR
Wohnfläche in qm												76,73
Kaufpreis Wohnung (VH 6a 09)												427.052
Kaufpreis PKW Stellplatz												20.000
Objektkosten gesamt												447.052
Grunderwerbssteuer											5,00%	22.353
Notar/Grundbuch											1,50%	6.706
Gesamtkosten												476.110
Eigenkapital (Anteil auf Objektkosten gesamt)											15%	67.058
Finanzierungsbedarf												409.053
<b>AfA / Steuer</b>												
Gesamtkosten												476.110
davon Anschaffungskosten Grund und Boden												17.239
davon Anschaffungskosten Gebäude*												458.871
AfA-Bemessungsgrundlage												458.871
(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	458.871	435.928	414.131	393.425	373.753	355.066	337.313	320.447	304.425	289.203		
AfA-Satz 5%	22.944	21.796	20.707	19.671	18.688	17.753	16.866	16.022	15.221	14.460		
Restwert	435.928	414.131	393.425	373.753	355.066	337.313	320.447	304.425	289.203	274.743		
Steuererstattung aus AfA*	9.636	9.154	8.697	8.262	7.849	7.456	7.084	6.729	6.393	6.073		
<b>Annahmen Finanzierung</b>												
Darlehensart	Betrag		Sollzins		Tilgung		Zinsbind.		Mtl. Rate			
Annuitätendarlehen	409.053 €		2,85%		1,36%		10 J.		1.435 €			
<b>Annahmen Vermietung</b>												
Kaltmiete/qm Wfl.:	16,50		Betriebskosten nicht abzugsfähig:								8%	
Kaltmiete/Stellpl.:	100,00		Mietsteigerung p.a.:								2,0%	
<b>Cash flow Betrachtung</b>												
Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Jahresnettokaltmiete	16.393	16.720	17.055	17.396	17.744	18.099	18.461	18.830	19.206	19.591		
Betriebskosten	1.311	1.338	1.364	1.392	1.420	1.448	1.477	1.506	1.537	1.567		
Fremdkapitalzinsen	11.658	11.499	11.336	11.169	10.996	10.819	10.636	10.449	10.256	10.057		
Tilgung	5.563	5.722	5.885	6.052	6.225	6.402	6.585	6.772	6.966	7.164		
Restschuld	403.489	397.768	391.883	385.831	379.606	373.203	366.619	359.846	352.881	345.717		
Cash flow vor Steuern	-2.140	-1.838	-1.531	-1.217	-897	-570	-237	102	449	802		
Betriebskosten (20%)	262	268	273	278	284	290	295	301	307	313		
Fremdkapitalzinsen	11.658	11.499	11.336	11.169	10.996	10.819	10.636	10.449	10.256	10.057		
AfA	22.944	21.796	20.707	19.671	18.688	17.753	16.866	16.022	15.221	14.460		
= <i>Steuerlich absetzbar</i>	34.864	33.563	32.316	31.118	29.968	28.862	27.797	26.772	25.784	24.831		
Steuererstattung*	14.643	14.097	13.573	13.070	12.586	12.122	11.675	11.244	10.829	10.429		
Cash flow nach Steuern	12.503	12.258	12.042	11.853	11.690	11.552	11.438	11.347	11.278	11.231		
EK-Rendite (Est. 42 %) p.a.	18,6%	18,3%	18,0%	17,7%	17,4%	17,2%	17,1%	16,9%	16,8%	16,7%		
EK-Rendite (Est. 32 %) p.a.	13,4%	13,3%	13,1%	13,0%	13,0%	12,9%	12,9%	12,9%	13,0%	13,0%		
EK-Rendite (Est. 28 %) p.a.	11,4%	11,3%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,3%	11,3%	11,4%	11,6%		

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 Ihrer Steuerberatung und passen diese ggf. auf Ihre persönliche Situation an.