

Investitionsbeispiel zur degressiven AfA

- Szenario Kapitalanleger -

Investition											%	EUR
Wohnfläche in qm												74,09
Kaufpreis Wohnung	VH 6a 07											479.789
Kaufpreis PKW Stellplatz	Anzahl: 1											22.000
Objektkosten gesamt												501.789
Grunderwerbssteuer											5,00%	25.089
Notar/Grundbuch											1,50%	7.527
Gesamtkosten												534.405
Eigenkapital (Anteil auf Gesamtkosten)	BLA: 95%										EK: 11%	57.706
Finanzierungsbedarf												476.699
AfA / Steuer												
Gesamtkosten												534.405
davon Anschaffungskosten Grund und Boden												16.646
davon Anschaffungskosten Gebäude*												517.759
AfA-Bemessungsgrundlage												517.759
(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	517.759	491.871	467.277	443.913	421.718	400.632	380.600	361.570	343.492	326.317		
AfA-Satz 5%	25.888	24.594	23.364	22.196	21.086	20.032	19.030	18.079	17.175	16.316		
Restwert	491.871	467.277	443.913	421.718	400.632	380.600	361.570	343.492	326.317	310.001		
Steuererstattung aus AfA*	10.873	10.329	9.813	9.322	8.856	8.413	7.993	7.593	7.213	6.853		
Annahmen Finanzierung												
Darlehensart	Betrag		Sollzins		Tilgung		Zinsbind.		Mtl. Rate			
Annuitätendarlehen	476.699 €		3,80%		1,10%		10 J.		1.947 €			
Annahmen Vermietung												
Kaltmiete/qm Wfl.:	17,00		Betriebskosten nicht abzugsfähig:								8%	
Kaltmiete/Stellpl.:	100,00		Mietsteigerung p.a.:								1,7%	
Cash flow Betrachtung												
Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Jahresnettokaltmiete	16.313	16.591	16.873	17.160	17.451	17.748	18.050	18.356	18.669	18.986		
Betriebskosten	-1.305	-1.327	-1.350	-1.373	-1.396	-1.420	-1.444	-1.469	-1.493	-1.519		
Fremdkapitalzinsen	-18.115	-17.915	-17.708	-17.494	-17.271	-17.040	-16.800	-16.550	-16.292	-16.023		
Tilgung	-5.244	-5.443	-5.650	-5.864	-6.087	-6.319	-6.559	-6.808	-7.067	-7.335		
Restschuld	471.455	466.013	460.363	454.498	448.411	442.092	435.534	428.726	421.659	414.324		
Cash flow vor Steuern	-8.350	-8.095	-7.835	-7.571	-7.303	-7.030	-6.753	-6.470	-6.183	-5.891		
Betriebskosten (20%)	-261	-265	-270	-275	-279	-284	-289	-294	-299	-304		
Fremdkapitalzinsen	-18.115	-17.915	-17.708	-17.494	-17.271	-17.040	-16.800	-16.550	-16.292	-16.023		
AfA	-25.888	-24.594	-23.364	-22.196	-21.086	-20.032	-19.030	-18.079	-17.175	-16.316		
<i>-Steuerlich absetzbar</i>	<i>-44.264</i>	<i>-42.774</i>	<i>-41.342</i>	<i>-39.964</i>	<i>-38.636</i>	<i>-37.355</i>	<i>-36.118</i>	<i>-34.922</i>	<i>-33.765</i>	<i>-32.643</i>		
Jahresnettokaltmiete	16.313	16.591	16.873	17.160	17.451	17.748	18.050	18.356	18.669	18.986		
Steuerergebnis	-27.950	-26.184	-24.470	-22.804	-21.185	-19.607	-18.069	-16.566	-15.096	-13.657		
Steuerersparnis* (Est. 42%)	11.739	10.997	10.277	9.578	8.898	8.235	7.589	6.958	6.340	5.736		
Cash flow nach Steuern	3.389	2.902	2.442	2.006	1.595	1.205	836	487	157	-155		
EK-Cash-Rendite (Est. 42 %) p.a.	5,9%	5,0%	4,2%	3,5%	2,8%	2,1%	1,4%	0,8%	0,3%	-0,3%		
EK-Cash-Rendite (Est. 35 %) p.a.	2,5%	1,9%	1,3%	0,7%	0,2%	-0,3%	-0,7%	-1,2%	-1,6%	-1,9%		
Vermögensentwicklung (*Annahmen: Est: 42 % / Wertsteigerung p.a: 2,61%)												
Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Cash flow nach Steuern	3.389	2.902	2.442	2.006	1.595	1.205	836	487	157	-155		
Immobilienwert*	514.885	528.324	542.113	556.262	570.781	585.678	600.964	616.649	632.744	649.258		
Restschuld	471.455	466.013	460.363	454.498	448.411	442.092	435.534	428.726	421.659	414.324		
Nettovermögen	46.819	68.603	90.484	112.504	134.704	157.125	179.806	202.787	226.105	249.799		
EK-Rendite inkl. Wertentw. (Est. 42%)	-18,9%	18,9%	56,8%	95,0%	133,4%	172,3%	211,6%	251,4%	291,8%	332,9%		
EK-Rendite inkl. Wertentw. (Est. 35%)	-22,3%	12,3%	47,3%	82,7%	118,6%	155,0%	192,1%	230,0%	268,5%	307,9%		

*Die Wertentwicklung für Jena basiert auf der aktuellen Studie des Postbank Wohnatlas 2024 in Zusammenarbeit mit dem Hamburger WeltWirtschaftsinstituts (HWWI).

Disclaimer: Die steuerliche Berechnung basiert auf dem § 7 Abs. 5a EStG und wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Bitte beachten Sie das die gezeigte Steuerersparnis, bzw. EK-Rendite nur bei entsprechend zu versteuerndem Einkommen und Steuerlast erreicht werden kann. 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.