DORNBURGER
FLATS

Investitionsbeispiel zur degressiven AfA

- Szenario Kapitalanleger -

Investition							%			EUR
Wohnfläche in qm										76,78
Kaufpreis Wohnung (VH 6a 13)										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 (Anteil auf Objektkosten gesamt)							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*	9.296	8.831	8.390	7.970	7.572	7.193	6.834	6.492	6.167	5.859
Annahmen Finanzierung										
Darlehensart		Betrag		Sollzins		Tilgung		Zinsbind.		Mtl. Rate
Annuitätendarlehen		381.478 €		3,15%		1,25%		10 J.		1.399 €
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	12.017	11.866	11.711	11.552	11.387	11.217	11.041	10.860	10.674	10.481
Tilgung	4.768	4.919	5.074	5.233	5.398	5.568	5.744	5.925	6.111	6.304
Restschuld	376.710	371.791	366.717	361.484	356.085	350.517	344.773	338.849	332.737	326.434
Cash flow vor Steuern	-1.695	-1.318	-931	-534	-128	288	715	1.153	1.601	2.061
Betriebskosten (20%)	262	269	276	283	290	297	304	312	320	328
Fremdkapitalzinsen	12.017	11.866	11.711	11.552	11.387	11.217	11.041	10.860	10.674	10.481
AfA	22.134	21.027	19.976	18.977	18.028	17.127	16.271	15.457	14.684	13.950
=Steuerlich absetzbar	*34.413*	*33.163*	*31.963*	*30.811*	*29.705*	*28.641*	*27.616*	*26.629*	*25.678*	*24.759*
Steuererstattung*	14.453	13.928	13.425	12.941	12.476	12.029	11.599	11.184	10.785	10.399
Cash flow nach Steuern	12.759	12.611	12.494	12.406	12.348	12.317	12.314	12.337	12.386	12.459
EK-Rendite p.a.	14,5%	14,3%	14,2%	14,1%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,1%