

Investitionsbeispiel zur degressiven AfA
- Szenario Kapitalanleger -

Investition											%	EUR
Wohnfläche in qm												76,73
Kaufpreis Wohnung	VH 6a 09											506.385
Kaufpreis PKW Stellplatz	Anzahl: 1											22.000
Objektkosten gesamt												528.385
Grunderwerbssteuer											5,00%	26.419
Notar/Grundbuch											1,50%	7.926
Gesamtkosten												562.730
Eigenkapital (Anteil auf Objektkosten gesamt)											15%	79.258
Finanzierungsbedarf												483.472
AfA / Steuer												
Gesamtkosten												562.730
davon Anschaffungskosten Grund und Boden												17.239
davon Anschaffungskosten Gebäude*												545.491
AfA-Bemessungsgrundlage												545.491
(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	545.491	518.216	492.306	467.690	444.306	422.090	400.986	380.937	361.890	343.795		
AfA-Satz 5%	27.275	25.911	24.615	23.385	22.215	21.105	20.049	19.047	18.094	17.190		
Restwert	518.216	492.306	467.690	444.306	422.090	400.986	380.937	361.890	343.795	326.606		
Steuererstattung aus AfA*	11.455	10.883	10.338	9.821	9.330	8.864	8.421	8.000	7.600	7.220		
Annahmen Finanzierung												
Darlehensart	Betrag		Sollzins		Tilgung		Zinsbind.		Mtl. Rate			
Annuitätendarlehen	483.472 €		2,86%		1,36%		10 J.		1.700 €			
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	16.392	16.801	17.221	17.652	18.093	18.546	19.009	19.484	19.972	20.471		
Betriebskosten	1.311	1.344	1.378	1.412	1.447	1.484	1.521	1.559	1.598	1.638		
Fremdkapitalzinsen	13.827	13.639	13.446	13.247	13.042	12.832	12.615	12.392	12.163	11.928		
Tilgung	6.575	6.763	6.957	7.156	7.360	7.571	7.787	8.010	8.239	8.475		
Restschuld	476.897	470.134	463.177	456.021	448.661	441.090	433.303	425.293	417.054	408.579		
Cash flow vor Steuern	-5.322	-4.945	-4.559	-4.163	-3.757	-3.341	-2.914	-2.477	-2.029	-1.569		
Betriebskosten (20%)	262	269	276	282	289	297	304	312	320	328		
Fremdkapitalzinsen	13.827	13.639	13.446	13.247	13.042	12.832	12.615	12.392	12.163	11.928		
AfA	27.275	25.911	24.615	23.385	22.215	21.105	20.049	19.047	18.094	17.190		
= <i>Steuerlich absetzbar</i>	41.364	39.819	38.337	36.914	35.547	34.233	32.969	31.751	30.577	29.445		
Steuererstattung*	17.373	16.724	16.101	15.504	14.930	14.378	13.847	13.335	12.843	12.367		
Cash flow nach Steuern	12.051	11.779	11.543	11.341	11.173	11.037	10.933	10.859	10.814	10.798		
EK-Rendite (Est. 42 %) p.a.	15,2%	14,9%	14,6%	14,3%	14,1%	13,9%	13,8%	13,7%	13,6%	13,6%		
EK-Rendite (Est. 32 %) p.a.	10,0%	9,8%	9,7%	9,7%	9,6%	9,6%	9,6%	9,7%	9,8%	9,9%		
EK-Rendite (Est. 28 %) p.a.	7,9%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,9%	8,0%	8,1%	8,2%	8,4%		

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.