

# Berechnungsbeispiel 2-Zimmer-Wohnung

Die nachfolgende Berechnung dient als Beispiel. Ihre persönlichen Verhältnisse können hiervon abweichen. Lassen Sie sich unbedingt von Ihrem Steuerberater beraten. Alle Angaben ohne Gewähr.

Persönliche Voraussetzungen: Alleinstehend, Steuerklasse 3, keine Kinder, zu versteuerndes Einkommen > 91.000,00 €

Immobilie			
Fläche in qm	52		
Kaufpreis	249.000,00 €		
Nebenkosten 7%	17.430,00 €		
Gesamtkosten	266.430,00 €	Grundstücksanteil 10% 26.643,00 €	Gebäudeanteil 90% 239.787,00 €

Eigenkapital	30.000,00 €
Finanzierung	236.430,00 €

Miete pro qm kalt	13,00 €
-------------------	---------



Jahr	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Gesamt
Mieteinnahmen kalt 2% Steigerung	8.112,00 €	8.274,24 €	8.439,72 €	8.608,52 €	8.780,69 €	8.956,30 €	9.135,43 €	9.318,14 €	9.504,50 €	9.694,59 €	88.824,14 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-811,20 €	-827,42 €	-843,97 €	-860,85 €	-878,07 €	-895,63 €	-913,54 €	-931,81 €	-950,45 €	-969,46 €	-8.882,41 €
Annuität	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-10.639,35 €	-106.393,50 €
Steuerersparnis	9.359,83	9.010,83	8.671,93	8.342,40	8.030,16	7.722,81	7.426,81	7.136,81	6.851,81	6.571,81	51.211,23
Cashflow	6.021,28 €	5.818,30 €	5.628,33 €	5.450,72 €	5.272,62 €	5.100,67 €	4.934,49 €	4.773,54 €	4.617,25 €	4.465,14 €	24.759,45 €
Eigenkapitalrendite %	20,07%	19,39%	18,76%	18,17%	17,58%	17,00%	16,43%	15,87%	15,32%	14,78%	

Cashflow / Monat	501,77 €	484,86 €	469,03 €	454,23 €	439,43 €	424,63 €	409,83 €	395,03 €	380,23 €	365,43 €	6,08 €
------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--------

Finanzierungsbeispiel	Summe	Zinssatz	Tilgungssatz	Annuität	Annuität p.m.
	236.430,00 €	3,50%	1,00%	10.639,35 €	886,61 €

Finanzierungsberechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Gesamt
Zinsen	8.236,75 €	8.151,30 €	8.062,81 €	7.971,17 €	7.876,27 €	7.777,99 €	7.676,22 €	7.570,83 €	7.461,70 €	7.348,68 €	78.133,71 €
Tilgung	2.402,60 €	2.488,05 €	2.576,54 €	2.668,18 €	2.763,08 €	2.861,36 €	2.963,13 €	3.068,52 €	3.177,65 €	3.290,67 €	28.259,79 €
Annuität	10.639,35 €	10.639,35 €	10.639,35 €	10.639,35 €	10.639,35 €	10.639,35 €	10.639,35 €	10.639,35 €	10.639,35 €	10.639,35 €	106.393,50 €

Abschreibungsberechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Gesamt
Degressiv 5%	11.989,35 €	11.389,88 €	10.820,39 €	10.279,37 €	9.763,40 €	9.270,73 €	8.800,29 €	8.351,00 €	7.921,81 €	7.511,76 €	86.299,51 €
Sonder-AfA § 7b EStG 5%*	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €							37.440,00 €
Summe	21.349,35 €	20.749,88 €	20.180,39 €	19.639,37 €	9.763,40 €	9.270,73 €	8.800,29 €	8.351,00 €	7.921,81 €	7.511,76 €	123.739,51 €

\*Die Bemessungsgrundlage nach § 7b EStG ist auf 4.000,00€ pro qm begrenzt, davon 90% als Gebäudeanteil.

Berechnung Steuerersparnis	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Mieteinnahmen kalt 2% Steigerung	8.112,00 €	8.274,24 €	8.439,72 €	8.608,52 €	8.780,69 €	8.956,30 €	9.135,43 €	9.318,14 €	9.504,50 €	9.694,59 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-811,20 €	-827,42 €	-843,97 €	-860,85 €	-878,07 €	-895,63 €	-913,54 €	-931,81 €	-950,45 €	-969,46 €
Abschreibung	-21349,35	-20749,8825	-20180,3884	-19639,369	-7893,400508	-7498,73048	-7123,79396	-6767,60426	-6429,22405	-6107,76285
Zinsen	-8.236,75 €	-8.151,30 €	-8.062,81 €	-7.971,17 €	-7.876,27 €	-7.777,99 €	-7.676,22 €	-7.570,83 €	-7.461,70 €	-7.348,68 €
Steuerlicher Verlust	-22.285,30 €	-21.454,36 €	-20.647,44 €	-19.862,87 €	-7.867,05 €	-7.216,05 €	-6.578,13 €	-5.952,11 €	-5.336,87 €	-4.731,31 €
<b>Steuerersparnis</b>	<b>-9.359,83 €</b>	<b>-9.010,83 €</b>	<b>-8.671,93 €</b>	<b>-8.342,40 €</b>	<b>-3.304,16 €</b>	<b>-3.030,74 €</b>	<b>-2.762,81 €</b>	<b>-2.499,89 €</b>	<b>-2.241,48 €</b>	<b>-1.987,15 €</b>