

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	255.000,00 €		
Nebenkosten 7%	17.850,00 €		
Gesamtkosten	272.850,00 €	Grundstücksanteil 10% 27.285,00 €	Gebäudeanteil 90% 245.565,00 €

Eigenkapital	30.000,00 €
Finanzierung	242.850,00 €

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	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-10.928,25 €	-109.282,50 €
Steuerersparnis	9.575,10	9.219,07	8.873,39	8.537,34	8.191,29	7.845,24	7.499,19	7.153,14	6.807,09	6.461,04	53.076,08
Cashflow	5.947,65 €	5.737,63 €	5.540,89 €	5.356,76 €	5.172,63 €	4.988,50 €	4.804,37 €	4.620,24 €	4.436,11 €	4.251,98 €	23.735,31 €
Eigenkapitalrendite %	19,83%	19,13%	18,47%	17,86%	17,25%	16,64%	16,03%	15,42%	14,81%	14,20%	

Cashflow / Monat	495,64 €	478,14 €	461,74 €	446,40 €	431,06 €	415,72 €	400,38 €	385,04 €	369,70 €	354,36 €	-4,64 €
------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------

Finanzierungsbeispiel	Summe	Zinssatz	Tilgungssatz	Annuität	Annuität p.m.
	242.850,00 €	3,50%	1,00%	10.928,25 €	910,69 €

Finanzierungsberechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Gesamt
Zinsen	8.460,41 €	8.372,64 €	8.281,74 €	8.187,61 €	8.090,14 €	7.989,20 €	7.884,66 €	7.776,41 €	7.664,31 €	7.548,22 €	80.255,35 €
Tilgung	2.467,84 €	2.555,61 €	2.646,51 €	2.740,64 €	2.838,11 €	2.939,05 €	3.043,59 €	3.151,84 €	3.263,94 €	3.380,03 €	29.027,15 €
Annuität	10.928,25 €	10.928,25 €	10.928,25 €	10.928,25 €	10.928,25 €	10.928,25 €	10.928,25 €	10.928,25 €	10.928,25 €	10.928,25 €	109.282,50 €

Abschreibungsberechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Gesamt
Degressiv 5%	12.278,25 €	11.664,34 €	11.081,12 €	10.527,06 €	10.000,00 €	9.500,00 €	9.027,06 €	8.580,12 €	8.158,12 €	7.760,12 €	88.618,00 €
Sonder-AfA § 7b EStG 5%*	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	9.360,00 €	93.600,00 €
Summe	21.638,25 €	21.024,34 €	20.441,12 €	19.887,06 €	19.360,00 €	18.860,00 €	18.387,06 €	17.940,12 €	17.518,12 €	17.120,12 €	182.218,00 €

*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	-21638,25	-21024,3375	-20441,1206	-19887,0646	-8128,711364	-7722,2758	-7336,16201	-6969,35391	-6620,88621	-6289,8419
Zinsen	-8.460,41 €	-8.372,64 €	-8.281,74 €	-8.187,61 €	-8.090,14 €	-7.989,20 €	-7.884,66 €	-7.776,41 €	-7.664,31 €	-7.548,22 €
Steuerlicher Verlust	-22.797,86 €	-21.950,16 €	-21.127,11 €	-20.327,01 €	-8.316,23 €	-7.650,80 €	-6.998,94 €	-6.359,44 €	-5.731,15 €	-5.112,93 €
Steuerersparnis	-9.575,10 €	-9.219,07 €	-8.873,39 €	-8.537,34 €	-3.492,82 €	-3.213,34 €	-2.939,55 €	-2.670,97 €	-2.407,08 €	-2.147,43 €