



Rendite Immobilie

Beispielrechnung WE2 1.OG

Verh., z.v.Einkommen p.a. über 105.000 €, 8% Kirchensteuer, Erwerb einer Wohnung
 „Maxvorstadt-Palais“ mit ca. 82 m²

| | |
|--|---------------------------------|
| Kaufpreis gesamt | 557.000 € |
| <hr/> | |
| Anteil Altbausubstanz (ca. 70%) | ca. 389.900 € (50 J. x 2,0%) |
| Anteil Kaufnebenkosten (100%) | ca. 27.850 € (50 J. x 2,0%) |
| Anteil Grundstück (ca. 30%) | ca. 167.100 € (nicht absetzbar) |
| <hr/> | |
| Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer) | ca.27.850 € |
| Gesamtaufwand somit: | 584.850 € |
| Eigenkapital | 84.850 € |
| Finanzierung 100%: | 500.000 € |
| <small>(z.B. 10 oder 15 Jahre festgeschrieben, 100% Auszahlung, 2,1% Zins)</small> | |

| Liquiditäts- und steuerliche Betrachtung p.a. | Kapitalanleger |
|--|---|
| Voraussichtliche AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 2b EStG | - 8.355 € |
| Zins | - 10.500 € |
| Nicht umlagefähige NK (HV + Inst.h.rückl.) | - 600 € |
| Mieteinnahmen (ca.18€/m ²) | + 17.712 € |
| Reduzierung des zu versteuernden Einkommens | - 1.743 € (Verluste aus Vermietung und Verpachtung) |
| Steuervorteil | + 828 € |
| Überschuss (+) / Zuzahlung (-) vor Tilgung | + 7.440 € (nach Zins+NK+Steuer) |
| Tilgung (= 1,5 % v. Darlehen ohne Zusatzaufwand!) | - 7.440 € |

DIE INVESTITION HAT EINE RENDITE VON 3,2% !!!

Diese Beispielrechnung ist stark vereinfacht und soll lediglich aufzeigen, welche steuerlichen Auswirkungen Ihnen eine Investition in diese Anlage bringen kann. Eine Gewähr für die hier angegebenen Zahlen dürfen wir nicht übernehmen. Eine steuerliche Beratung wird hierdurch nicht ersetzt.