



Steuern sparen & Vermögen aufbauen

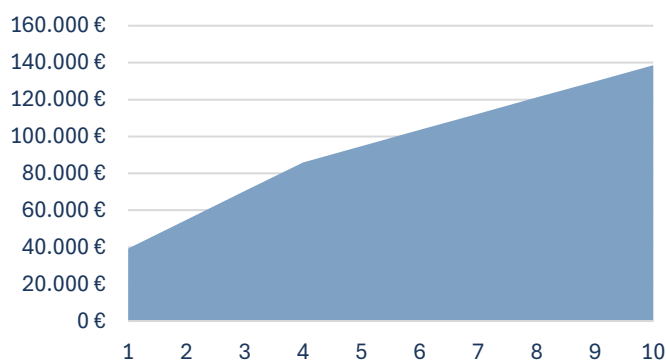
Ein gemeinsam veranlagtes Ehepaar, mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen in Höhe von 120.000 €, investiert in eine vermietete Immobilie einen Gesamtbetrag in Höhe von 356.000 €, incl. Stellplatz-Garage und sonstige Kosten, zuzüglich Kaufnebenkosten.

Es werden 45.580 € Eigenmittel eingebracht und 330.000 € finanziert.

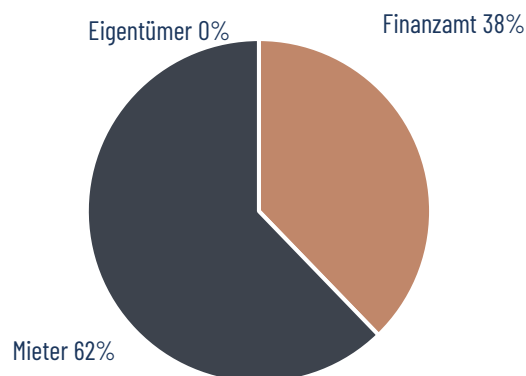
Die Highlights im Überblick*

Die errechnete Steuererstattung im Zeitraum von 10 Jahren beträgt rd.	66.000 €
Der steuerfreie Überschuss bei Verkauf nach 10 Jahren beträgt rd.	139.000 €
Die Rendite der Kapitalanlage beträgt p.a. bei Verkauf nach 10 Jahren (nach Steuer) rd.	12,00 %
Die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital beträgt p.a. nach 10 Jahren (nach Steuer) rd.	17,50 %
Die Bruttomietrendite nach Steuer beträgt rd.	6,21 %

Entwicklung des steuerfreien Überschuss*



Verteilung der Rückzahlung*



*Die in diesem Werbeflyer enthaltenen Informationen dienen lediglich als Orientierungshilfe. Die tatsächlichen Werte bezüglich des Objektes und der Steuerersparnis können abweichen. Wir empfehlen die Beratung durch einen Steuerberater. Die konkreten Objektdaten erhalten Sie vom Verkäufer. Unsere Gesellschaft übernimmt keine Haftung für Schäden aus der Nutzung dieser Informationen. Basis der Steuerberechnung ist die Steuertabelle 2023 incl. evtl. anfallender Kirchensteuer und berechnetem Solidaritätszuschlag.

Beispielhafte Finanzierungsberechnung und wirtschaftliche Betrachtung*

Kunde: Max Muster, Musterstr. 1, 12345 Musterstadt

zu verst. Einkommen: 120.000 €

Steuertabelle: Splitting

Steuerlast 2023: 33.247 €

Steuersatz: 45 %

Eckdaten

Kauf Eigentumswohnung - Neubau I Dietenheimer Straße 9 - 89257 Illertissen I ETW 5

Die Immobilie wird im KfW 40 QNG Standard gebaut.

Für das Objekt kann neben der degr. Afa von 5 % zusätzlich für 4 Jahre die Sonder Afa von 5 % genutzt werden. (Sonderafa - § 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG)

Wohnfläche: 65,97 m²

Mtl. Kaltmiete: 924 € = 14 € / m²

Garage / Stellplatz / Carport: 80 €

Angenommene Wertsteigerung p.a.: 1,00 %

Kalkulierte Mietsteigerung: 1,00 %

Gebäudeanteil: 86,74 %

Nicht umlegbare Kosten: 15,00 %

Projektkosten						
Kaufpreis / Gestehungskosten incl. TG Stellplatz und Aussenstellplatz						356.000,00 €
Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: 3,50% Notar: 2,00% Makler: 0,00%						19.580,00 €
Gesamtkosten						375.580,00 €
- Einzusetzendes Eigenkapital (aus Bausparvertrag, Tagesgeld, fällige LV, ...)						45.580,00 €
Finanzierungsbedarf						330.000,00 €

Finanzierungsbeispiel							
Institut	Darlehen	Sollzins	Tilgung	eff. Zins	Zinsbindung	Ges. Laufzeit	mtl. Rate
KfW 298 - Soko HVB	150.000 €	2,87%	1,74%	2,93%	10 Jahre	35,08 Jahre	576,13 €
Soko HVB	180.000 €	3,30%	1,50%	3,36%	10 Jahre	35,33 Jahre	720,00 €
Monatliche Rückzahlungsrate							1.296,13 €

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung										
Mieterlöse	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Kaltmiete	11.194 €	11.306 €	11.419 €	11.533 €	11.648 €	11.765 €	11.882 €	12.001 €	12.121 €	12.242 €
Tiefgaragenstellplätze	970 €	979 €	989 €	999 €	1.009 €	1.019 €	1.029 €	1.040 €	1.050 €	1.060 €
Außenstellplätze	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mieterlöse	12.163 €	12.285 €	12.408 €	12.532 €	12.657 €	12.784 €	12.912 €	13.041 €	13.171 €	13.303 €
Nicht umlegbare Kosten	-1.825 €	-1.843 €	-1.861 €	-1.880 €	-1.899 €	-1.918 €	-1.937 €	-1.956 €	-1.976 €	-1.995 €
Nettomiete	10.339 €	10.442 €	10.547 €	10.652 €	10.759 €	10.866 €	10.975 €	11.085 €	11.196 €	11.307 €

V&V Betrachtung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettomieteinnahmen	10.339 €	10.442 €	10.547 €	10.652 €	10.759 €	10.866 €	10.975 €	11.085 €	11.196 €	11.307 €
- Zinsen	-10.204 €	-10.077 €	-9.906 €	-9.728 €	-9.546 €	-9.357 €	-9.163 €	-8.962 €	-8.755 €	-8.541 €
- Ges. Afa	-29.482 €	-28.668 €	-27.894 €	-27.159 €	-10.628 €	-10.097 €	-9.592 €	-9.112 €	-8.657 €	-8.224 €
= Einnahmen aus V&V	-29.347 €	-28.303 €	-27.253 €	-26.236 €	-9.415 €	-8.588 €	-7.780 €	-6.990 €	-6.216 €	-5.458 €

Steuerliche Betrachtung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
zu verst. Einkommen bisher	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
Steuerlast bisher	-33.247 €	-33.247 €	-33.247 €	-33.247 €	-33.247 €	-33.247 €	-33.247 €	-33.247 €	-33.247 €	-33.247 €
Einnahmen aus V&V	-29.347 €	-28.303 €	-27.253 €	-26.236 €	-9.415 €	-8.588 €	-7.780 €	-6.990 €	-6.216 €	-5.458 €
zu verst. Einkommen neu	90.653 €	91.697 €	92.747 €	93.764 €	110.585 €	111.412 €	112.220 €	113.010 €	113.784 €	114.542 €
Steuerlast neu	-21.105 €	-21.490 €	-21.876 €	-22.304 €	-29.154 €	-29.495 €	-29.838 €	-30.182 €	-30.525 €	-30.830 €
Steuerersparnis	12.141 €	11.757 €	11.370 €	10.943 €	4.093 €	3.752 €	3.408 €	3.065 €	2.722 €	2.417 €

Liquidität	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettomieteinnahmen	10.339 €	10.442 €	10.547 €	10.652 €	10.759 €	10.866 €	10.975 €	11.085 €	11.196 €	11.307 €
- Zins & Tilgung	-15.554 €	-15.554 €	-15.554 €	-15.554 €	-15.554 €	-15.554 €	-15.554 €	-15.554 €	-15.554 €	-15.554 €
= Cash flow p.a. vor Steuer	-5.215 €	-5.111 €	-5.007 €	-4.901 €	-4.795 €	-4.687 €	-4.579 €	-4.469 €	-4.358 €	-4.246 €
+ Steuerersparnis	12.141 €	11.757 €	11.370 €	10.943 €	4.093 €	3.752 €	3.408 €	3.065 €	2.722 €	2.417 €
= Cash flow p.a. nach Steuer	6.927 €	6.646 €	6.363 €	6.041 €	-702 €	-935 €	-1.170 €	-1.404 €	-1.636 €	-1.829 €
= Cash flow p.M.	577 €	554 €	530 €	503 €	-58 €	-78 €	-98 €	-117 €	-136 €	-152 €

Vermögensentwicklung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Verkehrwert	359.560 €	363.120 €	366.680 €	370.240 €	373.800 €	377.360 €	380.920 €	384.480 €	388.040 €	391.600 €
Restschuld	-327.259 €	-321.783 €	-316.135 €	-310.310 €	-304.302 €	-298.105 €	-291.714 €	-285.123 €	-278.324 €	-271.312 €
Cash Flow p.a. nach Steuer	6.927 €	13.572 €	19.936 €	25.977 €	25.275 €	24.340 €	23.170 €	21.766 €	20.130 €	18.301 €
Überschuss	39.228 €	54.910 €	70.481 €	85.907 €	94.774 €	103.595 €	112.376 €	121.123 €	129.846 €	138.589 €

Beispielhafte Finanzierungsrechnung und wirtschaftliche Betrachtung*

Kunde: Max Muster, Musterstr. 1, 12345 Musterstadt
zu verst. Einkommen: 120.000 € Steuertabelle: Splitting Steuerlast 2023: 33.247 € Steuersatz: 45 %

Eckdaten
Kauf Eigentumswohnung - Neubau I Dietenheimer Straße 9 - 89257 Illertissen I ETW 5
Die Immobilie wird im KfW 40 QNG Standard gebaut.
Für das Objekt kann neben der degr. Afa von 5 % zusätzlich für 4 Jahre die Sonder Afa von 5 % genutzt werden. (Sonderafa - § 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG)

Berechnung der Mietrendite	
Bruttomietrendite (Kaltmiete / Kaufpreis incl. NK) vor Steuer	2,98%
Bruttomietrendite (Kaltmiete / Kaufpreis incl. NK) nach Steuer	6,21%
Nettomietrendite (Kaltmiete - nicht umlegbare Kosten / Kaufpreis incl. NK) vor Steuer	2,75%
Nettomietrendite (Kaltmiete - nicht umlegbare Kosten / Kaufpreis incl. NK) nach Steuer	5,99%

Ertragsrechnung nach 10 Jahren	
Steuererstattung in 10 Jahren rd.	66.000 €
Steuerfreier Überschuss nach Verkauf	138.589 €
Tatsächlicher Aufwand (Eigenkapital - Cash Flow nach Steuer)	27.279 €
Nettoertrag unter Berücksichtigung aller Kosten	111.310 €
Kapitalanlagerendite (Eigenkapital + Sparrate zu eingesetztem Kapital) nach Steuer rd.	12,00%
Reinertrag nach Steuer (Nettomiete-Schuldzinsen+Steuerersarnis)	79.597 €
Eigenkapitalrendite	17,46%

Begriffserläuterung
Steuererstattung: Ist der Anspruch auf Erstattung der zuviel gezahlten Steuern aufgrund der Investition
Steuerfreier Überschuß: Verkaufspreis - Restschuld - cashflow nach Steuer
Kapitalanlagerendite: Ist die Rendite der Investition bei Verkauf nach 10 Jahren
Eigenkapitalrendite: Ist die Rendite, die das eingesetzte Eigenkapital im Jahr erwirtschaftet

*Die in diesem Werbeflyer enthaltenen Informationen dienen lediglich als Orientierungshilfe. Die tatsächlichen Werte bezüglich des Objektes und der Steuerersparnis können abweichen. Wir empfehlen die Beratung durch einen Steuerberater. Die konkreten Objektdaten erhalten Sie vom Verkäufer. Unsere Gesellschaft übernimmt keine Haftung für Schäden aus der Nutzung dieser Informationen. Basis der Steuerberechnung ist die Steuertabelle 2023 incl. evtl. anfallender Kirchensteuer und berechnetem Solidaritätszuschlag.

Anlage - Afa Tabellen Immobilien*

Afa Grundlage für das Objekt
Neubau ab 01.10.23

Jahr	Bemessungsgrundlage 325.769,1 €		
	Afa Satz	Afa Betrag	Restbuchwert
1	5,00%	16.288,45 €	309.480,62 €
2	5,00%	15.474,03 €	294.006,59 €
3	5,00%	14.700,33 €	279.306,26 €
4	5,00%	13.965,31 €	265.340,95 €
5	5,00%	13.267,05 €	252.073,90 €
6	5,00%	12.603,70 €	239.470,21 €
7	5,00%	11.973,51 €	227.496,70 €
8	5,00%	11.374,83 €	216.121,86 €
9	5,00%	10.806,09 €	205.315,77 €
10	5,00%	10.265,79 €	195.049,98 €
11	5,00%	9.752,50 €	185.297,48 €
12	5,00%	9.264,87 €	176.032,61 €
13	5,00%	8.801,63 €	167.230,98 €
14	5,00%	8.361,55 €	158.869,43 €
15	5,00%	7.943,47 €	150.925,96 €
16	5,00%	7.546,30 €	143.379,66 €
17	5,00%	7.168,98 €	136.210,68 €
18	5,00%	6.810,53 €	129.400,14 €
19	5,00%	6.470,01 €	122.930,14 €
20	5,00%	6.146,51 €	116.783,63 €
21	5,00%	5.839,18 €	110.944,45 €
22	5,00%	5.547,22 €	105.397,22 €
23	5,00%	5.269,86 €	100.127,36 €
24	5,00%	5.006,37 €	95.121,00 €
25	5,00%	4.756,05 €	90.364,95 €
26	5,00%	4.518,25 €	85.846,70 €
27	5,00%	4.292,33 €	81.554,36 €
28	5,00%	4.077,72 €	77.476,65 €
29	5,00%	3.873,83 €	73.602,81 €
30	5,00%	3.680,14 €	69.922,67 €

Link
[Degr. Afa - § 7 Abs. 5a EStG](#)

Afa Grundlage für das Objekt
Sonder Afa - QNG
Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

+

Bemessungsgrundlage 263.880,0 €		
Afa Satz	Afa Betrag	Restbuchwert
5,00%	13.194,00 €	250.686,00 €
5,00%	13.194,00 €	237.492,00 €
5,00%	13.194,00 €	224.298,00 €
5,00%	13.194,00 €	211.104,00 €

Eckdaten der Förderung
Neubau KfW40/QNG
Max. Baukosten = 5.200 €/m² BGF
Begünstigte Kosten bis 4.000 €/m² Wfl.
Bauantrag nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 oder nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029

Link
[Sonderafa - § 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG](#)

Afa Grundlage für das Objekt
Neubau ab 01.10.23 KfW 40 QNG

Bemessungsgrundlage 325.769,1 €		
	Afa Betrag	Restbuchwert
5 %+SA	29.482,45 €	296.286,62 €
5 %+SA	28.668,03 €	267.618,59 €
5 %+SA	27.894,33 €	239.724,26 €
5 %+SA	27.159,31 €	212.564,95 €
5,00%	10.628,25 €	201.936,70 €
5,00%	10.096,84 €	191.839,87 €
5,00%	9.591,99 €	182.247,87 €
5,00%	9.112,39 €	173.135,48 €
5,00%	8.656,77 €	164.478,71 €
5,00%	8.223,94 €	156.254,77 €
5,00%	7.812,74 €	148.442,03 €
5,00%	7.422,10 €	141.019,93 €
5,00%	7.051,00 €	133.968,93 €
5,00%	6.698,45 €	127.270,49 €
5,00%	6.363,52 €	120.906,96 €
5,00%	6.045,35 €	114.861,62 €
5,00%	5.743,08 €	109.118,53 €
5,00%	5.455,93 €	103.662,61 €
5,00%	5.183,13 €	98.479,48 €
5,00%	4.923,97 €	93.555,50 €
5,00%	4.677,78 €	88.877,73 €
5,00%	4.443,89 €	84.433,84 €
5,00%	4.221,69 €	80.212,15 €
5,00%	4.010,61 €	76.201,54 €
5,00%	3.810,08 €	72.391,47 €
5,00%	3.619,57 €	68.771,89 €
5,00%	3.438,59 €	65.333,30 €
5,00%	3.266,66 €	62.066,63 €
5,00%	3.103,33 €	58.963,30 €
5,00%	2.948,17 €	56.015,14 €

Afa
52,04%

Afa
71,28%

Afa
82,81%

*Die in diesem Werbeflyer enthaltenen Informationen dienen lediglich als Orientierungshilfe. Die tatsächlichen Werte bezüglich des Objektes und der Steuerersparnis können abweichen. Wir empfehlen die Beratung durch einen Steuerberater. Die konkreten Objektdaten erhalten Sie vom Verkäufer. Unsere Gesellschaft übernimmt keine Haftung für Schäden aus der Nutzung dieser Informationen. Basis der Steuerberechnung ist die Steuertabelle 2023 incl. evtl. anfallender Kirchensteuer und berechnetem Solidaritätszuschlag.

Steuerspartabelle 2023

Max Muster, Musterstr. 1, 12345 Musterstadt

zu verst. Einkommen	Steuertabelle	Kirchensteuer	Steuersatz	Steuer 2023
120.000 €	Splitting	8	45,00%	33.246,72 €

Jahr	zu verst. Einkommen	Steuerlast bisher	Einkünfte aus V&V	zu verst. Einkommen neu	Steuerlast neu	Steuerersparnis
1	120.000 €	33.246,72 €	-29.347,36 €	90.652,64 €	21.105,36 €	12.141,36 €
2	120.000 €	33.246,72 €	-28.303,12 €	91.696,88 €	21.489,84 €	11.756,88 €
3	120.000 €	33.246,72 €	-27.253,21 €	92.746,79 €	21.876,48 €	11.370,24 €
4	120.000 €	33.246,72 €	-26.235,53 €	93.764,47 €	22.304,16 €	10.942,56 €
5	120.000 €	33.246,72 €	-9.415,17 €	110.584,83 €	29.153,52 €	4.093,20 €
6	120.000 €	33.246,72 €	-8.587,62 €	111.412,38 €	29.494,80 €	3.751,92 €
7	120.000 €	33.246,72 €	-7.779,62 €	112.220,38 €	29.838,24 €	3.408,48 €
8	120.000 €	33.246,72 €	-6.989,65 €	113.010,35 €	30.181,68 €	3.065,04 €
9	120.000 €	33.246,72 €	-6.216,22 €	113.783,78 €	30.525,12 €	2.721,60 €
10	120.000 €	33.246,72 €	-5.457,94 €	114.542,06 €	30.829,68 €	2.417,04 €

	1.200.000 €	332.467,20 €	-155.585,44 €	1.044.414,56 €	266.798,88 €	65.668,32 €
--	-------------	--------------	---------------	----------------	--------------	-------------