

Objektdaten

Allgemein

Kauf als: Kapitalanlage

Betrachtungszeitraum: 12 Jahre

Kauftermin: 09 / 2023

Einheitendetails

Einheit	WE 8
Straße, Nr.	Tharandter Strasse 84
PLZ, Ort	01187 Dresden
Fertigstellung	12 / 2024
Nutzung ab	01 / 2025

Kaufpreise und Kaufpreisaufteilung

WE 8	Grundstückskosten	(12,00%) 31.354,80€
	Altbau- / Bestandskosten	(20,00%) 52.258,00€
	Denkmalsanierungskosten	(68,00%) 177.677,20€
	Summe	261.290,00€
	Gesamtkosten	261.290,00€

Erwerbsnebenkosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Grunderwerbsteuer	AfA		WE 8	14.370,95€
Kosten Grundbuch + Notar	AfA		WE 8	5.225,80€
Bauzeitinsen 2024	Werbungskosten	2024	WE 8	6.281,63€
Summe				25.878,38€

Finanzierungsbedarf

Gesamtaufwand	287.168,38€
Eigenkapital	25.878,38€
Finanzierungsbedarf	261.290,00€
Bruttodarlehen	261.290,00€
Fälligkeit Eigenkapital	12 / 2023

Mieteinnahmen und laufende Nebenkosten

WE 8

Grundfläche	45,05m ²
Kaltmiete / m ²	11,00€

monatlich

anfängliche Kaltmiete	495,50€
Instandhaltungsrücklage	13,51€
Verwaltungsgebühr SE	30,00€
Verwaltungsgebühr WEG	30,00€

jährlich

anfängliche Kaltmiete	5.946,00€
Instandhaltungsrücklage	162,18€
Verwaltungsgebühr SE	360,00€
Verwaltungsgebühr WEG	360,00€

Annuitätendarlehen Finanzierung

Darlehensbetrag	261.290,00€	Sollzins	4,00%
Auszahlungssumme	261.290,00€	Zinsbindungsdauer	10,00
Disagio / CAP-Prämie	0,00€	Sollzins nach Zinsbindung	3,80
Vollständige Auszahlung zum	12 / 2024	Zins effektiv	4,07 %
Anfänglicher Tilgungssatz	3,00% für Restdauer		

Steuerbetrachtung vor Erwerb

Erwerber	Herr Muster	Einkommenssteuer	32.027,00€
Veranlagungsjahr	2023	Solidaritätszuschlag	1.761,48€
Veranlagung nach	Grundtabelle	Kirchensteuer	8,00%
anf. zu versteuerndes Einkommen	100.000,00€	Gesamtsteuerschuld	36.350,65€
Investitionsanteil	100,00%		

Abschreibung der Immobilie

Abschreibung der Altbaukosten

Altbausubstanz in Euro	52.258,00€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	56.177,35€
Abschreibungsbeginn	2023
Abschreibung in % für Einheit WE 8	2,50 %
Abschreibung pro Monat	117,04€
Abschreibung im Veranlagungsjahr	117,04€
Abschreibung im ersten (vollen) Folgejahr	1.404,43€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	15.565,81€
Gesamtsumme der Abschreibung	56.177,35€

Abschreibung der Sanierungskosten (Denkmal)

Sanierungskosten in Euro	177.677,20€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	191.002,99€
Abschreibungsbeginn	2024

Abschreibung Jahr	Abschreibung in %	Abschreibung Betrag	Abschreibung Summe
2024	9,00	17.190,27	17.190,27
2025	9,00	17.190,27	34.380,54
2026	9,00	17.190,27	51.570,81
2027	9,00	17.190,27	68.761,08
2028	9,00	17.190,27	85.951,35
2029	9,00	17.190,27	103.141,61
2030	9,00	17.190,27	120.331,88
2031	9,00	17.190,27	137.522,15
2032	7,00	13.370,21	150.892,36
2033	7,00	13.370,21	164.262,57
2034	7,00	13.370,21	177.632,78
2035	7,00	13.370,21	191.002,99

Steuerersparnis

Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Tabellarische Aufstellung der Steuerersparnis im kompletten Betrachtungszeitraum

Jahr	Miet- einnahmen(+)	Werbungs- kosten(-)	AfA gesamt* (-)	Neben- kosten** (-)	Zinsen (-)	Einkünfte aus V+V***
2023	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€
2024	0,00€	6.281,63€	17.307,31€	0,00€	870,97€	-24.459,90€
2025	5.946,00€	0,00€	18.594,70€	720,00€	10.279,67€	-23.648,37€
2026	5.946,00€	0,00€	18.594,70€	720,00€	9.953,30€	-23.322,00€
2027	5.946,00€	0,00€	18.594,70€	720,00€	9.613,63€	-22.982,34€
2028	5.946,00€	0,00€	18.594,70€	720,00€	9.260,13€	-22.628,83€
2029	5.946,00€	0,00€	18.594,70€	720,00€	8.892,23€	-22.260,93€
2030	5.946,00€	0,00€	18.594,70€	720,00€	8.509,33€	-21.878,03€
2031	5.946,00€	0,00€	18.594,70€	720,00€	8.110,84€	-21.479,54€
2032	5.946,00€	0,00€	14.774,64€	720,00€	7.696,11€	-17.244,75€
2033	5.946,00€	0,00€	14.774,64€	720,00€	7.154,96€	-16.703,61€
2034	5.946,00€	0,00€	14.774,64€	720,00€	6.650,08€	-16.198,72€
2035	5.946,00€	0,00€	14.774,64€	720,00€	6.435,69€	-15.984,33€
Summe:	65.406,00€	6.281,63€	206.568,80€	7.920,00€	93.426,93€	-248.791,36€

* In den ausgewiesenen Werten sind sämtliche Abschreibungsbestandteile enthalten.

** Bei den ausgewiesenen Nebenkosten handelt es sich um die steuerlich abzugsfähigen Nebenkosten.

*** Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Voraussichtliche steuerliche Auswirkungen

Herr Muster (Investitionsanteil 100,00%)

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuer- ersparnis
2023	100.000,00€	0,00€	100.000,00€	36.350,65€	36.350,65€	0,00€
2024	100.000,00€	-24.459,90€	75.540,10€	36.350,65€	24.064,08€	12.286,56€
2025	100.000,00€	-23.648,37€	76.351,63€	36.350,65€	24.472,94€	11.877,70€
2026	100.000,00€	-23.322,00€	76.678,00€	36.350,65€	24.637,20€	11.713,44€
2027	100.000,00€	-22.982,34€	77.017,66€	36.350,65€	24.808,66€	11.541,98€
2028	100.000,00€	-22.628,83€	77.371,17€	36.350,65€	24.986,11€	11.364,53€
2029	100.000,00€	-22.260,93€	77.739,07€	36.350,65€	25.171,96€	11.178,69€
2030	100.000,00€	-21.878,03€	78.121,97€	36.350,65€	25.363,80€	10.986,85€
2031	100.000,00€	-21.479,54€	78.520,46€	36.350,65€	25.565,23€	10.785,41€
2032	100.000,00€	-17.244,75€	82.755,25€	36.350,65€	27.698,25€	8.652,39€
2033	100.000,00€	-16.703,61€	83.296,39€	36.350,65€	27.970,42€	8.380,22€
2034	100.000,00€	-16.198,72€	83.801,28€	36.350,65€	28.224,61€	8.126,03€
2035	100.000,00€	-15.984,33€	84.015,67€	36.350,65€	28.332,52€	8.018,12€
Summe	1.300.000,00€	-248.791,36€	1.051.208,64€	472.558,39€	347.646,45€	124.911,93€

Voraussichtliche Rendite

Bruttomietrendite

Mietrendite für Einheit WE 8 2,28%

Gesamt 2,28%

Die Bruttomietrendite wird berechnet für das erste volle Jahr nach Kauftermin und ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete (ohne laufende Nebenkosten) zum Kaufpreis. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

Nettomietrendite

Mietrendite für Einheit WE 8 1,76%

Gesamt 1,76%

Die Nettomietrendite wird berechnet für das erste volle Jahr nach Kauftermin und ergibt sich näherungsweise durch den Bezug der Nettokaltmiete und der laufenden Nebenkosten zum Kaufpreis einschließlich der Erwerbsnebenkosten. Ein eventueller Steuervorteil oder Steuerlast findet keine Berücksichtigung.

Vermögensentwicklung

Betrachtungszeitraum	12Jahre
Angenommener Verkaufspreis	331.378,90€
Offenes Darlehen	166.222,97€
Möglicher Verkaufserlös	165.155,92€
Anfängliche Investitionen	25.878,38€
Durchschnittliche Liquidität p.a.	-606,15€

Eigenkapitalrendite

Eigenkapitalrendite 16,89%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum angenommenen Verkaufspreis verkauft würde. Dieser entspricht dem Anschaffungswert (Kaufpreis ohne Nebenkosten) unter Berücksichtigung der eingegebenen Preissteigerung. Die Eigenkapitalrendite wird nach der Methode des internen Zinsfußes berechnet. Als anfängliche Investition berücksichtigt werden das Eigenkapital, ggf. der verbleibende Finanzierungsbedarf sowie einmalige Einzahlungen in Finanzierungen wie Fondsanlagen oder Bausparverträge. Für die Dauer des Betrachtungszeitraums wird die Liquidität nach Tilgung berücksichtigt. Zum Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Erlös durch den Verkauf zum aktuellen Wert unter Abzug des noch offenen Darlehens angenommen.

Eigenkapitalrendite ohne Preissteigerung

Eigenkapitalrendite 11,08%

Die jährliche Eigenkapitalrendite ergibt sich näherungsweise für die Dauer des Betrachtungszeitraums, wenn das Objekt nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zum ursprünglichen Kaufpreis verkauft würde.

Annuitätendarlehen: Finanzierung

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2024	4,00 %	870,97 €	653,23 €	0,25 %	1.524,20 €	260.636,77 €
2025	4,00 %	10.279,67 €	8.010,69 €	3,07 %	18.290,36 €	252.626,08 €
2026	4,00 %	9.953,30 €	8.337,06 €	3,30 %	18.290,36 €	244.289,02 €
2027	4,00 %	9.613,63 €	8.676,73 €	3,55 %	18.290,36 €	235.612,29 €
2028	4,00 %	9.260,13 €	9.030,23 €	3,83 %	18.290,36 €	226.582,06 €
2029	4,00 %	8.892,23 €	9.398,13 €	4,15 %	18.290,36 €	217.183,93 €
2030	4,00 %	8.509,33 €	9.781,03 €	4,50 %	18.290,36 €	207.402,90 €
2031	4,00 %	8.110,84 €	10.179,52 €	4,91 %	18.290,36 €	197.223,37 €
2032	4,00 %	7.696,11 €	10.594,25 €	5,37 %	18.290,36 €	186.629,12 €
2033	4,00 %	7.154,96 €	9.103,37 €	4,88 %	16.258,33 €	177.525,75 €
2034	3,80 %	6.650,08 €	5.544,20 €	3,12 %	12.194,27 €	171.981,56 €
2035	3,80 %	6.435,69 €	5.758,58 €	3,35 %	12.194,27 €	166.222,97 €
Summe:	-	93.426,93 €	95.067,03 €	-	188.493,96 €	-

* Vertraglicher Zinssatz p.a.

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

Vermietungsphase: 1. vollständiges Jahr (2025)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	100.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		36.350,65€

Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	5.946,00€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Abschreibung (Neubau)		0,00€
Abschreibung (Altbau)		1.404,43€
Abschreibung (Sanierung)		17.190,27€
Abschreibung (Möbel/Küche)		0,00€
Abschreibung (Außenanlage)		0,00€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		720,00€
Zinsen (abzugsfähig)		10.279,67€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-23.648,37€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	76.351,63€	
Steuerbelastung nach Kauf		24.472,94€
Steuerersparnis	11.877,70€	

Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

Steuerersparnis	11.877,70€	
Miete	5.946,00€	
Nebenkosten gesamt	882,18€	
Zinsen	10.279,67€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	6.661,86€	
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	555,15€	
Tilgung pro Monat		667,56€
Liquidität nach Tilgung pro Monat"		-112,40€

Gesamtübersicht

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 2,00 % Steigerung
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.878,38	0,00	261.290,00
2024	0,00	12.286,56	0,00	870,97	11.415,60	951,30	653,23	54,44	10.762,37	896,86	0,00	260.636,77	266.515,80
2025	5.946,00	11.877,70	882,18	10.279,67	6.661,86	555,15	8.010,69	667,56	-1.348,84	-112,40	0,00	252.626,08	271.846,12
2026	5.946,00	11.713,44	882,18	9.953,30	6.823,96	568,66	8.337,06	694,76	-1.513,10	-126,09	0,00	244.289,02	277.283,04
2027	5.946,00	11.541,98	882,18	9.613,63	6.992,17	582,68	8.676,73	723,06	-1.684,56	-140,38	0,00	235.612,29	282.828,70
2028	5.946,00	11.364,53	882,18	9.260,13	7.168,22	597,35	9.030,23	752,52	-1.862,01	-155,17	0,00	226.582,06	288.485,27
2029	5.946,00	11.178,69	882,18	8.892,23	7.350,28	612,52	9.398,13	783,18	-2.047,85	-170,65	0,00	217.183,93	294.254,98
2030	5.946,00	10.986,85	882,18	8.509,33	7.541,33	628,44	9.781,03	815,09	-2.239,69	-186,64	0,00	207.402,90	300.140,08
2031	5.946,00	10.785,41	882,18	8.110,84	7.738,40	644,87	10.179,52	848,29	-2.441,13	-203,43	0,00	197.223,37	306.142,88
2032	5.946,00	8.652,39	882,18	7.696,11	6.020,11	501,68	10.594,25	882,85	-4.574,15	-381,18	0,00	186.629,12	312.265,74
2033	5.946,00	8.380,22	882,18	7.154,96	6.289,08	524,09	9.103,37	758,61	-2.814,29	-234,52	0,00	177.525,75	318.511,05
2034	5.946,00	8.126,03	882,18	6.650,08	6.539,77	544,98	5.544,20	462,02	995,58	82,96	0,00	171.981,56	324.881,27
2035	5.946,00	8.018,12	882,18	6.435,69	6.646,25	553,85	5.758,58	479,88	887,67	73,97	0,00	166.222,97	331.378,90
Ø	5.031,23	9.608,61	746,46	7.186,69	6.706,69	558,89	7.312,85	609,40	-606,15	-50,51	-	-	-
Alle Angaben in €													
	65.406,00	124.911,93	9.703,98	93.426,93	87.187,02	87.187,02	95.067,03	95.067,03	-7.880,01	-7.880,01	-25.878,38	-	-

Allgemeines

Kaum eine Anlageform vereint derzeit so viele Vorteile wie die Investition in Immobilien. Allgemein bieten Immobilien als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Bei frühzeitigem Verkauf können die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

Wirtschaft-/Steuerliches Ergebnis

Die Beispielberechnung stellt eine Prognose dar, die mit mehreren Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Sowohl die Praxis der Finanzverwaltung, als auch die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich in der Zukunft ändern. Die wirtschaftliche Situation des Erwerbers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Bei der Berechnung der Einkommenssteuer für Veranlagungsjahre ab 2007 wird der Zuschlag zur Einkommenssteuer für nicht-gewerbliche Einkünfte für Einkünfte ab 250.000 Euro (500.000 Euro bei Verheirateten) berücksichtigt. Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des § 15b EstG fällt. In Einzelfällen kann bei der Anwendung der Vergleichsrechnung nach §2 Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EstG eine geringere festzusetzende Einkommenssteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und -Kombination Gültigkeit hat. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der aktuell gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosengrundlage genutzt. Die Berücksichtigung von Änderungen an der Steuertabelle kann mit einem zeitlichen Verzug verbunden sein.

Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Finanzierung sind beispielhaft zu verstehen und stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen kann das ausgewiesene Ergebnis sich ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bitte beachten Sie, dass die Software für Kredit- sowie Kapitalanlagen nachschüssig rechnet. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Disagio/CAP-Prämie in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterrechnung abweichen.

Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprojekt maßgebend.

Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf der Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich. Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist. Darüber hinaus wird eine Wertermittlung der Immobilie vom Vermittler nicht vorgenommen und ist nicht geschuldet. Sollten bei der Berechnung Immobilienwerte angegeben werden, so sind diese beispielhaft zu verstehen. Sie sind unverbindlich und dienen lediglich der Illustration möglicher Wertentwicklungen. Der tatsächliche Wert der Immobilie kann hiervon nach oben oder unten – ggf. auch erheblich – abweichen.