

Investitionsbeispiel mit degressiver AfA

Objekt Riverside Living
WE 01
Wohnfläche 52 m²
barrierfreier Stellplatz

Kostenplan:

Kaufpreis Wohnung	310.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz	25.000,00 €
Objektkosten	335.000,00 €
Grunderwerbssteuer	16.750,00 €
Notar/Grundbuch	5.025,00 €
Maklerprovision	11.959,50 €
incl. Nebenkosten	368.734,50 €
Einbauküche	7.500,00 €
Gesamtbetrag	376.234,50 €
Eigenkapital (NK + Küche)	41.234,50 €
Finanzierungsbedarf	335.000,00 €

Finanzierungsplan

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins (unterstellt)	anfängliche Tilgung	Zinsbindung	jährliche Rate
Annuitätendarlehen	335.000,00 €	3,50%	1,50%	10 Jahre	16.750,00 €

Ermittlung Cashflow p.a.

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr	14. Jahr
Kaltmiete abzgl. nicht umlegbarer Nebenkosten p.a.	10.260,00 €	10.260,00 €	10.260,00 €	10.260,00 €	10.260,00 €
Gesamtannuität (Zins- und Tilgung)	16.750,00 €	16.750,00 €	16.750,00 €	16.750,00 €	16.750,00 €
Cashflow nach Tilgung vor Steuern	- 6.490,00 €	- 6.490,00 €	- 6.490,00 €	- 6.490,00 €	- 6.490,00 €
Steuerersparnis durch Zinsen und Abschreibungen* (angenommener persönlicher Spitzensteuersatz 42%)	10.024,00 €	9.679,56 €	9.347,11 €	7.293,80 €	6.169,12 €
Cashflow nach Steuern	3.534,00 €	3.189,56 €	2.857,11 €	803,80 €	- 320,88 €

Ermittlung Eigenkapitalergebnis p.a.

zzg. Tilgungsanteil	5.025,00 €	5.200,88 €	5.382,91 €	6.848,56 €	7.858,88 €
Eigenkapitalergebnis vor Tilgung nach Steuern	8.559,00 €	8.390,44 €	8.240,01 €	7.652,36 €	7.538,00 €

* Bei der Steuerersparnis wurde eine beispielhafte degressive Abschreibung von 5% gem. § 7 Abs. 5a EStG sowie ein Wechsel in die lineare Abschreibung ab dem 13. bzw. 14. Jahr auf einen möglichen anteiligen Gebäudewert dargestellt. Außerdem wurde eine lineare Abschreibung über 10 Jahre für die Einbauküche und eine gleichbleibender Kreditzins auch nach Ablauf der Zinsbindung **Nicht berücksichtigt wurden mögliche Mieterhöhungen / Preissteigerungen über die Jahre.**

Es handelt sich um eine unverbindliche -teilweise vereinfachte- Berechnung. Diese bezieht sich auf die ersten angegebenen Jahre und unterstellt keine Mieterhöhungen/Preissteigerungen in den kommenden Jahren. Etwaige Steuererstattung erfolgen immer im Folgejahr. Angegebenen Finanzierungskosten dienen lediglich als erste Indikation und stellen kein Angebot dar. Die degressive AfA von 5% auf Mietwohnungen ist Teil des Wachstumschancengesetzes. Die unterstellte Miete ist eine Annahme. Die Höhe kann höher oder niedriger ausfallen. Für eine Berechnung Ihrer individuellen, persönlichen, steuerlichen Ergebnisse aus dieser Investition wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater. Trotz aller Sorgfalt bei den in der Beispielrechnung gemachten Angaben übernimmt die LBS Immobilien GmbH Südwest keine Gewähr und haftet nicht für etwaige Schäden oder Aufwendungen, die aus einem Vertrauen auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der in der Beispielrechnung gemachten Angaben resultieren. Stand: 02/2026