



STEUERLICHE MUSTERRECHNUNG

Beispiel für Kapitalanleger

Max Mustermann kauft Wohnung 8.0.2 im Bauprojekt Quartivo

Dargestellt sind die Vermietung und der Verkauf (Exit-Szenario) nach 10 Jahren, um eine beispielhafte Rendite über einen festen Zeitraum zu veranschaulichen. Die gezeigten Parameter sind exemplarisch und müssen an die individuellen steuerlichen Umstände und Erwartungen des Kaufinteressenten (z. B. Mietertrag) angepasst werden.

Fertigstellung u. Nutzen- und Lastenwechsel in einem Jahr als Voraussetzung	01.03.2027
Wohnungsanzahl	1
Wohnfläche in qm	44,54
Kaufpreis je qm Wohnfläche	6.890 EUR
Kaufpreis Wohnung	306.881 EUR
Nebenkosten in %	8,00 %
Maklerprovision od. Beraterkosten Käufer in %	0,00 %
Nebenkosten	24.550 EUR
Gesamtkosten (Kaufpreis inkl. Nebenkosten)	331.431 EUR

Persönliche Merkmale des Käufers

persönlicher Grenzsteuersatz Einkommensteuer	42 %
Kauf im steuerlichen Privatvermögen	Ja
Allgemeine Voraussetzungen Sonder-AfA erfüllt	Ja

Finanzierung

Eigenkapital	25 %
Fremdkapital	75 %
Zinssatz Fremdkapital	3,50 %
Tilgung	2,00 %

Vermietung

Netto-Kaltmiete je qm Wohnfläche	22,50 EUR
Mietsteigerung p.a.	3,0 %
Netto-Kaltmiete im ersten Jahr	12.026 EUR

Verkauf

Einkommensteuerfreier Verkauf nach Ablauf von 10 Jahren	Ja
Verkauf zum Faktor der Jahresmiete	25
Wertsteigerung in Abhängigkeit der Mietsteigerung und des Marktfaktors	28 %
Restschuld der Wohnung	189.151 EUR

Ergebnis / Zusammenfassung auf Grundlage obiger Parameter

Abschreibung in den ersten 10 Jahren auf den Kaufpreis	152.694 EUR
Abschreibung in % in den ersten 10 Jahren auf den Kaufpreis	49,76 %
Steuerersparnis auf die Abschreibung gesamt	64.131 EUR
<i>aufgebrauchte Steuerersparnis der dargestellten Wohnung durch Vermietung</i>	<i>18.601 EUR</i>
<i>tatsächliche Steuerersparnis der dargestellten Wohnung</i>	<i>45.530 EUR</i>
Mehrliquidität nach 10 Jahren (nach Verkauf):	148.524 EUR
Liquidität über 10 Jahre (nur lfd. Einnahmen und Ausgaben)	28.259 EUR
Gesamtkapital-Rendite nach Steuern pro Jahr ca.	4,48 %
Eigenkapital-Rendite nach Steuern pro Jahr ca.	17,93 %

Hinweis: Die vorliegende Berechnung dient ausschließlich zur Veranschaulichung. Sie stellt keine steuerliche Beratung dar.