

# Quartier Glashütte | Achern

REIHENHÄUSER GEMENGEGEWEG

| Achern Reihenhäuser         |      |              |
|-----------------------------|------|--------------|
| Einheit                     |      | 2            |
| Gesamtwohnfläche in m²      |      | 125,54       |
| Kaufpreis                   |      | 490.000 €    |
| davon Haus                  |      | 467.000 €    |
| davon Carport               |      | 17.500 €     |
| davon Stellplatz            |      | 5.500 €      |
| Finanzielle Eckdaten        |      |              |
| Kaufpreis                   |      | 490.000 €    |
| Erwerbsnebenkosten          | 7 %  | 34.300 €     |
| Kaufpreis inkl. Nebenkosten |      | 524.300 €    |
| Eigenkapital                | 10 % | - 52.430 €   |
|                             |      | 471.870,00 € |

| Berechnung der monatlichen/jährlichen Aufwendungen |            | p. m.      | p. a.       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| KfW Darlehen                                       | 150.000 €  |            |             |
| Zinsen KfW                                         | 2,78 %     | 347,50 €   | 4.170,00 €  |
| Tilgung KfW                                        | 2,15 %     | 268,75 €   | 3.225,00 €  |
| Kreditsumme Bank                                   | 321.870 €  |            |             |
| Zinsen                                             | 4,25 %     | 1.139,96 € | 13.679,48 € |
| Tilgung / Sparleistung                             | 1,50 %     | 402,34 €   | 4.828,05 €  |
| Zinsen insgesamt                                   |            | 1.487,46 € | 17.849,48 € |
| Tilgung / Sparleistung insgesamt                   |            | 671,09 €   | 8.053,05 €  |
| Mieteinnahme Haus                                  | 14,00 €/qm |            |             |
| Mieteinnahme Carport                               | 80,00 €    | 80,00 €    | 960,00 €    |
| Mieteinnahme Küche                                 | 50,00 €    | 50,00 €    | 600,00 €    |
| Mieteinnahmen insgesamt                            |            | 1.188,56 € | 22.650,72 € |



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Architekten.

Hierbei handelt es sich um ein unverbindliches Rechenbeispiel. Diese Berechnung deckt keine rechtliche oder steuerliche Beratung und kann diese auch nicht ersetzen. Für individuelle Rechenbeispiele kontaktieren Sie Ihren Steuerberater. Wir übernehmen keinerlei Haftung.

# Quartier Glashütte | Achern

REIHENHÄUSER GEMENGEGEWEG

| Steuerliche Betrachtung              |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Kaufpreis inkl. Nebenkosten          | 524.300,00 €  |
| Grundstücksanteil                    | -155.000,00 € |
| Wert Gebäude (AfA) incl. Nebenkosten | 369.300,00 €  |

| Kennzahl                                                               |        | p.m          | 1. Jahr      | 2. Jahr      | 3. Jahr      | 4. Jahr      | 5. Jahr      | 6. Jahr      | 7. Jahr      | 8. Jahr      | 9. Jahr      | 10. Jahr     |
|------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AfA 5% Gebäude p.a. Paragraf 7a                                        | 5,00 % | 369.300,00 € | 18.465,00 €  | 17.541,75 €  | 16.664,66 €  | 15.831,43 €  | 15.039,86 €  | 14.287,87 €  | 13.573,47 €  | 12.894,80 €  | 12.250,06 €  | 11.637,56 €  |
| AfA 5% Gebäude p.a. Paragraf 7b 4 Jahre                                | 5,00 % | 369.300,00 € | 18.465,00 €  | 18.465,00 €  | 18.465,00 €  | 18.465,00 €  | 0,00 €       | 0,00 €       | 0,00 €       | 0,00 €       | 0,00 €       | 0,00 €       |
| Mieteinnahmen (Mieterhöhung 5 % alle 3 Jahre)                          |        | 1.887,56 €   | 22.650,72 €  | 22.650,72 €  | 22.650,72 €  | 23.783,26 €  | 23.783,26 €  | 23.783,26 €  | 24.972,42 €  | 24.972,42 €  | 24.972,42 €  | 26.221,04 €  |
| Zinsen Kaufpreisfinsnzierung                                           |        | -1.487,46 €  | -17.849,48 € | -17.390,22 € | -17.083,69 € | -16.765,73 € | -16.435,90 € | -16.093,75 € | -15.738,81 € | -15.370,61 € | -14.988,64 € | -14.592,37 € |
| AfA 5% Gebäude p.a. Paragraf 7a                                        |        | -1.538,75 €  | -18.465,00 € | -17.541,75 € | -16.664,66 € | -15.831,43 € | -15.039,86 € | -14.287,87 € | -13.573,47 € | -12.894,80 € | -12.250,06 € | -11.637,56 € |
| AfA 5% Gebäude p.a. Paragraf 7b 4 Jahre                                |        | -1.538,75 €  | -14.465,00 € | -18.465,00 € | -18.465,00 € | -18.465,00 € | 0,00 €       | 0,00 €       | 0,00 €       | 0,00 €       | 0,00 €       | 0,00 €       |
| AfA Küche 10% p.a. von 7.000,00 €                                      |        | -58,33 €     | -700,00 €    | -700,00 €    | -700,00 €    | -700,00 €    | -700,00 €    | -700,00 €    | -700,00 €    | -700,00 €    | -700,00 €    | -700,00 €    |
| Verlust aus Vermietung + Verpachtung                                   |        | -2.735,73 €  | -32.828,75 € | -31.678,78 € | -30.430,40 € | -28.147,04 € | -28.147,04 € | -7.466,51 €  | -5.207,60 €  | -4.159,98 €  | -3.132,17 €  | -873,29 €    |
| persönlicher Steuersatz 42,00 % Steuern / Steuerersparnis              |        | 1.149,01 €   | 13.788,08 €  | 13.207,42 €  | 12.710,31 €  | 11.751,14 €  | 3.524,85 €   | 3.065,31 €   | 2.116,74 €   | 1.677,05 €   | 1.245,83 €   | 297,73 €     |
| Liquiditätsbetrachtung                                                 |        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Mieteinnahmen 100,00 %                                                 |        | 1.887,56 €   | 22.650,72 €  | 22.650,72 €  | 22.650,72 €  | 23.783,26 €  | 23.783,26 €  | 23.783,26 €  | 24.972,42 €  | 24.972,42 €  | 24.972,42 €  | 26.221,04 €  |
| Zinsen Kaufpreisfinsnzierung                                           |        | -1.487,46 €  | -17.849,48 € | -17.390,22 € | -17.083,69 € | -16.765,73 € | -16.435,90 € | -16.093,75 € | -15.738,81 € | -15.370,61 € | -14.988,64 € | -14.592,37 € |
| Tilgung / Sparleistung                                                 |        | -671,99 €    | -8.053,05 €  | -8.348,56 €  | -8.655,09 €  | -8.973,06 €  | -9.302,89 €  | -9.645,04 €  | -9.999,97 €  | -10.368,17 € | -10.750,15 € | -11.146,42 € |
| Steuerersparnis                                                        |        | 1.149,01 €   | 13.788,08 €  | 13.207,42 €  | 12.710,31 €  | 11.751,14 €  | 3.524,85 €   | 3.065,31 €   | 2.116,74 €   | 1.677,05 €   | 1.245,83 €   | 297,73 €     |
| Überdeckung nach Steuern                                               |        | 878,02 €     | 10.536,27 €  | 10.119,36 €  | 9.622,24 €   | 9.795,61 €   | 1.569,32 €   | 1.109,78 €   | 1.350,38 €   | 910,69 €     | 479,47 €     | 779,98 €     |
| Nettorendite (Tilgung & Überdeckung nach Steuern) auf das Eigenkapital |        |              | 35,46 %      | 35,22 %      | 34,86 %      | 35,80 %      | 20,74 %      | 20,51 %      | 21,65 %      | 21,51 %      | 21,42 %      | 22,75 %      |