



## Steuern sparen & Vermögen aufbauen

Ein gemeinsam veranlagtes Ehepaar, mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen in Höhe von 120.000 €, investiert in eine sanierte und vermietete Denkmal Immobilie einen Gesamtbetrag in Höhe von 1.640.000 €, incl. Stellplatz-Garage und sonstige Kosten, zuzüglich Kaufnebenkosten.

Es werden 285.373 € Eigenmittel eingebracht und 1.390.000 € finanziert.

### Die Highlights im Überblick\*

Der steuerfreie Überschuss bei Verkauf nach 10 Jahren beträgt rd.

**1.022.000 €**

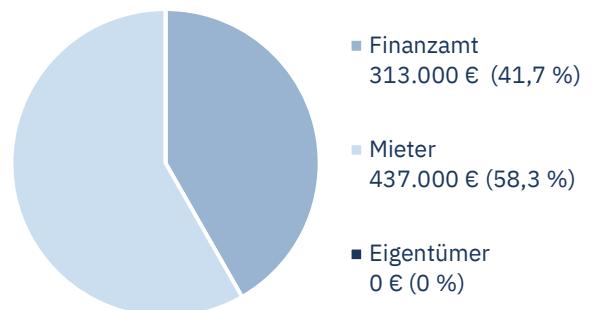
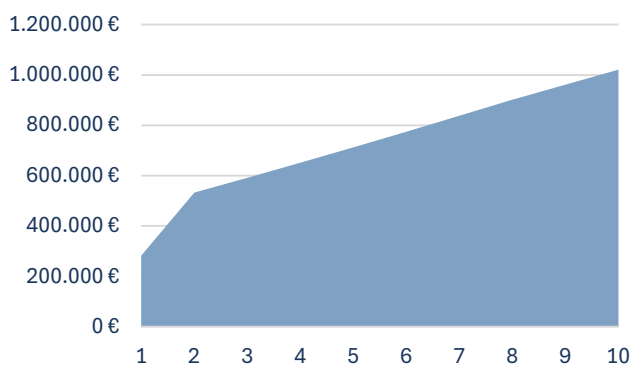
Die Rendite der Kapitalanlage beträgt p.a. bei Verkauf nach 10 Jahren (nach Steuer) rd.

**13,70 %**

Die Bruttomietrendite nach Steuer beträgt rd.

**4,57 %**

### Entwicklung des steuerfreien Überschuss\* Verteilung der Rückzahlung in 10 Jahren\*



plus Tilgungszuschuss der KfW 197.500 €

# Beispielhafte Finanzierungsrechnung und wirtschaftliche Betrachtung\*

Kunde: Max Muster, Musterstr. 10, 12345 Musterstadt

zu verst. Einkommen: 120.000 €

Steuertabelle: Splitting

Steuerlast 2023: 33.247 €

Steuersatz: 45 %

## Eckdaten

Kauf MFH - Bestand plus Sanierung | Musterstr. 21 - 12345 Musterstadt | MFH

Bei der Immobilie handelt es sich um eine sanierte Denkmal Immobilie die vermietet wird. Die AfA ist 8 Jahre 9 %, danach 4 Jahre 7 %

Das Sanierungsprojekt mit 5 Wohneinheiten, wird im KfW Standard - KfW 70 EE WBP - saniert. Von der KfW kommt ein Tilgungszuschuß von 197.500 €

Wohnfläche: 325 m<sup>2</sup>

Mtl. Kaltmiete: 3.575 € = 11 € / m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz / Carport: 250 €

Angenommene Wertsteigerung p.a.: 1,00 %

Kalkulierte Mietsteigerung: 1,00 %

Gebäudeanteil: 90,00 %

Nicht umlegbare Kosten: 10,00 %

## Projektkosten

Kaufpreis / Gestehungskosten incl. Carport und Stellplatz

390.000,00 €

Sanierungskosten

1.250.000,00 €

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer:

3,50%

Notar:

2,00%

Makler:

3,57%

35.373,00 €

## Gesamtkosten

**1.675.373,00 €**

- Einzusetzendes Eigenkapital (aus Bausparvertrag, Tagesgeld, fällige LV, ...)

17,03%

285.373,00 €

## Finanzierungsbedarf

**1.390.000,00 €**

## Finanzierungsbeispiel

Institut	Darlehen	Sollzins	Tilgung	eff. Zins	Zinsbindung	Ges. Laufzeit	mtl. Rate
KfW 261	774.000 €	2,53%	2,34%	2,59%	10 Jahre	20,58 Jahre	3.141,15 €
Bank	616.000 €	3,35%	1,50%	3,41%	10 Jahre	35,08 Jahre	2.489,67 €

## Monatliche Rückzahlungsrate

**5.630,82 €**

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Mieterlöse	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Kaltmiete	43.329 €	43.762 €	44.200 €	44.642 €	45.088 €	45.539 €	45.995 €	46.455 €	46.919 €	47.388 €
+ Tiefgaragenstellplätze	3.030 €	3.060 €	3.091 €	3.122 €	3.153 €	3.185 €	3.216 €	3.249 €	3.281 €	3.314 €
+ Außenstellplätze	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
= Mieterlöse	46.359 €	46.823 €	47.291 €	47.764 €	48.241 €	48.724 €	49.211 €	49.703 €	50.200 €	50.702 €
- Nicht umlegbare Kosten	-4.636 €	-4.682 €	-4.729 €	-4.776 €	-4.824 €	-4.872 €	-4.921 €	-4.970 €	-5.020 €	-5.070 €
Nettomiete	41.723 €	42.140 €	42.562 €	42.987 €	43.417 €	43.851 €	44.290 €	44.733 €	45.180 €	45.632 €

V&V Betrachtung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettomieteinnahmen	41.723 €	42.140 €	42.562 €	42.987 €	43.417 €	43.851 €	44.290 €	44.733 €	45.180 €	45.632 €
- Zinsen	-40.075 €	-39.544 €	-33.690 €	-32.738 €	-31.760 €	-30.753 €	-29.717 €	-28.651 €	-27.555 €	-26.428 €
- Ges. AfA	-108.564 €	-108.564 €	-108.564 €	-108.564 €	-108.564 €	-108.564 €	-108.564 €	-108.564 €	-84.439 €	-84.439 €
= Einnahmen aus V&V	-106.916 €	-105.968 €	-99.693 €	-98.315 €	-96.906 €	-95.465 €	-93.991 €	-92.483 €	-66.814 €	-65.235 €

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	-106.916 €	-105.968 €	-99.693 €	-98.315 €	-96.906 €	-95.465 €	-93.991 €	-92.483 €	-66.814 €	-65.235 €
zu verst. Einkommen neu	13.084 €	14.032 €	20.307 €	21.685 €	23.094 €	24.535 €	26.009 €	27.517 €	53.186 €	54.765 €
Steuerlast neu	0 €	0 €	0 €	-65 €	-294 €	-542 €	-832 €	-1.145 €	-8.204 €	-8.694 €
Steuerersparnis	33.247 €	33.247 €	33.247 €	33.182 €	32.953 €	32.705 €	32.415 €	32.102 €	25.043 €	24.553 €

Liquidität	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettomieteinnahmen	41.723 €	42.140 €	42.562 €	42.987 €	43.417 €	43.851 €	44.290 €	44.733 €	45.180 €	45.632 €
- Zins & Tilgung	-67.570 €	-67.570 €	-67.570 €	-67.570 €	-67.570 €	-67.570 €	-67.570 €	-67.570 €	-67.570 €	-67.570 €
= Cash flow p.a. vor Steuer	-25.847 €	-25.429 €	-25.008 €	-24.582 €	-24.153 €	-23.718 €	-23.280 €	-22.837 €	-22.390 €	-21.938 €
+ Steuerersparnis	33.247 €	33.247 €	33.247 €	33.182 €	32.953 €	32.705 €	32.415 €	32.102 €	25.043 €	24.553 €
= Cash flow p.a. nach Steuer	7.400 €	7.817 €	8.239 €	8.599 €	8.800 €	8.986 €	9.135 €	9.265 €	2.653 €	2.615 €
= Cash flow p.M.	617 €	651 €	687 €	717 €	733 €	749 €	761 €	772 €	221 €	218 €

Vermögensentwicklung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Verkehrwert	1.656.400 €	1.672.800 €	1.689.200 €	1.705.600 €	1.722.000 €	1.738.400 €	1.754.800 €	1.771.200 €	1.787.600 €	1.804.000 €
Restschuld	-1.380.617 €	-1.155.091 €	-1.121.212 €	-1.086.380 €	-1.050.570 €	-1.013.753 €	-975.900 €	-936.981 €	-896.967 €	-855.825 €
Cash Flow p.a. nach Steuer	7.400 €	15.217 €	23.456 €	32.055 €	40.856 €	49.842 €	58.977 €	68.242 €	70.895 €	73.510 €
Überschuss	283.183 €	532.926 €	591.444 €	651.275 €	712.286 €	774.489 €	837.877 €	902.461 €	961.529 €	1.021.685 €

# Beispielhafte Finanzierungsberechnung und wirtschaftliche Betrachtung\*

Kunde: Max Muster, Musterstr. 10, 12345 Musterstadt

zu verst. Einkommen: 120.000 €

Steuertabelle: Splitting

Steuerlast 2023: 33.247 €

Steuersatz: 45 %

## Eckdaten

Kauf MFH - Bestand plus Sanierung | Musterstr. 21 - 12345 Musterstadt | MFH

Bei der Immobilie handelt es sich um eine sanierte Denkmal Immobilie die vermietet wird. Die AfA ist 8 Jahre 9 %, danach 4 Jahre 7 %

Das Sanierungsprojekt mit 5 Wohneinheiten, wird im KfW Standard - KfW 70 EE WBP - saniert. Von der KfW kommt ein Tilgungszuschuß von 197.500 €

## Berechnung der Mietrendite

Bruttomietrendite (Kaltmiete / Kaufpreis incl. NK) vor Steuer	2,59%
Bruttomietrendite (Kaltmiete / Kaufpreis incl. NK) nach Steuer	4,57%
Nettomietrendite (Kaltmiete - nicht umlegbare Kosten / Kaufpreis incl. NK) vor Steuer	2,49%
Nettomietrendite (Kaltmiete - nicht umlegbare Kosten / Kaufpreis incl. NK) nach Steuer	4,47%

## Ertragsrechnung nach 10 Jahren

Steuererstattung in 10 Jahren rd.	313.000 €
Steuerfreier Überschuss nach Verkauf	1.021.685 €
Tatsächlicher Aufwand (Eigenkapital - Cash Flow nach Steuer)	211.863 €
<b>Nettoertrag unter Berücksichtigung aller Kosten</b>	<b>809.823 €</b>
Kapitalanlagerendite (Eigenkapital + Sparrate zu eingesetztem Kapital) nach Steuer rd.	13,70%
Reinertrag nach Steuer (Nettomiete-Schuldzinsen+Steuerersarnis)	428.297 €
Eigenkapitalrendite	15,01%

## 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

# Anlage - Afa Tabellen Immobilien\*

## Afa Grundlage für das Objekt Denkmal Vermietung

## Afa Grundlage für das Objekt vor 1925

		Bemessungsgrundlage 1.206.269 €			Bemessungsgrundlage 301.567 €		
Jahr	Afa Satz	Afa Betrag	Restbuchwert		Afa Satz	Afa Betrag	Restbuchwert
1	9,00%	108.564,17 €	1.097.704,39 €		2,50%	7.539,18 €	294.027,96 €
2	9,00%	108.564,17 €	989.140,22 €		2,50%	7.539,18 €	286.488,78 €
3	9,00%	108.564,17 €	880.576,05 €		2,50%	7.539,18 €	278.949,60 €
4	9,00%	108.564,17 €	772.011,88 €		2,50%	7.539,18 €	271.410,43 €
5	9,00%	108.564,17 €	663.447,71 €		2,50%	7.539,18 €	263.871,25 €
6	9,00%	108.564,17 €	554.883,54 €		2,50%	7.539,18 €	256.332,07 €
7	9,00%	108.564,17 €	446.319,37 €		2,50%	7.539,18 €	248.792,89 €
8	9,00%	108.564,17 €	337.755,20 €		2,50%	7.539,18 €	241.253,71 €
9	7,00%	84.438,80 €	253.316,40 €	Afa	2,50%	7.539,18 €	233.714,53 €
10	7,00%	84.438,80 €	168.877,60 €	86,00%	2,50%	7.539,18 €	226.175,36 €
11	7,00%	84.438,80 €	84.438,80 €		2,50%	7.539,18 €	218.636,18 €
12	7,00%	84.438,80 €	0,00 €	100,0%	2,50%	7.539,18 €	211.097,00 €
13		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	203.557,82 €
14		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	196.018,64 €
15		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	188.479,46 €
16		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	180.940,28 €
17		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	173.401,11 €
18		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	165.861,93 €
19		0,00 €	0,00 €	Afa	2,50%	7.539,18 €	158.322,75 €
20		0,00 €	0,00 €	100,00%	2,50%	7.539,18 €	150.783,57 €
21		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	143.244,39 €
22		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	135.705,21 €
23		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	128.166,03 €
24		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	120.626,86 €
25		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	113.087,68 €
26		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	105.548,50 €
27		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	98.009,32 €
28		0,00 €	0,00 €		2,50%	7.539,18 €	90.470,14 €
29		0,00 €	0,00 €	Afa	2,50%	7.539,18 €	82.930,96 €
30		0,00 €	0,00 €	100,00%	2,50%	7.539,18 €	75.391,79 €

\*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. 10, 12345 Musterstadt

zu verst. Einkommen	Steuertabelle	Kirchensteuer	Steuersatz	Steuer 2023
120.000 €	Splitting	8,00%	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 €	-106.916,07 €	13.083,93 €	0,00 €	33.246,72 €
2	120.000 €	33.246,72 €	-105.968,13 €	14.031,87 €	0,00 €	33.246,72 €
3	120.000 €	33.246,72 €	-99.692,57 €	20.307,43 €	0,00 €	33.246,72 €
4	120.000 €	33.246,72 €	-98.315,27 €	21.684,73 €	64,80 €	33.181,92 €
5	120.000 €	33.246,72 €	-96.906,49 €	23.093,51 €	293,76 €	32.952,96 €
6	120.000 €	33.246,72 €	-95.465,38 €	24.534,62 €	542,16 €	32.704,56 €
7	120.000 €	33.246,72 €	-93.991,08 €	26.008,92 €	831,60 €	32.415,12 €
8	120.000 €	33.246,72 €	-92.482,71 €	27.517,29 €	1.144,80 €	32.101,92 €
9	120.000 €	33.246,72 €	-66.813,97 €	53.186,03 €	8.203,68 €	25.043,04 €
10	120.000 €	33.246,72 €	-65.234,69 €	54.765,31 €	8.694,00 €	24.552,72 €

**1.200.000 €    332.467,20 €    -921.786,36 €    278.213,64 €    19.774,80 €    312.692,40 €**