



Steuern sparen & Vermögen aufbauen

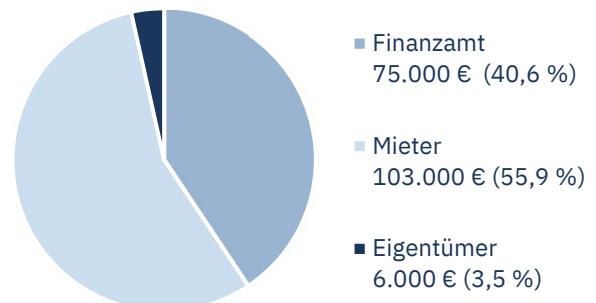
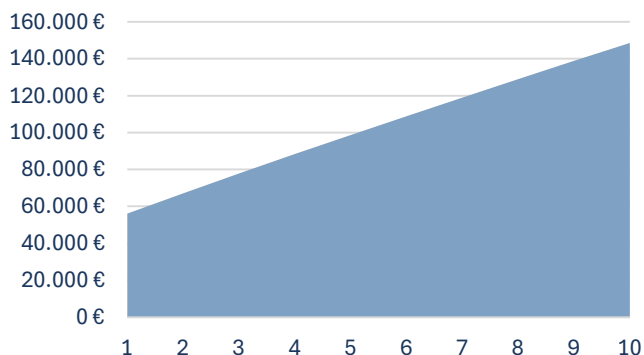
Ein gemeinsam veranlagtes Ehepaar, mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen in Höhe von 120.000 €, investiert in eine vermietete Immobilie einen Gesamtbetrag in Höhe von 425.000 €, incl. Stellplatz-Garage und sonstige Kosten, zuzüglich Kaufnebenkosten.

Es werden 68.375 € Eigenmittel eingebracht und 380.000 € finanziert.

Die Highlights im Überblick*

Der steuerfreie Überschuss bei Verkauf nach 10 Jahren beträgt rd.	149.000 €
Die Rendite der Kapitalanlage beträgt p.a. bei Verkauf nach 10 Jahren (nach Steuer) rd.	7,58 %
Die Bruttomietrendite nach Steuer beträgt rd.	4,60 %

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



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 Eigentumswohnung - Neubau | Musterstr. 21 - 12345 Musterstadt | ETW

Die Immobilie wird im GEG Standard gebaut.

Wohnfläche: 62 m²

Mtl. Kaltmiete: 853 € = 13,75 € / m²

Garage / Stellplatz / Carport: 50 €

Angenommene Wertsteigerung p.a.: 1,00 %

Kalkulierte Mietsteigerung: 1,00 %

Gebäudeanteil: 90,00 %

Nicht umlegbare Kosten: 10,00 %

Projektkosten

Kaufpreis / Gestehungskosten incl. Stellplatz 425.000,00 €

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: 3,50% Notar: 2,00% Makler: 0,00% 23.375,00 €

Gesamtkosten 448.375,00 €

- Einzusetzendes Eigenkapital (aus Bausparvertrag, Tagesgeld, fällige LV, ...) 15,25% 68.375,00 €

Finanzierungsbedarf 380.000,00 €

Finanzierungsbeispiel

Institut	Darlehen	Sollzins	Tilgung	eff. Zins	Zinsbindung	Ges. Laufzeit	mtl. Rate
Bank	380.000 €	3,35%	1,50%	3,41%	10 Jahre	35,08 Jahre	1.535,83 €

Monatliche Rückzahlungsrate 1.535,83 €

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Mieterlöse	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Kaltmiete	10.332 €	10.436 €	10.540 €	10.645 €	10.752 €	10.859 €	10.968 €	11.078 €	11.188 €	11.300 €
+ Tiefgaragenstellplätze	606 €	612 €	618 €	624 €	631 €	637 €	643 €	650 €	656 €	663 €
+ Außenstellplätze	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
= Mieterlöse	10.938 €	11.048 €	11.158 €	11.270 €	11.382 €	11.496 €	11.611 €	11.727 €	11.845 €	11.963 €
- Nicht umlegbare Kosten	-1.094 €	-1.105 €	-1.116 €	-1.127 €	-1.138 €	-1.150 €	-1.161 €	-1.173 €	-1.184 €	-1.196 €
Nettomiete	9.844 €	9.943 €	10.042 €	10.143 €	10.244 €	10.347 €	10.450 €	10.555 €	10.660 €	10.767 €

V&V Betrachtung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettomieteinnahmen	9.844 €	9.943 €	10.042 €	10.143 €	10.244 €	10.347 €	10.450 €	10.555 €	10.660 €	10.767 €
- Zinsen	-12.642 €	-12.445 €	-12.241 €	-12.031 €	-11.813 €	-11.588 €	-11.355 €	-11.114 €	-10.865 €	-10.608 €
- Ges. Afa	-20.177 €	-19.168 €	-18.210 €	-17.299 €	-16.434 €	-15.612 €	-14.832 €	-14.090 €	-13.386 €	-12.716 €
= Einnahmen aus V&V	-22.974 €	-21.670 €	-20.408 €	-19.187 €	-18.003 €	-16.854 €	-15.737 €	-14.650 €	-13.591 €	-12.558 €

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	-22.974 €	-21.670 €	-20.408 €	-19.187 €	-18.003 €	-16.854 €	-15.737 €	-14.650 €	-13.591 €	-12.558 €
zu verst. Einkommen neu	97.026 €	98.330 €	99.592 €	100.813 €	101.997 €	103.146 €	104.263 €	105.350 €	106.409 €	107.442 €
Steuerlast neu	-23.561 €	-24.080 €	-24.600 €	-25.086 €	-25.572 €	-26.022 €	-26.516 €	-26.970 €	-27.384 €	-27.804 €
Steuerersparnis	9.685 €	9.167 €	8.646 €	8.160 €	7.674 €	7.225 €	6.731 €	6.277 €	5.862 €	5.443 €

Liquidität	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettomieteinnahmen	9.844 €	9.943 €	10.042 €	10.143 €	10.244 €	10.347 €	10.450 €	10.555 €	10.660 €	10.767 €
- Zins & Tilgung	-18.430 €	-18.430 €	-18.430 €	-18.430 €	-18.430 €	-18.430 €	-18.430 €	-18.430 €	-18.430 €	-18.430 €
= Cash flow p.a. vor Steuer	-8.586 €	-8.487 €	-8.388 €	-8.287 €	-8.186 €	-8.083 €	-7.980 €	-7.875 €	-7.770 €	-7.663 €
+ Steuerersparnis	9.685 €	9.167 €	8.646 €	8.160 €	7.674 €	7.225 €	6.731 €	6.277 €	5.862 €	5.443 €
= Cash flow p.a. nach Steuer	1.100 €	680 €	259 €	-127 €	-511 €	-858 €	-1.249 €	-1.598 €	-1.908 €	-2.220 €
= Cash flow p.M.	92 €	57 €	22 €	-11 €	-43 €	-72 €	-104 €	-133 €	-159 €	-185 €

Vermögensentwicklung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Verkehrwert	429.250 €	433.500 €	437.750 €	442.000 €	446.250 €	450.500 €	454.750 €	459.000 €	463.250 €	467.500 €
Restschuld	-374.212 €	-368.226 €	-362.038 €	-355.638 €	-349.021 €	-342.179 €	-335.104 €	-327.788 €	-320.224 €	-312.402 €
Cash Flow p.a. nach Steuer	1.100 €	1.780 €	2.039 €	1.912 €	1.401 €	542 €	-707 €	-2.305 €	-4.213 €	-6.433 €
Überschuss	56.138 €	67.053 €	77.751 €	88.274 €	98.630 €	108.864 €	118.939 €	128.907 €	138.813 €	148.665 €

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 Eigentumswohnung - Neubau | Musterstr. 21 - 12345 Musterstadt | ETW

Die Immobilie wird im GEG Standard gebaut.

Berechnung der Mietrendite

Bruttomietrendite vor Steuer im 1. Jahr (Kaltmiete / Kaufpreis incl. NK)	2,44%
Bruttomietrendite nach Steuer im 1. Jahr (Kaltmiete + Steuerersparnis / Kaufpreis incl. NK)	4,60%
Nettomietrendite vor Steuer (Kaltmiete - nicht umlegbare Kosten / Kaufpreis incl. NK)	2,20%
Nettomietrendite nach Steuer (Kaltmiete + Steuerersparnis - nicht umlegbare Kosten / Kaufpreis incl. NK)	4,36%

Ertragsrechnung nach 10 Jahren

Steuererstattung in 10 Jahren rd.	75.000 €
Steuerfreier Überschuss nach Verkauf	148.665 €
Tatsächlicher Aufwand (Eigenkapital + Cash Flow nach Steuer)	74.808 €
Kapitalanlagerendite nach Steuer rd. (Eigenkapital + cash flow)	7,58%
Reinertrag nach Steuer (Nettomiete-Schuldzinsen+Steuerersparnis)	61.165 €
Eigenkapitalrendite nach Steuer	8,95%

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

*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 Objektdata 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.

Anlage - Afa Tabellen Immobilien*

Afa Grundlage für das Objekt

Neubau ab 01.10.23

		Bemessungsgrundlage 403.538 €		
Jahr	Afa Satz	Afa Betrag	Restbuchwert	
1	5,00%	20.176,88 €	383.360,63 €	
2	5,00%	19.168,03 €	364.192,59 €	
3	5,00%	18.209,63 €	345.982,96 €	
4	5,00%	17.299,15 €	328.683,82 €	
5	5,00%	16.434,19 €	312.249,63 €	
6	5,00%	15.612,48 €	296.637,14 €	
7	5,00%	14.831,86 €	281.805,29 €	
8	5,00%	14.090,26 €	267.715,02 €	
9	5,00%	13.385,75 €	254.329,27 €	AfA
10	5,00%	12.716,46 €	241.612,81 €	40,13%
11	5,00%	12.080,64 €	229.532,17 €	
12	5,00%	11.476,61 €	218.055,56 €	
13	5,00%	10.902,78 €	207.152,78 €	
14	5,00%	10.357,64 €	196.795,14 €	
15	5,00%	9.839,76 €	186.955,38 €	
16	5,00%	9.347,77 €	177.607,62 €	
17	5,00%	8.880,38 €	168.727,23 €	
18	5,00%	8.436,36 €	160.290,87 €	
19	5,00%	8.014,54 €	152.276,33 €	AfA
20	5,00%	7.613,82 €	144.662,51 €	64,15%
21	5,00%	7.233,13 €	137.429,39 €	
22	5,00%	6.871,47 €	130.557,92 €	
23	5,00%	6.527,90 €	124.030,02 €	
24	5,00%	6.201,50 €	117.828,52 €	
25	5,00%	5.891,43 €	111.937,09 €	
26	5,00%	5.596,85 €	106.340,24 €	
27	5,00%	5.317,01 €	101.023,23 €	
28	5,00%	5.051,16 €	95.972,07 €	
29	5,00%	4.798,60 €	91.173,46 €	AfA
30	5,00%	4.558,67 €	86.614,79 €	78,54%

Link

[Degr. Afa - § 7 Abs. 5a EStG](#)

*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

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 €	-22.974,07 €	97.025,93 €	23.561,28 €	9.685,44 €
2	120.000 €	33.246,72 €	-21.669,86 €	98.330,14 €	24.079,68 €	9.167,04 €
3	120.000 €	33.246,72 €	-20.408,42 €	99.591,58 €	24.600,24 €	8.646,48 €
4	120.000 €	33.246,72 €	-19.186,97 €	100.813,03 €	25.086,24 €	8.160,48 €
5	120.000 €	33.246,72 €	-18.002,89 €	101.997,11 €	25.572,24 €	7.674,48 €
6	120.000 €	33.246,72 €	-16.853,63 €	103.146,37 €	26.021,52 €	7.225,20 €
7	120.000 €	33.246,72 €	-15.736,77 €	104.263,23 €	26.516,16 €	6.730,56 €
8	120.000 €	33.246,72 €	-14.649,99 €	105.350,01 €	26.969,76 €	6.276,96 €
9	120.000 €	33.246,72 €	-13.591,06 €	106.408,94 €	27.384,48 €	5.862,24 €
10	120.000 €	33.246,72 €	-12.557,83 €	107.442,17 €	27.803,52 €	5.443,20 €

1.200.000 € 332.467,20 € -175.631,49 € 1.024.368,51 € 257.595,12 € 74.872,08 €