



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 356.000 €, incl. Stellplatz-Garage und sonstige Kosten, zuzüglich Kaufnebenkosten.

Es werden 45.580 € Eigenmittel eingebracht und 330.000 € finanziert.

Die Highlights im Überblick*

Der steuerfreie Überschuss bei Verkauf nach 10 Jahren beträgt rd.

130.000 €

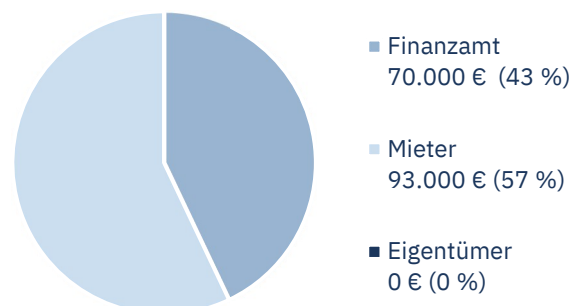
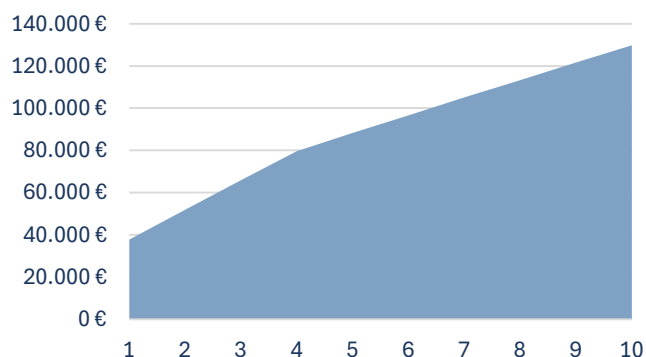
Die Rendite der Kapitalanlage beträgt p.a. bei Verkauf nach 10 Jahren (nach Steuer) rd.

11,11 %

Die Bruttomietrendite nach Steuer beträgt rd.

5,80 %

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 KfW 40 QNG Standard gebaut.
Für das Objekt kann neben der degr. Afa von 5 % zusätzlich für 4 Jahre die Sonder Afa von 5 % genutzt werden. (Sonderafa - § 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG)

Wohnfläche:	53 m²	Mtl. Kaltmiete:	769 € = 14,5 € / 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							356.000,00 €
Kaufnebenkosten:	Grunderwerbsteuer:	3,50%	Notar:	2,00%	Makler:	0,00%	19.580,00 €
Gesamtkosten							375.580,00 €
- Einzusetzendes Eigenkapital (aus Bausparvertrag, Tagesgeld, fällige LV, ...)							45.580,00 €
Finanzierungsbedarf							330.000,00 €

Finanzierungsbeispiel

Institut	Darlehen	Sollzins	Tilgung	eff. Zins	Zinsbindung	Ges. Laufzeit	mtl. Rate
KfW	150.000 €	2,83%	1,75%	2,89%	10 Jahre	35,00 Jahre	572,88 €
Bank	180.000 €	3,25%	1,50%	3,31%	10 Jahre	35,58 Jahre	712,50 €
Monatliche Rückzahlungsrate							1.285,38 €

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Mieterlöse	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Kaltmiete	9.314 €	9.407 €	9.501 €	9.596 €	9.692 €	9.789 €	9.887 €	9.986 €	10.086 €	10.187 €
+ Tiefgaragenstellplätze	606 €	612 €	618 €	624 €	631 €	637 €	643 €	650 €	656 €	663 €
+ Außenstellplätze	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
= Mieterlöse	9.920 €	10.019 €	10.120 €	10.221 €	10.323 €	10.426 €	10.531 €	10.636 €	10.742 €	10.850 €
- Nicht umlegbare Kosten	-992 €	-1.002 €	-1.012 €	-1.022 €	-1.032 €	-1.043 €	-1.053 €	-1.064 €	-1.074 €	-1.085 €
Nettomiete	8.928 €	9.017 €	9.108 €	9.199 €	9.291 €	9.384 €	9.477 €	9.572 €	9.668 €	9.765 €

V&V Betrachtung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettomieteinnahmen	8.928 €	9.017 €	9.108 €	9.199 €	9.291 €	9.384 €	9.477 €	9.572 €	9.668 €	9.765 €
- Zinsen	-10.054 €	-9.930 €	-9.760 €	-9.585 €	-9.404 €	-9.218 €	-9.026 €	-8.829 €	-8.625 €	-8.414 €
- Ges. Afa	-27.501 €	-26.656 €	-25.853 €	-25.091 €	-11.646 €	-11.064 €	-10.511 €	-9.985 €	-9.486 €	-9.011 €
= Einnahmen aus V&V	-28.627 €	-27.568 €	-26.505 €	-25.477 €	-11.760 €	-10.898 €	-10.060 €	-9.241 €	-8.442 €	-7.661 €

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	-28.627 €	-27.568 €	-26.505 €	-25.477 €	-11.760 €	-10.898 €	-10.060 €	-9.241 €	-8.442 €	-7.661 €
zu verst. Einkommen neu	91.373 €	92.432 €	93.495 €	94.523 €	108.240 €	109.102 €	109.940 €	110.759 €	111.558 €	112.339 €
Steuerlast neu	-21.373 €	-21.760 €	-22.185 €	-22.576 €	-28.138 €	-28.518 €	-28.855 €	-29.240 €	-29.581 €	-29.879 €
Steuerersparnis	11.874 €	11.487 €	11.061 €	10.670 €	5.108 €	4.728 €	4.391 €	4.007 €	3.666 €	3.367 €

Liquidität	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettomieteinnahmen	8.928 €	9.017 €	9.108 €	9.199 €	9.291 €	9.384 €	9.477 €	9.572 €	9.668 €	9.765 €
- Zins & Tilgung	-15.425 €	-15.425 €	-15.425 €	-15.425 €	-15.425 €	-15.425 €	-15.425 €	-15.425 €	-15.425 €	-15.425 €
= Cash flow p.a. vor Steuer	-6.496 €	-6.407 €	-6.317 €	-6.226 €	-6.134 €	-6.041 €	-5.947 €	-5.852 €	-5.757 €	-5.660 €
+ Steuerersparnis	11.874 €	11.487 €	11.061 €	10.670 €	5.108 €	4.728 €	4.391 €	4.007 €	3.666 €	3.367 €
= Cash flow p.a. nach Steuer	5.377 €	5.080 €	4.745 €	4.445 €	-1.025 €	-1.313 €	-1.556 €	-1.845 €	-2.091 €	-2.292 €
= Cash flow p.M.	448 €	423 €	395 €	370 €	-85 €	-109 €	-130 €	-154 €	-174 €	-191 €

Vermögensentwicklung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Verkehrwert	359.560 €	363.120 €	366.680 €	370.240 €	373.800 €	377.360 €	380.920 €	384.480 €	388.040 €	391.600 €
Restschuld	-327.259 €	-321.765 €	-316.100 €	-310.260 €	-304.240 €	-298.034 €	-291.636 €	-285.040 €	-278.240 €	-271.230 €
Cash Flow p.a. nach Steuer	5.377 €	10.457 €	15.202 €	19.646 €	18.621 €	17.308 €	15.752 €	13.907 €	11.816 €	9.524 €
Überschuss	37.678 €	51.813 €	65.782 €	79.626 €	88.181 €	96.634 €	105.037 €	113.347 €	121.616 €	129.894 €

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 KfW 40 QNG Standard gebaut.
Für das Objekt kann neben der degr. Afa von 5 % zusätzlich für 4 Jahre die Sonder Afa von 5 % genutzt werden. (Sonderafa - § 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG)

Berechnung der Mietrendite

Bruttomietrendite vor Steuer im 1. Jahr (Kaltmiete / Kaufpreis incl. NK)	2,64%
Bruttomietrendite nach Steuer im 1. Jahr (Kaltmiete + Steuerersparnis / Kaufpreis incl. NK)	5,80%
Nettomietrendite vor Steuer (Kaltmiete - nicht umlegbare Kosten / Kaufpreis incl. NK)	2,38%
Nettomietrendite nach Steuer (Kaltmiete + Steuerersparnis - nicht umlegbare Kosten / Kaufpreis incl. NK)	5,54%

Ertragsrechnung nach 10 Jahren

Steuererstattung in 10 Jahren rd.	70.000 €
Steuerfreier Überschuss nach Verkauf	129.894 €
Tatsächlicher Aufwand (Eigenkapital + Cash Flow nach Steuer)	36.056 €
Kapitalanlagerendite nach Steuer rd. (Eigenkapital + cash flow)	11,11%
Reinertrag nach Steuer (Nettomiete-Schuldzinsen+Steuerersarnis)	70.923 €
Eigenkapitalrendite nach Steuer	15,56%

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 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.

Anlage - Afa Tabellen Immobilien*

Afa Grundlage für das Objekt
Neubau ab 01.10.23

Jahr	Bemessungsgrundlage 338.022 €		
	Afa Satz	Afa Betrag	Restbuchwert
1	5,00%	16.901,10 €	321.120,90 €
2	5,00%	16.056,05 €	305.064,86 €
3	5,00%	15.253,24 €	289.811,61 €
4	5,00%	14.490,58 €	275.321,03 €
5	5,00%	13.766,05 €	261.554,98 €
6	5,00%	13.077,75 €	248.477,23 €
7	5,00%	12.423,86 €	236.053,37 €
8	5,00%	11.802,67 €	224.250,70 €
9	5,00%	11.212,54 €	213.038,17 €
10	5,00%	10.651,91 €	202.386,26 €
11	5,00%	10.119,31 €	192.266,94 €
12	5,00%	9.613,35 €	182.653,60 €
13	5,00%	9.132,68 €	173.520,92 €
14	5,00%	8.676,05 €	164.844,87 €
15	5,00%	8.242,24 €	156.602,63 €
16	5,00%	7.830,13 €	148.772,50 €
17	5,00%	7.438,62 €	141.333,87 €
18	5,00%	7.066,69 €	134.267,18 €
19	5,00%	6.713,36 €	127.553,82 €
20	5,00%	6.377,69 €	121.176,13 €
21	5,00%	6.058,81 €	115.117,32 €
22	5,00%	5.755,87 €	109.361,46 €
23	5,00%	5.468,07 €	103.893,38 €
24	5,00%	5.194,67 €	98.698,71 €
25	5,00%	4.934,94 €	93.763,78 €
26	5,00%	4.688,19 €	89.075,59 €
27	5,00%	4.453,78 €	84.621,81 €
28	5,00%	4.231,09 €	80.390,72 €
29	5,00%	4.019,54 €	76.371,18 €
30	5,00%	3.818,56 €	72.552,62 €

Link
[Degr. Afa - § 7 Abs. 5a EStG](#)

Afa Grundlage für das Objekt
Sonder Afa - QNG
Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Bemessungsgrundlage 212.000 €		
Afa Satz	Afa Betrag	Restbuchwert
5,00%	10.600,00 €	201.400,00 €
5,00%	10.600,00 €	190.800,00 €
5,00%	10.600,00 €	180.200,00 €
5,00%	10.600,00 €	169.600,00 €

Eckdaten der Förderung
Neubau KfW40/QNG
Max. Baukosten = 5.200 €/m² BGF
Begünstigte Kosten bis 4.000 €/m² Wfl.
Bauantrag nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 oder nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029

Link
[Sonderafa - § 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG](#)

Afa Grundlage für das Objekt
Neubau ab 01.10.23 KfW 40 QNG

Bemessungsgrundlage 338.022 €		
	Afa Betrag	Restbuchwert
5 %+SA	27.501,10 €	310.520,90 €
5 %+SA	26.656,05 €	283.864,86 €
5 %+SA	25.853,24 €	258.011,61 €
5 %+SA	25.090,58 €	232.921,03 €
5,00%	11.646,05 €	221.274,98 €
5,00%	11.063,75 €	210.211,23 €
5,00%	10.510,56 €	199.700,67 €
5,00%	9.985,03 €	189.715,64 €
5,00%	9.485,78 €	180.229,85 €
5,00%	9.011,49 €	171.218,36 €
5,00%	8.560,92 €	162.657,44 €
5,00%	8.132,87 €	154.524,57 €
5,00%	7.726,23 €	146.798,34 €
5,00%	7.339,92 €	139.458,43 €
5,00%	6.972,92 €	132.485,50 €
5,00%	6.624,28 €	125.861,23 €
5,00%	6.293,06 €	119.568,17 €
5,00%	5.978,41 €	113.589,76 €
5,00%	5.679,49 €	107.910,27 €
5,00%	5.395,51 €	102.514,76 €
5,00%	5.125,74 €	97.389,02 €
5,00%	4.869,45 €	92.519,57 €
5,00%	4.625,98 €	87.893,59 €
5,00%	4.394,68 €	83.498,91 €
5,00%	4.174,95 €	79.323,97 €
5,00%	3.966,20 €	75.357,77 €
5,00%	3.767,89 €	71.589,88 €
5,00%	3.579,49 €	68.010,38 €
5,00%	3.400,52 €	64.609,87 €
5,00%	3.230,49 €	61.379,37 €

Afa
49,35%

Afa
69,67%

Afa
81,84%

*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 €	-28.627,32 €	91.372,68 €	21.373,20 €	11.873,52 €
2	120.000 €	33.246,72 €	-27.568,20 €	92.431,80 €	21.759,84 €	11.486,88 €
3	120.000 €	33.246,72 €	-26.505,46 €	93.494,54 €	22.185,36 €	11.061,36 €
4	120.000 €	33.246,72 €	-25.476,68 €	94.523,32 €	22.576,32 €	10.670,40 €
5	120.000 €	33.246,72 €	-11.759,70 €	108.240,30 €	28.138,32 €	5.108,40 €
6	120.000 €	33.246,72 €	-10.898,42 €	109.101,58 €	28.518,48 €	4.728,24 €
7	120.000 €	33.246,72 €	-10.059,54 €	109.940,46 €	28.855,44 €	4.391,28 €
8	120.000 €	33.246,72 €	-9.241,42 €	110.758,58 €	29.239,92 €	4.006,80 €
9	120.000 €	33.246,72 €	-8.442,49 €	111.557,51 €	29.581,20 €	3.665,52 €
10	120.000 €	33.246,72 €	-7.661,23 €	112.338,77 €	29.879,28 €	3.367,44 €
	1.200.000 €	332.467,20 €	-166.240,46 €	1.033.759,54 €	262.107,36 €	70.359,84 €