

# BEISPIELBERECHNUNG KAPITALANLAGE



**PROVINO**  
PALAIS

## BEISPIELFAKTOREN:

1. WOHNUNG WE 5 / 2.OG
2. SPITZENSTEUERSATZ
3. 8% KIRCHENSTEUER
4. ERWERB EINER WOHNUNG  
ZUR VERMIETUNG

### Beispielrechnung Kapitalanlage:

Wohnung Nr. 5 im 2. OG // zu versteuerndes Einkommen im Spitzensteuersatz // 8% Kirchensteuer // Erwerb einer Wohnung zur Vermietung im „Provino-Palais“ // 2 ZKB mit 62,18 qm und Balkon

<b>Kaufpreis</b>	<b>435.900 EUR</b>
<b>Anteil Substanz und Anschaffungskosten (33 J. x 3%)</b>	<b>~ 326.925 EUR</b>
<b>Anteil Grundstück (ohne AfA)</b>	<b>~ 108.975 EUR</b>
Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer, Makler)	~ 33.128 EUR
Neue Einbauküche Küchenaktion (Listenwert 20.000 EUR)	~ 7.000 EUR
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>476.028 EUR</b>
<b>Finanzierung</b>	
Eigenkapital	176.028 EUR
<b>Finanzierung</b>	<b>300.000 EUR</b>
<small>(z.B.: KfW 150.000 EUR, 0,68% Zins, 10 Jahre fest, 22.500 EUR Tilgungszuschuss nach Fertigstellung; weitere 150.000 EUR über Bankdarlehen, 3% Tilgungsansparung p.a. sowie 3,8% Zins, 15 Jahre fest)</small>	
<b>Liquiditäts- und steuerliche Betrachtung p.a. (erstes volles Nutzungsjahr)</b>	
Voraussichtliche AfA gem. § 7 Abs. 4 EStG	- 9.807 EUR
AfA Küche (10 Jahre x 10%)	- 700 EUR
Zins KfW p.a.	- 867 EUR
Zins Bankdarlehen p.a.	- 5.700 EUR
Nicht umlagefähige NK (HV + Instandhaltungsrücklage)	- 620 EUR
<b>Miteinnahmen netto kalt</b> (16,00 EUR netto kalt/qm)	<b>+11.938 EUR</b>
Veränderung des zu versteuernden Einkommens	- 5.756 EUR
<b>Steuervorteil</b>	<b>+2.590 EUR</b>
<b>Überschuss (+) / Zuzahlung (-) vor Tilgung</b> (n. Zins & NK)	<b>+7.341 EUR</b>
<b>TILGUNG</b> (=Sparen! 3 % auf noch offenes Gesamtdarlehen von 277.500 Euro nach KfW-Tilgungszuschuss)	<b>-8.325 EUR</b>
<b>Überschuss (+) / Zuzahlung (-) nach Tilgung p.a.</b>	<b>- 984 EUR</b>
<b>Überschuss (+) / Zuzahlung (-) nach Tilgung p.m.</b>	<b>- 82 EUR</b>
<span style="color: red;">■</span> Rote Zahlen belasten das Konto <span style="color: green;">■</span> Grüne Zahlen werden dem Konto gutgeschrieben bzw. stellen Tilgung / Ansparung dar	

Bei eingerechneter Tilgungsansparung ist das Objekt nach Ablauf der Zinsbindung von 10 Jahren auf unter 30% des heutigen Kaufpreises entschuldet!

INFO: Diese Beispielrechnung ist stark vereinfacht. Sie stellt das erste Jahr der vollen Nutzung dar und soll lediglich aufzeigen, welche positiven finanziellen Auswirkungen Ihnen eine Investition in diese Anlage bringen kann. Eine steuerliche Beratung wird hierdurch nicht ersetzt. Für die dargestellten Zahlen wird daher keine Haftung übernommen.