

# BEISPIELBERECHNUNG EIGENNUTZ

Aufgrund der Lage in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet und eines hierzu bereits mit der Stadt Augsburg abgeschlossenen Vertrages können Sie massiv Steuern sparen und den Kaufpreis, steuerlich gefördert, stark nach unten korrigieren. Für Kapitalanleger gilt der § 7 h EStG, für Eigennutzer der § 10 f EStG. Wenn Sie diese in Anspruch nehmen, können Sie die anerkannten und bescheinigten Sanierungskosten, deren Festsetzung durch die entsprechenden Behörden erfolgt, als Kapitalanleger über 8 Jahre mit 9% sowie weitere 4 Jahre mit 7% (= 100 % nach 12 Jahren) steuerlich geltend machen. Der Eigennutzer schreibt 10 Jahre lang je 9% (= 90 % in 10 Jahren) ab! **Für Kapitalanleger und Eigennutzer gilt: Es können nur die Kosten steuerlich geltend gemacht werden, die nach der Kaufvertrags-Beurkundung entstehen und bescheinigt werden.**



## BEISPIELFAKTOREN:

1. WOHNUNG WE 1 / 1.OG
2. EINKOMMEN 100.000 € P.A.
3. KIRCHENSTEUER 8%
4. EIGENKAPITAL 117.332 EUR
5. KFW DARLEHEN
6. ERWERB ZUM EIGENNUTZ

**Bei eingerechneter Tilgungsansparung von 3% p.a. ist das Objekt nach Ablauf von 20 Jahren (KfW) bzw. 25 Jahren (Bankdarlehen) komplett bezahlt!**

## Beispielrechnung für Käufer zum Eigennutz:

Wohnung Nr. 1 im 1. OG // Erwerb einer Wohnung in der Neuburger Straße 28 // 2 ZKB mit 67,34 qm und Balkon

### Kaufpreisrechnung

Kaufpreis (Begünstigter Teil gem. §7h /10f EStG 287.940 €, 10J.x9% / Altbausubstanz 95.980 €, 33J.x3% / Grundstück ca. 95.980 €)	479.900 EUR
Kaufnebenkosten	~ 37.432 EUR
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>517.332 EUR</b>

### Finanzierung

Eigenkapital	117.332 EUR
<b>Finanzierung</b>	<b>400.000 EUR</b>
<small>(z.B.: KfW 150.000 € zu 1,18% Zins für 10 Jahre fest; Tilgung innerhalb 20 Jahren; Restdarlehen mit 250.000 € zu 3,8%, 10 Jahre festgeschrieben, 100% Auszahlung, 3% Tilgungsansparung p.a.)</small>	

### Steuerliche Betrachtung

Voraussichtliche AfA gem. § 7h / 10 f EStG	-25.914 EUR
Voraussichtliche AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 2b EStG	-0 EUR
Reduzierung des zu versteuernden Einkommens	-25.914 EUR
<b>Steuervorteil</b>	<b>+11.661 EUR</b>

### Liquiditätsbetrachtung p.m.

Zins & Tilgung KfW – innerhalb 20 Jahre bei 135.000 Euro (Rest als Tilgungszuschuss nach Fertigstellung)	-701,95 EUR
Zins & Tilgung Bankdarlehen – innerhalb 25 Jahre	-1.416,67 EUR
Nebenkosten (Betriebskosten incl. Hausverwaltung + Instandhaltungsrücklagen)	-202,02 EUR
<b>Steuerlicher Vorteil monatlich</b>	<b>+971,75 EUR</b>
<b>Zuzahlung nach hoher Tilgung, Zins und Nebenkosten)</b>	<b>-1.348,89 EUR</b>
<small>Vergleichen Sie diese Zuzahlung mit den aktuellen Mietpreisen und beachten Sie, dass hohe Tilgungsrate, Zinsen sowie Nebenkosten bereits geleistet wurden.</small>	

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.