

# BEISPIELBERECHNUNG KAPITALANLAGE



**NEUBURGER**  
APARTMENTS

## BEISPIELFAKTOREN:

1. WOHNUNG WE 1 / 1.OG
2. EINKOMMEN 120.000 € P.A.
3. KIRCHENSTEUER 8%
4. EIGENKAPITAL 117.332 EUR
5. ERWERB ZUR VERMIETUNG

## Beispielrechnung Kapitalanlage:

Wohnung Nr. 1 im 1. OG // verheiratet // z.v. Einkommen 120.000 EUR p.a. // 8% Kirchensteuer  
// Erwerb eines der Neuburger Apartments // 2 ZKB mit 67,34 qm und Balkon

<b>Kaufpreis</b>	<b>479.900 EUR</b>
Anteil begünstigter Kosten gem. § 7h / 10 f EStG (8 J. x 9% + 4 J. x 7%)	~ 287.940 EUR
Anteil Altbausubstanz (33 J. x 3%)	~ 95.980 EUR
Anteil Grundstück (ohne AfA)	~ 95.980 EUR
Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer, Makler)	~ 37.432 EUR
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>517.332 EUR</b>
<b>Finanzierung</b>	
Eigenkapital	117.332 EUR
<b>Finanzierung</b>	<b>400.000 EUR</b>
<small>(z.B.: Darlehen mit 400.000 Euro zu 3,8%, 12 Jahre festgeschrieben, 100% Auszahlung, 3% Tilgungsansparung p.a.)</small>	
<b>Liquiditäts- und steuerliche Betrachtung p.a. (erstes volles Nutzungsjahr)</b>	
Voraussichtliche AfA gem. § 7h / 10 f EStG	-25.914 EUR
Voraussichtliche AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 2b EStG	-2.879 EUR
Zinszahlung für Darlehen	-15.200 EUR
Nicht umlagefähige Nebenkosten (HV + Instandhaltungsrücklagen)	-645 EUR
<b>Miteinnahmen</b> (15,00 EUR netto kalt/qm)	<b>+12.121 EUR</b>
Veränderung des zu versteuernden Einkommens	-32.517 EUR
<b>Steuervorteil</b>	<b>+13.271 EUR</b>
<b>Überschuss vor Tilgung aber nach Zins und Nebenkostenanteil</b>	<b>+9.547 EUR</b>
<b>TILGUNG</b> (=Sparen!)	<b>-12.000 EUR</b>
<b>Zuzahlung nach Tilgung p.a.</b>	<b>-2.453 EUR</b>
<b>Zuzahlung nach Tilgung p.m.</b>	<b>-204 EUR</b>

**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.

**Bei eingerechneter Tilgungsansparung ist das Objekt nach Ablauf der Zinsbindung auf unter 50% des heutigen Kaufpreises entschuldet! Dies ohne weitere EK-Einsatz oder Berücksichtigung von steigenden Mieten!**