

degressive Abschreibung + Sonderabschreibung bei Immobilien

(freibleibendes Beispiel ohne Gewähr, letztlich muss der persönliche Steuerberater eine abschließende Prüfung und Berechnung vornehmen)

	qm	€	€	€
Kaufpreis	80	x 3800	304.000	
Kaufnebenkosten 10%			30.400	
Kaufpreis inkl. Nebenkosten			<u>334.400</u>	

Berechnung der Finanzierung

Kaufpreis	334.400
Eigenkapital 10%	<u>33.440</u>
Finanzierung	300.960
Zinsen 3,5 %	<u>10.534</u>

Berechnung der degressiven AfA

Gebäudeanteil	300.960
1. Jahr AfA von Investitionskosten	15.048
2. Jahr vom Restbuchwert	14.296
3. Jahr vom Restbuchwert	13.581
4. Jahr vom Restbuchwert	12.902
5. Jahr vom Restbuchwert	12.257

Berechnung der Sonder-AfA

	qm	€	
Bemessungsgrundlage	80	x 4000	320.000
Abschreibung 1 - 4 Jahr			16.000

Steuerliche Betrachtung

	qm	€	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
			€	€	€	€	€
Mieteinnahmen	80	x 14,00	13.440	13.440	13.440	13.440	13.440
./. Darlehenszinsen (zur Vereinfachung gleichbleibend)			10.534	10.534	10.534	10.534	10.534
./. Degressive Abschreibung			15.048	14.296	13.581	12.902	12.257
./. Sonderabschreibung			16.000	16.000	16.000	16.000	0
Einkommen aus Vermietung und Verpachtung			<u>-28.142</u>	<u>-27.389</u>	<u>-26.674</u>	<u>-25.995</u>	<u>-9.350</u>

Steuerersparnis

Spitzensteuersatz ESt 42% + SolZ 5,5%	<u>12.467</u>	<u>12.133</u>	<u>11.817</u>	<u>11.516</u>	<u>4.142</u>
---------------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	---------------------

Rendite

Kaufpreis inkl. Nebenkosten	334.400
Mieteinnahmen	13.440
Steuerersparnis	12.467
	<u>25.907</u>
Rendite	<u>7,75</u>

	13.440	13.440	13.440	13.440	13.440
	12.467	12.133	11.817	11.516	4.142
	<u>25.907</u>	<u>25.573</u>	<u>25.257</u>	<u>24.956</u>	<u>17.582</u>

	<u>7,75</u>	<u>7,65</u>	<u>7,55</u>	<u>7,46</u>	<u>5,26</u>
--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------