

### degressive Abschreibung bei Immobilien

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

Baubeginn 1.10.2023 - 30.09.2029

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

### 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

### Steuerliche Betrachtung

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
	€	€	€	€	€
Mieteinnahmen	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
Einkommen aus Vermietung und Verpachtung	<u>-12.142</u>	<u>-11.389</u>	<u>-10.674</u>	<u>-9.995</u>	<u>-9.350</u>

### Steuerersparnis

Spitzensteuersatz ESt 42% + SolZ 5,5%

5.379   5.045   4.729   4.428   4.142

### Rendite

Kaufpreis inkl. Nebenkosten 334.400

Mieteinnahmen	13.440	13.440	13.440	13.440	13.440
Steuerersparnis	<u>5.379</u>	<u>5.045</u>	<u>4.729</u>	<u>4.428</u>	<u>4.142</u>
	18.819	18.485	18.169	17.868	17.582

Rendite

5,63   5,53   5,43   5,34   5,26