

# Modellrechnung für Kapitalanleger

## Mögliche Steuerersparnis durch Abschreibung (AfA) & Cash Flow

www.thule48.de

www.ubm-development.com

### Beispielwohnung (2-Zimmer; 1. OG)

Wohnfläche in qm	48,34
Energiestandard	KfW 40 QNG

### Kosten und Finanzierung (Werte in EUR)

Kaufpreis		429.500
Kaufnebenkosten	ca. 8 % des Kaufpreises	34.360
<b>Gesamtinvestition</b>		<b>463.860</b>
Anteil Eigenkapital	ca. 20 %	85.900
Anteil Fremdkapital	ca. 80 %	377.960
	Davon Förderdarlehen	ca. 2,39 % Zins p.a.
	Davon Bankdarlehen	ca. 3,50 % Zins p.a.
		150.000
		227.960

### Mögliche Abschreibung p.a.

§ 7 EStG Abschr. 5% p.a.	18.177
§ 7 b EStG Abschr. 5% p.a. (auf 4.000 EUR/qm)	9.668

### Summe Abschreibung (Jahr 1)

**37.302**

### Cash Flow

Nettokaltmiete p.a.	ca. 23 EUR/m <sup>2</sup>	13.342
Bewirtschaftungskosten nicht umlegbar p.a.	ca. 8,5 %	1.146
Zinsen p.a.		11.564
Tilgung p.a.	ca. 1,5 %	3.419
Cash Flow p.a.	Vor Steuer	-2.787
	Nach Steuer	7.826

### EK-Rendite nach Steuern p.a. Jahr 1

**9,11 %**

Nettoergebnis über 10 Jahre

-20.156

Steuerersparnis über 10 Jahre

Persönlicher Steuersatz: 39 %

96.090

Voraussichtliches Gesamtergebnis aus CF und Steuerersparnis über 10 Jahre

75.934

### EK-Rendite nach Steuern durchschnittlich nach Steuern Ø p.a.\*

**6,54 %**


\* Diskontierung unberücksichtigt

Disclaimer: Diese unverbindliche Modellrechnung dient ausschließlich der Erstinformation und der Veranschaulichung möglicher steuerlicher Effekte. Sie stellt keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und ersetzt keine individuelle Beratung, da steuerliche Bewertungen von den persönlichen Verhältnissen abhängen. Die Berechnung bezieht sich auf das erste Vermietungsjahr; mögliche Steuererstattungen erfolgen in der Regel im Folgejahr. Die angenommene Kaltmiete basiert auf eigenen Standortanalysen und kann abweichen. Angegebene Finanzierungsdaten und Konditionen dienen lediglich einer ersten Orientierung und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die Modellrechnung verdeutlicht lediglich, dass steuerliche Aspekte zu berücksichtigen sind, die sich ggf. positiv auswirken können. Abschreibungsart, -höhe sowie der individuelle Grenzsteuersatz sind mit dem Steuerberater zu klären; eine persönliche Steuerberatung ist erforderlich. Trotz sorgfältiger Erstellung können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Die UBM Development GmbH sowie die MGR Thulestraße GmbH & Co. KG übernimmt keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben und haftet nicht für Schäden, die aus deren Nutzung entstehen.