

Exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das 1. Jahr am Beispiel Wohneinheit Nr. 5 / 53,86 m² im Objekt Mehrfamilienhaus Schwandorf, Fliederstr.

Abschreibungspotential*

		Wohnung Nr. 05
Kaufpreis inkl. Stellplatz	264.000,-€ + 7.500,-€ ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	271.500 €
Grundstücksanteil	ca. 25%	67.875 €
Gebäudekaufpreis		203.625 €
Reguläre Abschreibung degressiv 1. Jahr	5% auf Gebäudekaufpreis	10.181 €
Sonderabschreibung	5% auf max. 4.000 €/m ² Nutzfläche (53,86 m ² + 3,15 m ²)	11.402 €
Abschreibungspotential gesamt 1. Jahr		21.583 €

*Hinweis: Diese Informationen stellen keine steuerliche Beratung dar und können diese auch nicht ersetzen.

Angabe ohne Gewähr.

Finanzierungsbetrachtung Annuitätendarlehen**

Wohnung Nr. 05: 53,86 m ² , mit Stellplatz		
Kaufpreis	ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	271.500 €
Eigenkapital	10%	27.150 €
Fremdfinanzierung	90%	244.350 €
KfW 150.000,- €	zu 1,12%	1.680 €
Bank 94.350,- €	zu 3,50%	3.302 €
Zinsbelastung p.a.		4.982 €
Tilgung p.a.	2% vom Bankdarlehen	1.887 €
Gesamtbelastung p.a.		6.869 €
Mieterträge p.a.	13 €/m² + 30,- € Stellplatz	8.762 €

**Hinweis: Diese Informationen stellen keine individuell gesicherten Finanzierungsbedingungen dar, sondern eine exemplarische Betrachtung anhand einer Einschätzung des Kapitalmarktes. Eine Gewähr wird nicht übernommen.

KfW Konditionen

Programm 297, 298 Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude mit QNG

Kreditbetrag pro Wohnung bis zu 150.000,- €

Sollzins p.a. ab 1,12%, Annuitätendarlehen 10 jährige Laufzeit (Stand 30.09.2025)

Beispielrechnung

Wohnung Nr. 05: 53,86 m ² , mit Stellplatz		
Mieteinnahmen		8.762 €
Zinsen & Tilgung	wie oben	- 6.869 €
Verwaltungskosten	nicht umlegbar	- 600 €
Steuervorteil	42% ohne Soli-Zuschlag/Kirchensteuer	9.065 €
Jahresüberschuss im 1. Jahr		10.358 €