

# Exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung am Beispiel Wohneinheit Nr. 5 / 53,86 m<sup>2</sup> im Objekt Mehrfamilienhaus Schwandorf, Fliederstr.

## Abschreibungspotential\*

		Wohnung Nr. 05
Kaufpreis inkl. Garage	264.000,-€ + 17.500,-€ ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	281.500,00 €
Grundstücksanteil	ca. 25%	70.375,00 €
Gebäudekaufpreis		211.125,00 €
Reguläre Abschreibung degressiv 1. Jahr	5% auf Gebäudekaufpreis	10.556,25 €
Sonderabschreibung	5% auf max. 4.000 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	11.402,00 €
<b>Abschreibungspotential gesamt 1. Jahr</b>		<b>21.958,25 €</b>

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

## Finanzierungsbetrachtung\*\*

Wohnung Nr. 05: 53,86 m <sup>2</sup> , mit Garage		
Kaufpreis	ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	281.500,00 €
Eigenkapital	15%	42.225,00 €
Fremdfinanzierung	85%	239.275,00 €
KfW 150.000,- €	zu 2,42%	3.630,00 €
Bank 89.275,- €	zu 2,90%	2.588,98 €
Zinsbelastung p.a.		6.218,98 €
Tilgung p.a.	2% vom Bankdarlehen	1.785,50 €
<b>Gesamtbelastung p.a.</b>		<b>8.004,48 €</b>
<b>Mieterträge p.a.</b>	<b>13 €/m<sup>2</sup> + 50,- € Garage</b>	<b>9.002,16 €</b>

Eigenkapitalrendite 20%

## Beispielrechnung\*\*

Wohnung Nr. 05: 53,86 m <sup>2</sup> , mit Garage		
Mieteinnahmen		9.002,16 €
Zinsen & Tilgung	wie oben	- 8.004,48 €
Verwaltungskosten	nicht umlegbar	- 600,00 €
Steuervorteil	42% ohne Soli-Zuschlag/Kirchensteuer	9.222,47 €
<b>Jahresüberschuss im 1. Jahr</b>		<b>9.620,15 €</b>

\*\*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 2,42%, Endfälliges Darlehen 10 jährige Laufzeit (Stand 30.01.2025)

\*\*\* Finanzierungskonditionen können nicht zugesichert werden und sind vom Käufer selbst bei seiner Bank zu erfragen und abzuschließen.