

# Exemplarische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung am Beispiel Wohneinheit Nr. 8 / 53,53 m<sup>2</sup> im Objekt "East Side" am Steinberger See, Haus 1

## Abschreibungspotential\*

		Wohnung Nr. 08
Kaufpreis inkl. Stellplatz	308.000,-€ + 6.500,-€ ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	314.500,00 €
Grundstücksanteil	ca. 25%	78.625,00 €
Gebäudekaufpreis		235.875,00 €
Reguläre Abschreibung degressiv 1. Jahr	5% auf Gebäudekaufpreis	11.794,00 €
Sonderabschreibung	5% auf max. 4.000 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	11.794,00 €
<b>Abschreibungspotential gesamt 1. Jahr</b>		<b>23.588,00 €</b>

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

## Finanzierungsbetrachtung\*\*

Wohnung Nr. 08: 53,53 m <sup>2</sup> , mit Stellplatz		
Kaufpreis	ohne Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar, etc.)	314.500,00 €
Eigenkapital	15%	47.175,00 €
Fremdfinanzierung	85%	267.325,00 €
KfW 120.000,- €	zu 1,78% (Tilgung ab 6. Jahr)	2.136,00 €
Bank 147.325,- €	zu 2,90%	4.273,00 €
Zinsbelastung p.a.		6.409,00 €
Tilgung p.a.	2% vom Bankdarlehen	2.947,00 €
<b>Gesamtbelastung p.a.</b>		<b>9.356,00 €</b>
<b>Mieterträge p.a.</b>	<b>13 €/m<sup>2</sup> + 180,- € Stellplatz</b>	<b>8.530,00 €</b>

Eigenkapitalrendite 20%

## Beispielrechnung\*\*

Wohnung Nr. 08: 53,53 m <sup>2</sup> , mit Stellplatz		
Mieteinnahmen		8.530,00 €
Zinsen & Tilgung	wie oben	- 9.356,00 €
Verwaltungskosten	nicht umlegbar	- 600,00 €
Steuervorteil	42% ohne Soli-Zuschlag/Kirchensteuer	9.907,00 €
<b>Jahresüberschuss im 1. Jahr</b>		<b>8.481,00 €</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 261 Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude mit QNG  
Kreditbetrag pro Wohnung bis zu 120.000 €  
Sollzins p.a. ab 1,78%, Endfälliges Darlehen 10 jährige Laufzeit

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