



Beispielrechnungen

Wohnanlage Gutshof Schafstädt
Weidlicher Sattelhof
Eislebener Str. 46-49 | 06246 Bad Lauchstädt OT Schafstädt



Beispiel

**Wohnanlage Gutshof Schafstädt - Leben auf dem Sattelhof
in der Eislebener Straße 46 – 49 in Schafstädt**

Beispielrechnung für Wohnung 1 für einen Eigennutzer

Kaufpreis: - Wohnung: 80,95 m ² x 3.795,-- €/m ²			307.205,25
- Doppelparker			19.900,--
			<hr/>
Gesamtkaufpreis			327.105,25
Abzgl. Eigenkapital 20 % ~			67.105,25
			<hr/>
Als Darlehen aufzunehmen			260.000,--
1. Darlehen über die KfW			
Zinsen: 0,75 % von 150.000,--		1.125,--	
Tilgung: 2 % von 150.000,--	3.000,--		
2. Darlehen über die Hausbank			
Zinsen: 1,25 % von 110.000,--		1.375,--	
Tilgung: 2 % von 110.000,--	2.200,--		
		<hr/>	
Belastung pro Jahr	5.200,--	2.500,--	7.500,--

Dies entspricht einer monatlichen Belastung in Höhe von ca. 625,-- €, einer normalen Miete für eine 80 m² große Wohnung.

Folgende stattlichen besonderen Vergünstigungen sind zu berücksichtigen:

1. Zuschuss von der KfW wegen hoher Energieeffizienz lt. EEG-Denkmal bis 25 % von 150.000,-- von maximal 37.500,-- €.

Hier geschätzt 20.000,-- €

2. Sonderabschreibung Denkmalschutz

Nach Rücksprache mit dem Amt für Denkmalschutz gehen wir davon aus, dass mindestens 85 % des Kaufpreises als steuerlich relevant angesetzt werden können. (Die Höhe ist jedoch im Einzelfall vom jeweils zuständigen Finanzamt abhängig).



Im Beispiel werden die steuerlichen Auswirkungen für Steuersätze von 30 bzw. 10 % bei einer Abschreibungshöhe von 85 % betrachtet.

Die Sonderabschreibung bezieht sich auf den Kaufpreis in Höhe von 307.205,25 €. Für eine Eigennutzer können über 10 Jahre 90 % des Kaufpreises also 276.484,73 € steuerlich geltend gemacht werden.

Bei einer Anerkennung von Amt für Denkmalschutz in einer Höhe von ca. 85 % der Baukosten errechnet sich ein steuerrelevanter Kaufpreis von 235.012,02 €. Diese Summe kann über 10 Jahre steuerwirksam angesetzt werden. Bei einem Steuersatz von 30 % können somit über 10 Jahre 70.504,-- € an Steuer gespart werden.

Das sind jährlich im Mittel 7.050,-- €, Ersparnisse, die zur Sondertilgung verwendet werden können.

Bei einem Steuersatz von 10 % ändern sich die Ergebnisse wie folgt:

Bei einer Abschreibung in Höhe von 85 % errechnet sich die Steuerersparnis zu 23.501,-- €.

Das sind jährlich im Mittel 2.350,-- €, Ersparnisse, die zur Sondertilgung verwendet werden können.

Fazit:

a) Bei einem Steuersatz von 30 %:

Wenn die Steuerersparnis in Höhe von 70.504,-- € und der KfW Zuschuss in Höhe von ca. 20.000,-- € zur Tilgung herangezogen werden, kann das Darlehensvolumen nach 10 Jahren um ca. 90.000,-- € auf ca. 170.000,-- verringert werden. Durch die monatlichen Raten werden weitere $10 \times 5.200,-- = 52.000,--$ € getilgt.

So kann nach 10 Jahren die verbleibende Darlehenssumme in Höhe auf ca. 118.000,-- € reduziert werden, was mit einer erheblichen finanziellen Entlastung verbunden ist.

b) Bei einem Steuersatz von 10 %

Wenn ein Anleger die Steuerersparnis in Höhe von 23.501,-- € und den KfW Zuschuss in Höhe von ca. 20.000,-- € zur Tilgung verwendet, kann er das Darlehensvolumen nach 10 Jahren um ca. 43.000,-- € auf ca. 217.000,-- verringern. Durch die monatlichen Raten werden weitere $10 \times 5.200,-- = 52.000,--$ € getilgt.

So kann nach 10 Jahren die verbleibende Darlehenssumme auf ca. 165.000,-- € reduziert werden, was mit einer erheblichen finanziellen Entlastung verbunden ist.

Es wurden nicht berücksichtigt.

- Die Mietsteigerungen im Lauf der Jahre
- Die Verteuerungen durch steigende Energiepreise
- Steigende CO2 Bepreisung
- Wertsteigerung der Immobilie

Die Beispielrechnung hat gezeigt, dass der Kaufpreis zu einem wesentlichen Teil durch den Staat durch Steuerersparnisse und durch Fördermittel finanziert wird.

Vereinfachte Berechnung der Wertsteigerung

Die Immobilien wird über 30 Jahre eine Wertsteigerung erfahren, vorsichtig betrachtet von 0,5 % pro Jahr. Sehr vereinfacht gerechnet, ist die Wohnung nach 30 Jahren somit $307.000,- \times 1,15 = 353.000,-$ € wert. Da sämtliche Darlehenskosten von den Mietern und vom Staat durch Steuerersparnisse und Zuschüsse finanziert worden sind, hat sich der Wert des Eigenkapitals von 67.100,- auf 353.000,- erhöht, dies entspricht einer Steigerung von mehr als 500 % über 30 Jahre.

Es wurde der Einfachheit halber auf eine Zinseszinsberechnung verzichtet. Aber das Ergebnis zeigt eine eindeutig positive Entwicklung auf.

Es sollte gezeigt werden, dass selbst bei geringerer Anerkennung des steuerlich wirksamen Kaufpreises vom Amt für Denkmalschutz und bei einem wesentlich geringeren Steuersatz sich die Anschaffung der Wohnung als Renditeobjekt rechnet.

Beispiel

**Wohnanlage Gutshof Schafstätt - Leben auf dem Sattelhof
in der Eislebener Straße 46 – 49 in Schafstätt**

Beispielrechnung für Wohnung 1 für einen Eigennutzer

Kaufpreis: - Wohnung: 80,95 m ² x 3.795,-- €/m ²			307.205,25
- Doppelparker			19.900,--
			<hr/>
Gesamtkaufpreis			327.105,25
Abzgl. Eigenkapital 20 % ~			67.105,25
			<hr/>
Als Darlehen aufzunehmen			260.000,--
1. Darlehen über die KfW			
Zinsen: 0,75 % von 150.000,--		1.125,--	
Tilgung: 2 % von 150.000,--	3.000,--		
2. Darlehen über die Hausbank			
Zinsen: 1,25 % von 110.000,--		1.375,--	
Tilgung: 2 % von 110.000,--	2.200,--		
		<hr/>	
Belastung pro Jahr	5.200,--	2.500,--	7.500,--

Mieteinnahmen:

Vor dem Hintergrund der hochgradigen Energieeffizienz und den hohen Umweltstandards die erzielt werden, wird von einer erzielbaren Miete von in Höhe von 7,35 €/m² ausgegangen.

1. Wohnung: 80,95 m ² x 7,35 €/m ² mon x 12 Mon.			7.139,79
2. Doppelparker: 37,50 €/Mon x 12 Mon.			450,--
			<hr/>
Summe Mieteinnahmen	5.200,--	2.500,--	7.500,--
Überschuss pro Jahr:	7.589,79	- 7.500,-- =	89,79 €

In obiger Rechnung wurden nicht berücksichtigt:

1. Zuschuss von der KfW wegen hoher Energieeffizienz lt. EEG-Denkmal bis 25 % von 150.000,-- von maximal 37.500,-- €. **Hier geschätzt: 20.000,-- €**
2. Sonderabschreibung Denkmalschutz
Nach Rücksprache mit dem Amt für Denkmalschutz gehen wir davon aus, dass mindestens 85 % des Kaufpreises als steuerlich relevant angesetzt werden können. (Die Höhe ist jedoch im Einzelfall vom jeweils zuständigen Finanzamt abhängig).

Im Beispiel werden die steuerlichen Auswirkungen für Steuersätze von 30 bzw. 10 % bei einer Abschreibungshöhe von 85 % betrachtet.

Die Sonderabschreibung bezieht sich auf den Kaufpreis in Höhe von 307.205,25 €. Bei einer Anerkennung von Amt für Denkmalschutz in einer Höhe von ca. 85 % errechnet sich ein steuerrelevanter Kaufpreis von 261.124,46 €.

Diese Summe kann über 12 über Jahre steuerwirksam angesetzt werden. Bei einem Steuersatz von 30 % können somit über 12 Jahre 78.337,-- €

Das sind jährlich im Mittel 6.528,-- €, Ersparnisse, die zur Sondertilgung verwendet werden können.

Bei einem Steuersatz von 10 % ändern sich die Ergebnisse wie folgt:
Bei einer Abschreibung in Höhe von 85 % errechnet sich die Steuerersparnis zu 26.112,-- €.

Das sind jährlich im Mittel 2.176,-- €, Ersparnisse, die zur Sondertilgung verwendet werden können.

Fazit:

a) Bei einem Steuersatz von 30 %:

Wenn ein Anleger die Steuerersparnis in Höhe von 78.337,-- € und den KfW Zuschuss in Höhe von ca. 20.000,-- € zur Tilgung verwendet, kann er das Darlehensvolumen nach 12 Jahren um ca. 98.000,-- € auf ca. 162.000,-- verringern. Durch die monatlichen Raten werden weitere $12 \times 5.200,-- = 62.000,--$ € getilgt.

Die so nach 12 Jahren verbleibende Darlehenssumme in Höhe von ca. 100.000,-- € kann dann leicht über die monatlichen Mietzahlungen aufgebracht werden bzw. es bleibt ein kräftiger Überschuss übrig.

b) Bei einem Steuersatz von 10 %

Wenn ein Anleger die Steuerersparnis in Höhe von 26.112,-- € und den KfW Zuschuss in Höhe von ca. 20.000,-- € zur Tilgung verwendet, kann er das Darlehensvolumen nach 12 Jahren um ca. 46.000,-- € auf ca. 214.000,-- verringern. Durch die monatlichen Raten werden weitere $12 \times 5.200,-- = 62.000,--$ € getilgt.

Die so nach 12 Jahren verbleibende Darlehenssumme in Höhe von ca. 152.000,-- € kann dann über die monatlichen Mietzahlungen aufgebracht werden. Wahrscheinlich bleibt ein kleiner Überschuss übrig.

Es wurden nicht berücksichtigt.

- Die Mietsteigerungen im Lauf der Jahre
- Die Verteuerungen durch steigende Energiepreise
- Steigende CO2 Bepreisung
- Wertsteigerung der Immobilie

Die Beispielrechnung hat gezeigt, dass der Kaufpreis zu einem wesentlichen Teil von den Mietern, sowie durch den Staat durch Steuerersparnisse und durch Fördermittel finanziert wird.

Vereinfachte Berechnung der Wertsteigerung

Die Immobilien wird über 30 Jahre eine Wertsteigerung erfahren, vorsichtig betrachtet von 0,5 % pro Jahr. Sehr vereinfacht gerechnet, ist die Wohnung nach 30 Jahren somit $307.000,-- \times 1,15 = 353.000,--$ € wert. Da sämtliche Darlehenskosten von den Mietern und vom Staat durch Steuerersparnisse und Zuschüsse finanziert worden sind, hat sich der Wert des Eigenkapitals von 67.100,-- auf 353.000,-- erhöht, dies entspricht einer Steigerung von mehr als 500 % über 30 Jahre.

Es wurde der Einfachheit halber auf eine Zinseszinsberechnung verzichtet. Aber das Ergebnis zeigt eine eindeutig positive Entwicklung auf.

Es sollte gezeigt werden, dass selbst bei geringerer Anerkennung des steuerlich wirksamen Kaufpreises vom Amt für Denkmalschutz und bei einem wesentlich geringeren Steuersatz sich die Anschaffung der Wohnung als Renditeobjekt rechnet.