

## Beispielrechnung Kauf Eigentumswohnung mit Denkmalschutz/Sanierungsgebiet

| Beispielrechnung<br>Wohnung Nr. 12, 62,73 m <sup>2</sup> |                   |   | Fremdvermietung   |
|--|-------------------|---|-------------------|
| <b>Kaufpreis</b>   | <b>100.243,00</b> | <b>Mieteinnahmen:</b>                         |                   |
| Stellplatz   | 0,00              | Wohnung 62,73 m <sup>2</sup> x 5,24 €         | 3.948,00          |
| Grundstücksanteil  | 5.295,00          | 329,00 € x 12                                 |                   |
| Altbausubstanz   | 5.295,00          | Stellplatz                                    | 0,00              |
| Neubauanteil   | 0,00              | 0,00 € x 0                                    | <b>3.948,00</b>   |
| Anteil Denkmalschutz/S                                   | 89.653,00         |   |                   |
|  |                   | <b>Werbungskosten</b>                         |                   |
| Käufercourtage 5,95 %                                    | 5.965,00          | Umlagen = Mieter                              |                   |
| Notarkosten 2 %  | 2.005,00          | Zinsen  |                   |
| Grunderwerbsteuer 3,5 %<br>(trägt der Käufer)            | 3.508,00          | 4,5 % von 100.000,00 €                        | -4.500,00         |
| Kreditkosten   | 1.279,00          | AfA aus                                       |                   |
|  | <b>12.757,00</b>  | Altsubstanz 5.295,00 € x 2,5 %                | -131,76           |
|  |                   | Neubau 0,00 € x 2,0 %                         | 0,00              |
|  |                   | Denkmalschutz 89.653,00 € x 9 %               | -8.069,00         |
| <b>Gesamtsumme</b>                                       | <b>113.000,00</b> | Hausverwalter                                 | -360,00           |
|  |                   | Steuerberaterkosten                           | -200,00           |
|  |                   | Sonstige Kosten                               | -240,00           |
|  |                   | <b>Summe</b>                                  | <b>-13.502,00</b> |
|  |                   | <b>Steuerlicher Verlust</b>                   | <b>-9.554,00</b>  |
| Finanzierung   | 102.000,00        | <b>Liquidität</b>                             |                   |
| Eigenkapital 10,78 %                                     | 11.000,00         | Steueranteil incl. Solz. 44 %                 | 4.203,00          |
|  | <b>113.000,00</b> | AfA   | 8.202,00          |
|  |                   | Instandhaltungsrückl. 63 m <sup>2</sup> x0,50 | 378,00            |
|  |                   | Tilgung 2 % von 100.000 €                     | -2.000,00         |
|  |                   | <b>Überdeckung per Anno</b>                   | <b>1.229,00</b>   |
|  |                   | <b>Überdeckung per Monat ca.</b>              | <b>102,42</b>     |

**Bei 4 % Tilgung**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Unterdeckung per Anno      | -1.527,00 |
| Unterdeckung per Monat ca. | -127,00   |

**Ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie Anerkennung der Werte!**

