

Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger

Bei einem Immobilienerwerb mit anschließender Vermietung oder Verpachtung sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten einer Immobilie über viele Jahre steuerlich absetzbar.

Das bedeutet: sog. Kapitalanleger profitieren als Vermieter, die ihre Immobilie zur Gewinnerzielung nutzen. Ein Verlust aus Vermietung und Verpachtung mindert im selben Jahr andere positive Einkünfte und ggf. auch die des Ehegatten.

Dadurch verringert sich der Gesamtbetrag der Einkünfte, damit das zu versteuernde Einkommen und somit die Steuerlast.

Zu den sich ergebenden absatzfähigen Kosten zählen folgende Ausgaben:

Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten

- Der Immobilienkaufpreis (abzüglich des Grundstückswertes)
- Für die Kaufvertragsbeurkundung angefallene Notarkosten
- Die Maklerprovision
- Die Grunderwerbsteuer
- Beim Grundbuchamt angefallene Gebühren
- Die Gutachter- und Schätzkosten
- Gerichtskosten (im Falle des Erwerbs im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens)

Welche Abschreibungsmöglichkeiten (AfA) im konkreten Fall genutzt werden können, hängt von der Art Ihrer Immobilie ab:

- Für ab 1925 erbaute Immobilien gilt ein Abschreibungsbetrag von zwei Prozent der Anschaffungskosten jährlich. Der Betrag kann über 50 Jahre hinweg steuerlich geltend gemacht werden.
- Für vor 1925 erbaute Immobilien gilt eine lineare Abschreibungshöhe von 2,5 Prozent für einen Zeitraum von 40 Jahren.

Hinweis:

Diese Ausführungen stellen keine steuerliche Beratung da und sind nur öffentlich zugängliche Anhaltspunkte. Eine steuerliche Beurteilung ist immer von einem Steuerberater zu erstellen, zu prüfen und zu beurteilen. Alle hier gemachten Angaben sind daher ohne Gewähr.

Vereinfachte AfA-Berechnung ohne Wohngeld/Nebenkosten

Vereinfachte AfA-Berechnung		
Finanzierung	650.000 €	
Kaufpreis	1.090.000,00 €	
Mieteinnahme geschätzt p.a.	28.200,00 €	
Zinsen gem. Berechnung anf.	21.970,00 €	
Überschuss	6.230,00 €	
Afa		21.800,00 €
abzgl. Überschuss		6.230,00 €
= verbleibende Afa anf. p.a.		15.570,00 €

Tilgung anfänglich 1%		6.500,00 €
Tilgung anfänglich 2%		13.000,00 €

Vereinfachte AfA-Berechnung		
Finanzierung	810.000 €	
Kaufpreis	1.090.000,00 €	
Mieteinnahme geschätzt p.a.	28.200,00 €	
Zinsen gem. Berechnung anf.	28.755,00 €	
Verlust aus V+V	-555,00 €	
Afa		21.800,00 €
Verlust aus V+V		555,00 €
Abzug gesamt anf. p.a.		22.355,00 €

Tilgung anfänglich 1%		8.100,00 €
Tilgung anfänglich 2%		16.200,00 €

Hinweis:

Diese Berechnungen stellen keine steuerliche Beratung da und sind nur öffentlich zugängliche Anhaltspunkte. Eine steuerliche Beurteilung ist immer von einem Steuerberater zu erstellen, zu prüfen und zu beurteilen. Alle hier gemachten Angaben sind lediglich beispielhaft und ohne Gewähr. Die vorliegenden Berechnungen sind nicht Gegenstand unsere Immobilienangebotes 0323RG und stellen kein Vertragsangebot da.

Finanzierungsvorschlag für Rudolf Graef



Christian Troyer
Die Baufinanzierer

Finanzierungsanfrage:
100355960
Datum: 16.01.2023

Bitte beachten Sie, dass dieser Finanzierungsvorschlag kein verbindliches Angebot darstellt. Wir würden uns freuen, Ihnen Ihr individuelles Konditionsangebot zu berechnen. Rufen Sie einfach an und vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Ihr Ansprechpartner

Christian Troyer - Die Baufinanzierer Verm. GmbH
Herr Christian Troyer
Steinerne Furt 78
86167 Augsburg

Telefon: 0821-4504050
Fax: 0821-45040529
E-Mail: team@christiantroyer.de

Übersicht

1. Ihr Finanzierungsbedarf

Kaufpreis des Objekts	1.090.000,00 EUR
Maklerprovision	+ 38.913,00 EUR
Kosten für Notar und Grundbucheintrag	+ 21.800,00 EUR
Grunderwerbsteuer	+ 38.150,00 EUR
Gesamtkosten	1.188.863,00 EUR
Abzüglich Eigenkapital	- 378.863,00 EUR
Finanzierungsbedarf	810.000,00 EUR

2. Ihr Finanzierungsbaustein (Details: siehe Folgeseiten)

Darlehen	Darlehensbetrag	Sollzinsbindung	Sollzinssatz	Effektiver Jahreszins (PAngV)
ING	810.000,00 EUR	10 Jahre	3,47 %	3,55 %

3. Finanzierungsannahmen

Ausreichendes Haushaltsnettoeinkommen
Einwandfreie Schufa
Verfügbares Eigenkapital von 32% aus den Gesamtkosten



Ihr Finanzierungsbaustein: Details

Darlehen	ING
Darlehensbetrag	810.000,00 EUR
Sollzinsbindung	10 Jahre
Sollzinssatz	3,47 %
Effektiver Jahreszins (PAngV)	3,55 %
Vergleichszins ¹⁾	3,55 %
Rate	3.017,25 EUR
Zahlweise	monatlich nachschüssig
Art der Tilgung	annuitätisch
Tilgungssatz bzw. Sparrate	1,00 %
Sondertilgungsmöglichkeit	mehrmals möglich (mindestens 1.000,00 EUR pro Zahlung, insgesamt maximal 40.500,00 EUR (5 %) pro Jahr)
Restschuld am Ende der Sollzinsbindung	713.334,92 EUR (Tilgungsbeginn Februar 2023 unterstellt)
Darlehenslaufzeit (kalkulatorisch)	43 Jahre 3 Monate
Auszahlungskurs	100 %
Bereitstellungszinsfreie Zeit	6 Monate
Bereitstellungszins danach	0,200 % pro Monat
Bearbeitungskosten	keine
Kontoführungsgebühren	keine
Schätzkosten	keine
Teilauszahlungszuschläge	keine

1) Bitte beachten Sie die „Erläuterung zum Vergleichszins“ auf den folgenden Seiten.

Zusatzvereinbarung für Darlehen der ING

Der Tilgungssatz kann während der Sollzinsbindung zweimal kostenlos gewechselt werden (gilt für: Teildarlehen 1: 1 % - 10 %). Der Tilgungssatz ist nur in 0,25 % Schritten möglich. Weitere Wechsel sind gegen Gebühr möglich. Es ist eine kostenfreie Objektbesichtigung vor Kreditentscheidung erforderlich.