

Fünfeck Dresden Klimafreundlicher Neubau - EH 40 - QNG // WE24



INVESTITION / FINANZIERUNG

Objektdetails	
Wohnfläche	46,34 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro qm	5.850 €
Stellplatz	0
Kaufpreis Stellplatz	0 €

Kapitalbedarf	
Kaufpreis	271.089 €
Kaufnebenkosten	18.976 €
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>290.065 €</b>

Finanzierung	
<b>Hauptdarlehen</b>	111.059 €
Anfängliche Tilgung	1,50 %
Annahme Zinsen	3,95 %
<b>KfW-Darlehen 298</b>	150.000 €
Anfängliche Tilgung	1,50 %
Annahme Zinsen	2,80 %
<b>Darlehen Reinvestition Steuer</b>	0 €
Tilgung (4 Jahre)	25,00 %
Annahme Zinsen	3,80 %
<b>Eigenkapital (10%)</b>	<b>29.007 €</b>

EINKÜNFTE / STEUERN

Erwartete Mieteinkünfte	
Kaltmiete Wohnfläche pro qm	15,00 €
Kaltmiete Wohnfläche gesamt	8.341 €
+ Miete für Stellplätze	0 €
<b>= Nettokaltmiete</b>	<b>8.341 €</b>

Abschreibungen	
Basis degressive AfA:	243.438 €
degressive AfA:	5 %
Basis Sonder-AfA (§ 7 EStG):	243.438 €
Sonder-AfA:	5 %
Dauer-Sonder-AfA:	4 Jahre

Steuern (Jahr 1)	
Nettokaltmiete	8.341 €
- Bewirt.-Kosten ohne eigene Rücklagen	- 428,40 €
- Zinsen	- 8.586,82 €
- AfA (5% degressiv + 5% § 7 EStG)	- 24.343,80 €
<b>= zu versteuernder Cashflow</b>	<b>- 25.017,82 €</b>
* persönlicher Gesetzsteuersatz	42 %
<b>= Steuervorteil</b>	<b>10.507 €</b>

RENTABILITÄT

Jahr 1-4	
Nettokaltmiete	8.341 €
- Bewirtschaftungskosten	- 1.374 €
- Zinsen	- 8.587 €
- Tilgung	- 3.916 €
<b>= Cashflow operativ</b>	<b>- 5.535 €</b>
<b>- Steuern</b>	<b>10.507 €</b>
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>4.972 €</b>
<b>Eigenkapitalrendite p.a.</b>	<b>49,33 %</b>
ohne Wertsteigerung (2 %)	30,64 %

ab Jahr 5	
Nettokaltmiete	9.209 €
- Bewirtschaftungskosten	- 1.517 €
- Zinsen	- 7.898 €
- Tilgung	- 4.605 €
<b>= Cashflow operativ</b>	<b>- 4.810 €</b>
<b>- Steuern</b>	<b>2.703 €</b>
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>- 2.107 €</b>
<b>Eigenkapitalrendite p.a.</b>	<b>29,25 %</b>
ohne Wertsteigerung (2 %)	8,61 %

