elimo
IMMOBILIENENTWICKLUNG GMBH

Beispielberechnung

Effizienzhaus 40 mit QNG

Dank des herausragenden Energiestandards **Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung** erfüllt dieses Neubauprojekt die Voraussetzungen für **zinsgünstige Darlehen** aus dem KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau, Wohngebäude“ (bis 150.000 € je Wohneinheit). Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik sorgen für niedrige Betriebskosten.

Kapitalanleger profitieren zusätzlich von hohen **steuerlichen Vorteilen in den ersten vier Jahren**: Das Gebäude ist sowohl für die Sonderabschreibung von 5 % gemäß § 7b EStG als auch für die degressive AfA von 5 % nach § 7 Abs. 5a EStG begünstigt. Beide Abschreibungen sind miteinander kombinierbar.

Kaufpreis und Finanzierungsbedarf

Wohnfläche in Quadratmeter	122,00	4.253,30 €/qm	518.902,00 €
Kaufpreis gesamt (Grundstück + Haus, ohne Keller)			**518.902,00 €**
Erwerbsnebenkosten 7 %			36.323,14 €
Investitionskosten gesamt			**555.225,14 €**
Eigenkapital	15 %		83.283,77 €
Gesamtfinanzierungsbedarf			**471.941,37 €**

Monatliche und jährliche Aufwendungen

			p.m.	p.a.
KfW-Darlehen Klimafreundlicher Neubau (298)		**150.000,00 €**		
Zinsen	2,49 %		311,25 €	3.735,00 €
Tilgung/Sparleistung	1,97 %		246,25 €	2.955,00 €
Kreditsumme Bank		**321.941,37 €**		
Zinsen	4,05 %		1.086,55 €	13.038,63 €
Tilgung/Sparleistung	1,50 %		402,43 €	4.829,12 €
Mieteinnahme Haus (122 qm)		13,50 €/qm/Monat	1.647,00 €	19.764,00 €
Mieteinnahme insgesamt			**1.647,00 €**	**19.764,00 €**

Steuerliche Betrachtung

			p.m.	p.a.
Grundstücksanteil inkl. Nebenkosten		**150.745,16 €**		
Wert Gebäude (AfA) inkl. Nebenkosten		404.479,98 €		
AfA Gebäude degressiv § 7 Abs. 5a EStG	5,00 %	404.479,98 €	1.685,33 €	20.224,00 €
Sonder-AfA § 7b EStG	5,00 %	404.479,98 €	1.685,33 €	20.224,00 €
Mieteinnahmen			1.647,00 €	19.764,00 €
Mietverwaltung			- 30,00 €	- 360,00 €
Zinsen Kaufpreisfinanzierung			- 1.397,80 €	- 16.773,63 €
AfA Gebäude 5 % + 5 % (§ 7 Abs. 5a + § 7b)			- 3.370,67 €	- 40.448,00 €
Ertrag/Verlust aus Vermietung + Verpachtung			**- 3.151,47 €**	**- 37.817,62 €**
persönlicher Steuersatz	42,00 %			
Steuerersparnis			1.323,62 €	15.883,40 €

Liquiditätsbetrachtung (Jahr 1)

		p.m.	p.a.
Mieteinnahmen	100,00 %	1.647,00 €	19.764,00 €
Zinsen Kaufpreisfinanzierung		- 1.397,80 €	- 16.773,63 €
Tilgung / Sparleistung		- 648,68 €	- 7.784,12 €
Mietverwaltung		- 30,00 €	- 360,00 €
Steuerersparnis		1.323,62 €	15.883,40 €
Unter-/Überdeckung nach Steuern		**894,14 €**	**10.729,66 €**

Es handelt sich um eine **unverbindliche Beispielrechnung** für das erste Jahr nach Fertigstellung. Die degressive AfA wird jährlich vom Restbuchwert berechnet und sinkt dadurch; die Sonderabschreibung nach § 7b EStG gilt nur im Jahr der Fertigstellung und den drei Folgejahren und setzt eine Vermietung über mindestens zehn Jahre voraus. Nicht berücksichtigt sind Instandhaltungsrücklage, Mietausfall sowie Kosten für Keller, Stellplatz und Küche. Die Aufteilung Grundstück/Gebäude erfolgt durch das Finanzamt. Steuerliche Auswirkungen sind individuell und mit einem Steuerberater abzuklären. Bankkonditionen freibleibend, eine Haftung wird nicht übernommen.