



**OTTO WULFF**

LEBENSWERTE. LEBENSÄÄUME.

# UNVERBINDLICHE MODELLRECHNUNG ZUR DEGRESSIVEN AFA

**Projekt:** EMMA & AUGUST

Haus 7, Wohnung 7.0.2, Erdgeschoss, 2,5 Zimmer, ca. 100,69 Quadratmeter WohnflÄche

## Vereinfachte Kostenermittlung

Kaufpreis	769.000,00 €
EinbaukÄche	7.000,00 €
Grunderwerbsteuer 5,5 %	42.295,00 €
Notarkosten 1,5 %	11.535,00 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>829.830,00 €</b>

## Ermittlung Finanzierungskosten

Eigenkapital (20 %)	165.966,00 €
Darlehen	663.864,00 €
Zinssatz 3,3% p. a.	21.908,00 €
Tilgung 1 % p. a. (Einsatz zur VermÄgenbildung)	6.639,00 €



## Ermittlung Cashflow p. a.

Voraussichtliche Mieteinnahmen p. a.	27.790,00 €
abzgl. Nebenkosten (Verwaltung, R¼cklage; pauschal 8 % p. a.)	2.223,00 €
abzgl. Zins	21.908,00 €
<b>Ergebnis vor Steuern ohne Tilgung</b>	<b>3.660,00 €</b>
Steuererstattung voraussichtlich nach Abschreibung Zins und degressiver Afa (5 % Afa im 1. Jahr, dann vom jeweiligen Restwert, angenommener pers¼nlicher Spitzensteuersatz 42 %)	13.254,00 €
<b>Ergebnis nach Steuern vor Tilgung</b>	<b>16.913,00 €</b>
abzgl. Tilgung	6.639,00 €
<b>¼berdeckung nach Tilgung</b>	<b>10.275,00 €</b>

## Ermittlung Eigenkapitalergebnis p. a. (1. Jahr)

<b>Eigenkapitalergebnis nach Steuern vor Tilgung</b>	<b>16.913,00 €</b>
<b>Eigenkapitalrendite p. a.</b>	<b>10,2 %</b>

Angabenvorbehalt: Diese unverbindliche Modellrechnung dient der Erstinformation sowie der Veranschaulichung m¼glicher steuerlicher Effekte. Sie stellt ausdr¼cklich keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und kann eine individuelle Beratung nicht ersetzen, da eine steuerliche Bewertung ma¼geblich von den pers¼nlichen VerhÄltnissen abhÄngt. Sie bezieht sich auf das 1. Vermietungsjahr, etwaige Steuererstattungen erfolgen grundsÄtzlich im Folgejahr. Die H¼he der voraussichtlichen Kaltmiete beruht auf den Ergebnissen eigener Standortanalysen und kann h¼her oder niedriger ausfallen. Angegebene Finanzierungskosten und Konditionen (Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG) dienen lediglich einer ersten Indikation und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die unverbindliche Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass steuerliche Aspekte zu ber¼cksichtigen sind, die sich ggf. positiv auswirken k¼nnen. Die korrekte Abschreibungsart und der konkrete Betrag sowie der pers¼nliche Grenzsteuersatz sind ¼ber den Steuerberater zu beziehen. Eine pers¼nliche Steuerberatung ist erforderlich. Trotz Äußerst sorgfÄltiger Erstellung k¼nnen Fehler oder UnvollstÄndigkeiten nicht ausgeschlossen werden, sodass die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH keine GewÄhr f¼r die Richtigkeit, VollstÄndigkeit und AktualitÄt der Angaben ¼bernehmen kann. Die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH haftet ferner nicht f¼r etwaige SchÄden oder Aufwendungen, die aus einem Vertrauen auf Richtigkeit, VollstÄndigkeit und AktualitÄt der in der unverbindlichen Modellrechnung gemachten Angaben resultieren.

Stand: 05/2025