



BERECHNUNGSBEISPIEL KAPITALANLEGER

Karl Stengel, 95.000 € zu versteuerndes Einkommen,
Erwerb der WE 1.11. mit 64,94 m², 9 % Kirchensteuer, ledig

Kaufpreis der Wohnung 219.173 €

	54.793 €	Altbausubstanz (25 %)
	32.875 €	Grund und Boden (15 %)
	131.504 €	Anteil förderfähiger Denkmal-AfA nach §§ 7i und 10f EStG (ca. 60 %)
Stellplatz	9.000 €	
Nebenkosten	28.681 €	Notar, Grunderwerb, Makler, Grundschuld, Werbungskosten

Gesamtaufwand 256.854 €

Eigenkapital	-28.681 €	
Bruttofinanzierung	128.400 €	KfW-Darlehen, Programm 151 und 159
	99.733 €	Freie Finanzierung

Steuerliche ansetzbare AfA bei ca. 60 %

2017/2019	15.251 €	
2020/2030	135.375 €	(geplante Fertigstellung 09/2019)

Prognostizierte Liquiditätsbetrachtung Vermietungsphase im AfA Zeitraum (12 Jahre):

Überschuss durchschnittlich 118,- € p. M., inkl. nachstehender Tilgungen

Darlehensformen:

Bank-Darlehen: 100 % Auszahlung, 99.773 €, 10 Jahre Zinsfestschreibung,
Zinssatz eff. 1,75 % p. a., 1,5 % Tilgung

KfW-Darlehen 151: 100 % Auszahlung, 100.000 €, 10 Jahre Zinsfestschreibung,
Zinssatz eff. 0,75 % p. a., 3,9 % Tilgung, 1 Jahr Tilgungsaussetzung

KfW-Darlehen 159: 100 % Auszahlung, 28.400 €, 10 Jahre Zinsfestschreibung,
Zinssatz eff. 1,15 % p. a., 2,91 % Tilgung, 1 Jahr Tilgungsaussetzung

(In der Berechnung ist der Teilschuldenerlass des KfW-Darlehens 151 i. H. v. 17,5 % noch nicht enthalten.)

Berechnungsbeispiel ersetzt individuelle Berechnung nicht.
Stand Oktober 2017