

BERECHNUNGSBEISPIEL DENKMALIMMOBILIE

Kaufpreis Wohnung	385.000,00 €
Grunderwerbsteuer 3,5%	25.025,00 €
Notar-Grundbuchkosten 2%	7.700,00 €
KfW-Gutachter	500,00 €
Summe	418.225,00 €

Eigenkapital	48.225,00 €
zu finanzieren	-370.000,00 €

BEG/KfW-Darlehen 261	Energieeffizient Sanieren	90.000,00 €
Zins* 3,09%	Tilgung 4,00%	
<u>Tilgungszuschuss 2024</u>	<u>25,00% GUTSCHRIFT</u>	<u>22.500,00 €</u>
Bankfinanzierung		280.000,00 €
Zins* 3,50%	Tilgung 3,00%	

**Zinsen können sich tagesaktuell verändern*

<u>Aufteilung AfA</u>	<u>(Absetzung für Abnutzung)</u>	
Altbau 27,00%		112.920,75 €
Denkmal 68,00% **		284.393,00 €
Grundstück 5,00%		20.911,25 €
Summe 100,00%		418.225,00 €

***vorbehaltlich Denkmalbescheid §7i EStG der zuständ. Behörde*

Zins+Tilgung KfW	6.381,00 €
Zins+Tilgung Bank	18.200,00 €
Gesamt Zins+Tilgung	24.581,00 €

Steuerlich absetzbar

AfA Altbau	2,50%	2.823,02 €
AfA Denkmal	9,00%	25.595,37 €
Zinsen KfW+Bank		12.581,00 €
Hausverwaltung		600,00 €
Vermieterschutzversicherung		250,00 €
pauschal Porto, Telefon		100,00 €
Gesamt		41.949,39 €

abzügl. Jahreskaltmiete	7.819,00 €
Verlust aus Vermietung+Verpachtung	-34.130,39 €
Steuerersparnis (bei ca. 40% Progression***)	13.652,16 €
Ihre Steuerersparnis p.a.	13.652,16 €
Ihre Steuerersparnis p.m. (Freibetrag)	1.137,68 €

*****Die Progression ist abhängig von Ihrem zu versteuernden Einkommen.**

Ihr Konto p.m.

Zins / Tilgung Bank	-2.048,42 €
Hausverwaltung, Instandh., Mietschutz	-70,83 €
Instandhaltungsrücklage 0,34€ pro qm pro Monat	-24,62 €
Steuervorteil	1.137,68 €
Kaltmiete pro Monat	651,58 €
Gesamte eigene anfängliche monatliche Zuzahlung	-354,61 €