

Kauf Wo 2.1 Größe: 101 qm, Kaufpreis: 177.000€

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nettomiete			6.696	6.696	6.696	6.696	6.696	6.696	6.696	6.696	6.696	6.696	6.696	6.696
Zinsen	0	500	750	619	544	468	392	314	237	159	80	0	0	0
Abschreibung	0	14.072	14.072	14.072	14.072	14.072	14.072	14.072	14.072	11.070	11.070	11.070	11.070	563
steuerliches Ergebnis	0	-14.572	-8.126	-7.995	-7.920	-7.844	-7.768	-7.690	-7.613	-4.533	-4.454	-4.374	-4.374	6.133
Steuervorteil (42%)	0	6.120	3.413	3.358	3.326	3.294	3.262	3.230	3.197	1.904	1.871	1.837	1.837	-2.576
Liquidität vor Tilgung	0	5.620	9.359	9.435	9.478	9.522	9.567	9.612	9.657	8.441	8.487	8.533	8.533	4.120
Liquidität in % EK	0	6	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10	5
Tilgung Kredit	0	0	17.420	10.051	10.126	10.202	10.278	10.356	10.433	10.511	10.590	0	0	0
Liquidität nach Tilgung	0	5.620	-561	-616	-648	-680	-712	-744	-777	-2.070	-2.103	8.533	8.533	4.120
Summe Liquidität	0	5.620	5.059	4.443	3.796	3.116	2.404	1.660	884	-1.187	-3.290	5.243	13.777	17.897
Kredit 31.12.	0	100.000	82.580	72.529	62.403	52.201	41.923	31.567	21.134	10.623	0	0	0	0

Erläuterungen zu den einzelnen Parametern der Wirtschaftlichkeitsberechnung

1. Mieteinnahmen

Ausgangsbasis für die Berechnung der Mieteinnahmen ist eine Netto-Kalt-Miete von monatlich 6,50 € pro m². Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist der 31.12.2016. Von den so berechneten Mieteinnahmen haben wir 15% abgezogen. Damit soll den nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten, wie Verwalter- und Bankgebühren, sowie Mietausfall und Reparaturen Rechnung getragen werden.

2. Finanzierungskosten

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 177.000€. Die Nebenkosten betragen ca. 6% vom Kaufpreis = 10.620€ (im Wesentlichen sind dies Grunderwerbsteuer und Notargebühren). Bei der Finanzierung haben wir des Weiteren unterstellt, dass der Käufer ein Eigenkapital von 87.620€ einbringt und 100.000€ über ein KfW-Darlehen finanziert werden, 10 Jahre fest zu 0,75%, Tilgungszuschuss 7,5%.

3. Steuerliche Abschreibungen

Der Gesamtkaufpreis beträgt 187.620€. Davon entfallen 8% auf das Grundstück = 15.009€, 12% auf das Gebäude = 122.514€ und 150.096€ auf die Sanierungskosten. Daraus ergeben sich folgende jährlichen Abschreibungen:

Jahre	2016-2023	2024-2027	ab 2027
Sonderabschreibung	13.509	10.507	
Normalabschreibung	563	563	563
Jährliche Abschreibungen	14.072	11.070	563

Die jährliche Sonderabschreibung beträgt im Jahr der Fertigstellung und in den 7 Folgejahren 9% der Sanierungskosten, danach für weitere 4 Jahre 7% der Sanierungskosten. Die Normalabschreibung beträgt 2,5% vom Gebäude.

4. Steuerliches Ergebnis

Das zu versteuernde Ergebnis ergibt sich aus dem Saldo von Mieteinnahmen, Zinsen und Abschreibungen.

5. Steuerersparnis

Durch die Sonderabschreibungen ergeben sich in den ersten 12 Jahren steuerliche Verluste aus Vermietung und Verpachtung, die das zu versteuernde Einkommen mindern. Daraus entsteht für den Investor ein Steuerersparnis. In unserer Beispielrechnung haben wir dabei einen Steuersatz von 42% angesetzt. Dieser Steuersatz wird bei der Einzelveranlagung ab einem zu versteuernden Einkommen von 53.000€ (bei der Zusammenveranlagung von Ehegatten ab 106.000) erreicht. Unter Einbezug des Solidaritätszuschlags und einer Kirchensteuer greift dieser Steuersatz schon ab einem zu versteuernden Einkommen von 40.000€ für einen Ledigen und 80.000€ bei der Zusammenveranlagung von Ehegatten. Nach Auslaufen der Sonderabschreibungen im Jahr 2027 entstehen steuerliche Gewinne, die eine entsprechende Steuerbelastung zur Folge haben.

6. Liquidität vor Tilgung des Kredits

Diese Kenngröße ist entscheidend für die Liquiditätssituation des Investors. Sie ermittelt sich aus den liquiditätswirksamen Faktoren Mieteinnahmen, Zinszahlungen und Steuervorteilen. Wie die Liquiditätsüberschüsse aus der Investition genutzt werden, muss jeder Investor selbst entscheiden. In unserem Beispiel sind wir davon ausgegangen, dass sie in vollem Umfang für die Tilgung des Kredits eingesetzt werden.

7. Tilgung des Kredits

Die Tilgung des Kredits ist steuerlich nicht relevant, jedoch eine wesentliche Größe für die Bemessung der Liquiditätsströme aus der Investition. Die Liquiditätsabflüsse entsprechen der mit der Bank vereinbarten Annuität (=Zins- und Tilgungsanteil). Der Tilgungsanteil ergibt sich aus der Differenz von Annuität und Zins. Er wird von Jahr zu Jahr größer, je mehr vom Kredit bereits getilgt wurde.

8. Liquidität nach Tilgung

Die Liquidität nach Tilgung ergibt sich aus der Liquidität vor Tilgung abzüglich der jährlichen Tilgung und hängt entsprechend von der Höhe der getätigten Tilgungsleistungen ab.

9. Entwicklung des Kredits

Im Jahre 2015 wird zunächst das Eigenkapital für die ersten Bauträgerraten herangezogen. Die erste Auszahlung des KfW-Kredits erfolgt somit erst in 2016.

Die Tilgungsraten sind so bemessen, dass der Kredit mit Auslaufen der Zinsbindungsfrist im Jahre 2025 vollständig getilgt ist und damit kein Zinsänderungsrisiko besteht.