

Objekt 04 | Single-/Ehepaar-Modellrechnung

Leipzig - Wahren · anonymisierte Musterberechnung · Spitzensteuersatz 42 %, keine Kirchensteuer, minimaler Eigenkapitaleinsatz

Kurzfazit

Bei gleichem Grenzsteuersatz ist die Objektwirkung für Single und Ehepaar rechnerisch identisch. Entscheidend ist, wie viel Gewinn nach Steuer im Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital entsteht. Die folgende Kennzahl stellt deshalb die 10-Jahres-Betrachtung in den Mittelpunkt.

KAUFPREIS MUSTER-EINHEIT 118.900 EUR	MINIMALER EK-EINSATZ 9.155 EUR	KALTMIETE P.A. 5.100 EUR
BRUTTORENDITE 4,29 %	CF NACH STEUER P.M. +29,12 EUR	STEUERERSPARNIS GESAMT 10 J. 29.740,67 EUR
GESAMTGEWINN N. ST. 10 J. 38.511,22 EUR	EK-RENDITE N. ST. 10 J. 21,33 %	GESAMTRENDITE AUF EK N. ST. 420,66 %

Annahmen der Modellrechnung

Position	Annahme
Eigenkapital	0 % vom Kaufpreis; Erwerbsnebenkosten werden aus Eigenkapital gezahlt
Erwerbsnebenkosten	7,70 %: GrEST 5,50 %, Notar 1,50 %, Grundbuch Kauf 0,50 %, Pfandrecht 0,20 %
Finanzierung	100 % Kaufpreis finanziert, 4,50 % Zins, 1,50 % anfängliche Tilgung; keine Sondertilgung
Steuer	Grenzsteuersatz 42 %, keine Kirchensteuer; Solidaritätszuschlag nicht angesetzt
Abschreibung	6,67 % p.a.; AfA p.a. 6.820 EUR
Entwicklung	1,50 % Wertsteigerung und 1,50 % Mietsteigerung p.a.; Verkauf nach 10 Jahren modellhaft steuerfrei
Vermietung	425,00 EUR Kaltmiete pro Monat; Mietstatus: nicht vermietet

Single vs. Ehepaar

Profil	Grenzsteuer	CF n. Steuer / Monat	EK-Rendite n. St.	Gesamtrendite EK n. St.
Single	42 %, keine KiSt	+29,12 EUR	21,33 %	420,66 %
Ehepaar	42 %, keine KiSt	+29,12 EUR	21,33 %	420,66 %

10-Jahres-Betrachtung nach Steuer

Position	Wert
Kaufpreis Muster-Einheit	118.900 EUR
Minimaler Eigenkapitaleinsatz	9.155 EUR
Wertsteigerung / Mietsteigerung	je 1,50 % p.a.
Erwarteter Verkaufserlös nach 10 Jahren	139.196 EUR
Prognostische Restschuld nach 10 Jahren	96.955 EUR
Rechnerisches Eigenkapital im Objekt nach 10 Jahren	42.241 EUR
Steuerersparnis gesamt im Betrachtungszeitraum	29.740,67 EUR
Gesamtgewinn nach Steuer im Betrachtungszeitraum	38.511,22 EUR
EK-Rendite nach Steuer laut 10-Jahres-Kalkulation	21,33 %
Gesamtrendite auf Eigenkapital nach Steuer	420,66 %

Formelhinweis

Die Gesamtrendite auf Eigenkapital nach Steuer wird als Gesamtgewinn nach Steuer im Betrachtungszeitraum geteilt durch den minimalen Eigenkapitaleinsatz berechnet. Die ausgewiesene EK-Rendite nach Steuer ist die Kennzahl aus der 10-Jahres-Kalkulation bei Haltedauer 10 Jahre.

Hinweis

Modellrechnung, keine Anlage-, Steuer- oder Finanzierungsberatung. Bonität, Bankkonditionen, Kaufpreisaufteilung, persönliche Veranlagung, Solidaritätszuschlag und steuerliche Anerkennung können das Ergebnis verändern. Vor Weitergabe an Endkunden tagesaktuell prüfen.