

Steuerersparnis durch Sanierungs-AfA

Bei einer Investition im DambachPark können Sie bei einem Großteil der Wohnungen als Kapitalanleger und auch als Eigennutzer Steuervorteile geltend machen. Die Grundlage dafür bieten Ihnen der § 7h EStG sowie der § 10f EStG.

Als **Kapitalanleger** können Sie gemäß § 7h EStG die auf den Kaufpreis anfallenden Sanierungskosten über einen Zeitraum von 12 Jahren von der Einkommensteuer abschreiben: hierbei sind während der ersten 8 Jahre jeweils bis zu 9 % und in den nachfolgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Sanierungskosten absetzbar. Weiterhin können Sie mit Steuervorteilen von der linearen AfA profitieren. (Siehe Beispielrechnung 1)

Als **Eigennutzer** können Sie die auf den Kaufpreis anfallenden Sanierungskosten als Sonderausgaben gemäß § 10f EStG steuerwirksam geltend machen (10 Jahre jeweils bis zu 9 %). (Siehe Beispielrechnung 2)

Vertrieb & Kontakt

MKK Wohnpark GmbH
Faust-von-Stromberg-Straße 52
91056 Erlangen

Tel: 0800 43 000 34
E-Mail: vertrieb@dambachpark.de
web: www.dambachpark.de

Projektbüro

Untere Str. 10
90478 Fürth Dambach
Telefon: 0911 65080297

Beispielrechnung 1

– Kauf zur Kapitalanlage nach § 7h EStG –

Kaufpreis (z.B. Wohnung C02)	409.400 €
Erwerbsnebenkosten (5,5 %)	22.517 €
Gesamt	431.917 €
Eigenkapital	40.000 €
Finanzierungsbedarf	391.917 €
Jährliche Ausgaben	
Bankdarlehen über 291.917 € (Zins 1,6 % p.a., 10 Jahre fest)	4.671 €
KfW-Förderdarlehen über 100.000 € (Zins 0,75 % p.a., 10 Jahre fest)	750 €
Hausverwaltung	300 €
Gesamtausgaben	5.721 €
Jährliche Einnahmen	
Mieteinnahmen (11,00 €/qm)	12.689 €
Steuerersparnis	5.246 €
Gesamteinnahmen	17.935 €
Jährlicher Überschuss	12.214 €
(Einnahmen abzgl. Ausgaben in den ersten 8 Jahren vor Tilgung)	
Abzüglich Instandhaltungsrücklage p.a.	-350 €
Jährlicher Nettoüberschuss	11.864 €

Annahme:

Zu versteuerndes Einkommen 85.000 € p.a.; verheiratet, Kirchensteuer Bayern 8 %, Solidaritätszuschlag 5,5 %; nach Splittingtabelle

Abschreibung nach § 7h EStG:

Sanierungskosten	220.950 €
8 Jahre lang 9 %	jährlich 19.885 €
4 Jahre lang 7 %	jährlich 15.466 €

Hinzu kommt der Steuervorteil der linearen AfA, der hier noch nicht berücksichtigt ist!

Wie oben erwähnt sind die jeweiligen Ergebnisse bei beiden Beispielen ohne Tilgung (Darlehensrückzahlung) dargestellt. Die Tilgung kann entsprechend Ihrer persönlichen Lebenssituation mit der finanzierenden Bank vereinbart werden. Die obigen Darstellungen sind ohne Gewähr. Wir empfehlen die Hinzuziehung Ihres persönlichen Beraters im steuerlichen Bereich.

Beispielrechnung 2

– Kauf bei Eigennutzung ohne Objektverbrauch nach § 10f Abs. 3 EStG –

Kaufpreis (Wohnung C02)	409.400 €
Erwerbsnebenkosten (5,5 %)	22.517 €
Gesamt	431.917 €

Eigenkapital	40.000 €
Finanzierungsbedarf	391.917 €

Jährliche Ausgaben

Bankdarlehen über 291.917 € (Zins 1,6 % p.a., 10 Jahre fest)	4.671 €
KfW-Förderdarlehen über 100.000 € (Zins 0,75 % p.a., 10 Jahre fest)	750 €
Hausverwaltung	300 €
Gesamtausgaben	5.721 €

Jährliche Einnahmen

Steuerersparnis	7.938 €
Gesamteinnahmen	7.938 €

Jährlicher Überschuss	2.217 €
(Einnahmen abzgl. Ausgaben in den ersten 10 Jahren vor Tilgung und Grundsteuer)	
Abzüglich Instandhaltungsrücklage p.a.	- 350 €
Abzüglich Hausgeld (umlagefähige Betriebskosten) p.a.	-2.880 €
Jährlicher Gesamtaufwand	-1.013 €

Annahme:

Zu versteuerndes Einkommen 85.000 € p.a.; verheiratet, Kirchensteuer Bayern 8 %, Solidaritätszuschlag 5,5 %; nach Splittingtabelle

Abschreibung nach § 10f EStG:

Sanierungskosten	220.950 €
10 Jahre lang 9 %, jährlich	19.885 €

Wie oben erwähnt sind die jeweiligen Ergebnisse bei beiden Beispielen ohne Tilgung (Darlehensrückzahlung) dargestellt. Die Tilgung kann entsprechend Ihrer persönlichen Lebenssituation mit der finanzierenden Bank vereinbart werden. Die obigen Darstellungen sind ohne Gewähr. Wir empfehlen die Hinzuziehung Ihres persönlichen Beraters im steuerlichen Bereich.