

EXEMPLARISCHE BERECHNUNG: DENKMAL-AFA KAPITALANLEGER *

(Beispielberechnung einer möglichen Steuerersparnis)

Berechnungsbeispiel für Max Mustermann, Kapitalanleger

Gesamtkaufpreis Immobilie	300.000 €		100 %
abschreibungsfähige Sanierungskosten	180.000 €		60 %
Anteil Gebäude	45.000 €		25 %
		Wohnfläche	100 m ²
Eigenkapital	50.000 €	Miete/qm/Monat	10 €
Fremdkapital	250.000 €	Mieteinnahmen/Jahr	12.000 €
		Jahre 1-8	Jahre 9-12
zu versteuerndes Einkommen (bisher)		80.000 €	80.000 €
zzgl. Mieteinnahmen		12.000 €	12.000 €
abzüglich Denkmal-AfA (180.000 € x 9 %)		- 16.200 €	0 €
abzüglich Denkmal-AfA (180.000 € x 7 %)		0 €	- 12.600 €
abzüglich Gebäude-AfA (45.000 € x 2,5 %)		- 1.125 €	- 1.125 €
abzüglich Zinsen - 2 % (Tilgung nicht berücksichtigt)		- 5.000 €	- 5.000 €
zu versteuerndes Einkommen (neu)		69.675 €	73.275 €
Steuervorteil (Grenzsteuersatz) 44 %		4.543 €	2.959 €
		Steuervorteil gesamt (12 Jahre):	48.180 €

* Die tatsächliche Höhe des steuerlichen Vorteils richtet sich nach zahlreichen individuellen Faktoren, so dass bezüglich der Höhe im Einzelfall eine individuelle, den gegebenen Faktoren angepasste, Berechnung erforderlich ist. Die hier eingefügten Beispiele zeigen nur einen möglichen Berechnungsweg mit nicht personen- und bauvorhabenbezogenen Annahmen. Der Prozentsatz der abschreibungsfähigen Sanierungskosten ist als vorläufiger Wert eingesetzt. Konkrete Aussagen der zuständigen Behörde liegen noch nicht vor. Gegebenenfalls sind erhebliche Abweichungen hinsichtlich der Höhe als auch hinsichtlich der einzelnen Baukörper möglich. Eine Konkretisierung bis zum Vertragsabschluss wird angestrebt.