

zm-Info

Modelrechnung für eine denkmalgeschützte Immobilie:

	Vermieter			Eigennutzer ⁷⁾
	jährlich in Euro		jährlich in Euro	jährlich in Euro
	2009	2010 bis 2016	2017 bis 2020	2009 bis 2018
Miete ¹⁾	3 600	10 800	11 400	
Abschreibung – linear ²⁾	1 000	1 000	1 000	
Erhöhte Absetzung – Denkmalschutz ³⁾	18 000	18 000	14 000	18 000
Nebenkosten ⁴⁾	2 400	2 400	2 400	
Zinsaufwendungen ⁵⁾	2 750	13 750	13 750	
negative Einkünfte aus V+V		-20 550	-24 350	-19 750
Steuerentlastung pro Veranlagungsjahr ⁶⁾	8 238	9 762	7 918	7 217
			Euro	Euro
Steuerentlastung kumuliert 2009 bis 2020 bei Vermieter/ 2009 bis 2018 bei Eigennutzer			108 244	72 170
Liquiditätsberechnung kumuliert bei Vermieter:				
Mieteinnahmen			124 800	
Steuerentlastung			108 244	
			233 044	
nicht umlagefähige Nebenkosten			28 800	
Finanzierungsaufwand			154 000	
Liquiditätsüberschuss bis 31.12.2020			50 244	

1) monatliche Kaltmiete 900 Euro Sept. 09 – Dez. 2015; ab Jan. 2017 monatl. Mieterhöhung um 50 Euro

2) Gebäudefertigstellung im Jahr 1929; § 7 (4) Nr. 2a) EStG 2 Prozent der Anschaffungskosten im Jahr 2008 von 50 000 Euro

3) § 7i (1) EStG Herstellkosten Baumaßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmals; Fertigstellung im August 2009

9 Prozent von T₂₀₀ = Afa 2009 bis 2016; 7 Prozent von T₂₀₀ = Afa 2017 bis 2020

4) nicht auf den Mieter umlegbare Nebenkosten

5) Boden durch Eigenkapital finanziert; Gebäude AK+HK fremdfinanziert mit einem Festzinssatz von 5,5 Prozent;

Zinsfestschreibung bis 31.12.2020; ohne Annuität

6) Grenzsteuersatz Est 38 Prozent; Solidaritätszuschlag 5,5 Prozent von der Est (auf volle Euro aufgerundet)

7) bei Selbstnutzung Verteilung 90 Prozent der Baumaßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmals auf 10 Jahre wie Sonderausgaben