ON BRAVURA KAUFBEUREN

GANZHEITLICH GEDACHT, NACHHALTIG GEBAUT, ZUKUNFTSFÄHIG AUFGESTELLT

FINANZIERUNGSBEISPIEL - REIHENHAUS NR. C.15 (115 M²)*

Kaufpreis einschl. 1 Außenstellplatz + 1 TG-Stellplatz:	503.700 €		
Gesamtkaufpreis inkl. 5 % Kaufnebenkosten (Notar / GrESt.)	528.885 €		
abzgl. Eigenkapital (Beispiel / Annahme)	-100.000 €		
Finanzierungssumme:	428.885 €	Zins 3,8% und Tilgung 1,0%:	20.586 € pro Jahr
Gesamtbelastung pro Jahr	20.586 €		
MONATLICHE GESAMTBELASTUNG:	**1.716 €**	**für Zins und Tilgung**	

BETRACHTUNG FÜR KAPITALANLEGER
INVESTIEREN, WERTE UND WOHNRAUM SCHAFFEN UND MIT STEUERERSPARNIS „GELD VERDIENEN"

Ein Kapitalanleger erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und kann die sogenannten Werbungskosten bestehend aus Abschreibung und Schuldzins von diesen Einkünften abziehen. Übersteigt die Abschreibung und der Zins die Mieteinnahmen, so reduziert sich das zu versteuernde Einkommen um diesen "Verlust" und es müssen weniger Steuern bezahlt werden. Der Gesetzgeber arbeitet gerade an deutlichen Steuervorteilen durch eine höhere AfA um Mietwohnraum zu schaffen.

BEISPIELRECHNUNG FÜR EVTL. STEUERERSPARNISS FÜR DAS ERSTE JAHR**
BERECHNUNG JÄHRLICHE ABSCHREIBUNG (AFA) AUF DEN GEBÄUDEWERT

	Gebäudewert	AfA	pro Monat	pro Jahr
6 % AfA, aus Kaufpreis 503.700 € abzgl. Grundstücksanteil 23.750 € = Gebäudewert	479.050 €	6%	2.395 €	28.743 €
zuzüglich Schuldzins	Finanzierungs-summe	Schuldzins		
anfänglicher Schuldzins bezogen auf die Finanzierungsumme (mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren, angenommen 3,8%)	428.885 €	3,80%	1.358 €	16.298 €
ABSCHREIBUNG + ZINS = WERBUNGSKOSTEN			**3.753 €**	**45.041 €**

BERECHNUNG STEUERERSPARNIS

	Finanzierungs-summe	Zins + Tilgung	pro Monat	pro Jahr
Kapitaldienst bestehend aus Zins (3,8%) und Tilgung (1%)	428.885 €	4,80%	-1.716 €	-20.586 €
Mieteinnahmen inkl. TG und ST (angenommen 12€/m² Wohnfläche)			1.380 €	16.560 €
SUMME „AUGENSCHEINLICHER VERLUST"			**-336 €**	**-4.026 €**

STEUERLICHE BETRACHTUNG **

Mieteinnahmen inkl. TG und ST (angenommen 12€/m² Wohnfläche) = Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (AnlageV)		1.380 €	16.560 €
abzüglich Werbungskosten (Abschreibung + Zins)		3.753 €	45.041 €
„STEUERLICHER VERLUST" (DIESER REDUZIERT DAS ZU VERSTEUERNDE EINKOMMEN)		**-2.373 €**	**-28.481 €**
Steuerersparnis bei Spitzensteuersatz von 42% (Für den "steuerlichen Verlust" zahlt man keine Steuern und bekommt diese bei der Steuererklärung erstattet bzw. wird er mit anderen Einkommensarten verrechnet	42%	997 €	11.962 €
„ERTRAG" AUS TATSÄCHLICHEN EINNAHMEN/AUSGABEN UND STEUERERSPARNIS		**661 €**	**7.935 €**

*Stand 25.09.2023, Bankkredit mit 10 Jahren Laufzeit. Bitte beachten Sie, dass es sich bei der Berechnung um ein Beispiel für eine Baufinanzierung mit Annahmen über das vorhandene Eigenkapital handelt. Den tatsächlichen Zins, sowie eine auf Sie abgestimmte Finanzierung müssen Sie bei Ihrem Finanzierungsberater abfragen.

**Bitte beachten Sie, dass diese Informationen zur Abschreibungsmöglichkeit den derzeitigen Stand des Gesetzgebungsverfahrens wiedergeben und das Gesetz noch nicht final beschlossen wurde. Individuelle steuerliche Beratung ist erforderlich. Die Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes im Bundestag ist bislang für den 10.11.2023 geplant. Diese Beispielrechnung ersetzt keine steuerliche Beratung. Es handelt sich um eine vereinfachte Darstellung ohne die Darstellung von Mietnebenkosten und deren Verrechnung, ohne die Darstellung von Instandhaltungsaufwendungen da es sich um einen Neubau handelt.

BRUTSCHIN-CONDUCTOR
Allgäu GmbH

CON BRAVURA KAUFBEUREN

FINANZIEREN MITHILFE DER ELTERN 6 MÖGLICHKEITEN

Good to KNOW

Der Traum von den eigenen vier Wänden, hier kann er Wirklichkeit werden. Die finanziellen Hürden scheinen momentan unüberwindbar? Vielleicht hast du Glück und Eltern können dabei unterstützen.

Für viele junge Menschen ist der Weg in die eigenen vier Wände ohne finanzielle Unterstützung der Eltern steinig. Hohe Kaufpreise und strenge Banken machen es schwer, allein genügend Eigenkapital aufzubringen. Zudem sind die Anforderungen an Einkommen und Bonität oft hoch.
Wir stellen sechs Möglichkeiten vor:

1 // Deine Eltern besitzen ein Haus und stellen es als Sicherheit zur Verfügung
- » Dies gibt der Bank Sicherheit und zählt wie Eigenkapital
- » Dadurch können günstigere Kredite möglich sein

2 // Deine Eltern nehmen eine eigene, neue Grundschuld auf und geben sie an dich weiter
- » Der damit verbundene Kredit wird somit durch deine Eltern selbst zurückgezahlt

3 // Bürgschaft
- » Deine Eltern übernehmen eine Bürgschaft für dich als Sicherheit
- » Diese Bürgschaft wird von Banken als Eigenkapital angesehen

4 // Mietkauf zwischen deinen Eltern und dir
- » Deine Eltern kaufen die Immobilie und vermieten sie an dich
- » Die Mietzahlungen können dagegen auf den Kaufpreis angerechnet werden

5 // Deine Eltern schenken dir Geld
- » Bis zu 400.000 Euro lassen sich momentan innerhalb 10 Jahren steuerfrei weitergeben

6 // Deine Eltern können ihren Bausparvertrag auf dich übertragen
- » Dadurch kannst du durch die oftmals günstigeren Zinsen dieser Bausparverträge profitieren

Jetzt von unseren Experten beraten lassen!