KRÖLLWITZER STRASSE 1 · HALLE (SAALE)

# Vermieten im Baudenkmal: 12 Jahre im Rechenbeispiel

Wohnung 01 · 42,54 m² · Kaufpreis **140.382 €**

| Gebäudeabschreibung | Denkmalabschreibung | Kaltmiete | Zusätzlicher Steuervorteil | Angenommener Wertzuwachs |
|---|---|---|---|---|
| **7.644 €** | **79.982 €** | **56.480 €** | **10.901 €** | **48.416 €** |
| Steuerlicher Abzug nach § 7 EStG | Steuerlicher Abzug nach § 7i EStG | 9,22 €/m² im Monat | Aus Verlustverrechnung im Modell | 2,5 % jährlich · Endwert 188.798 € |

### Modellergebnis mit Wertzuwachs

**82,5 %**

115.796,88 € aus Miete, zusätzlichem Steuervorteil und angenommenem Wertzuwachs, vor Kosten.

### Summenkennzahl der ursprünglichen Modellrechnung

**144,9 %**

203.423,08 € entsprechen dem Modellergebnis plus 87.626,20 € steuerlichen Abzügen, bezogen auf den Kaufpreis. Die Abzüge sind bereits im Steuervorteil berücksichtigt. Die Summenkennzahl ist keine Rendite.

Modell für 12 volle Vermietungsjahre bei gleichbleibender Miete und 35 % persönlichem Grenzsteuersatz. Die Abschreibungen decken im Modell die steuerpflichtigen Mieteinnahmen ab. Der zusätzliche Steuervorteil setzt verrechenbare andere Einkünfte voraus. Die Denkmalabschreibung hängt von der behördlichen Bescheinigung, den begünstigten Kosten und dem Erwerbszeitpunkt ab. Vor Kaufnebenkosten, Finanzierung, laufenden Kosten und Leerstand. Beträge gerundet. AfA bedeutet Absetzung für Abnutzung. § 7 EStG · § 7i EStG

KRÖLLWITZER STRASSE 1 · HALLE (SAALE)

# Аренда в историческом доме: пример расчёта на 12 лет

Квартира № 1 · 42,54 м² · Цена покупки **140 382 €**

**Амортизация здания**

**7 644 €**

Налоговый вычет по § 7 EStG

**Списание реставрации**

**79 982 €**

Налоговый вычет по § 7i EStG

**Аренда без коммунальных**

**56 480 €**

9,22 €/м² в месяц

**Дополнительная экономия на налоге**

**10 901 €**

При зачёте налогового убытка

**Предполагаемый рост стоимости**

**48 416 €**

2,5 % в год · стоимость через 12 лет 188 798 €

**Результат модели с ростом стоимости**

## 82,5 %

115 796,88 € от аренды, дополнительной экономии на налоге и предполагаемого роста стоимости, до расходов.

**Сводный показатель исходной модели**

## 144,9 %

203 423,08 € — результат модели плюс 87 626,20 € налоговых вычетов, в долях от цены покупки. Вычеты уже учтены при расчёте экономии на налоге. Сводный показатель не является доходностью.

Модель на 12 полных лет сдачи при неизменной ставке аренды и предельной ставке налога 35 %. По модели вычеты перекрывают облагаемый доход от аренды. Дополнительная экономия возможна при зачёте убытка против других доходов. Списание реставрации зависит от справки уполномоченного органа, допустимых затрат и момента покупки. Без расходов на покупку, кредита, содержания и простоев. Суммы округлены. AfA (Absetzung für Abnutzung) — налоговая амортизация. EStG (Einkommensteuergesetz) — закон Германии о подоходном налоге.