

Musterberechnung 2: Denkendorf

Vermietete Wohnung in der Region Stuttgart · Spitzenverdiener mit Soli und Kirchensteuer

Das Wichtigste in Kürze

Kaufpreis	Monatliche Rate	Steuerersparnis 10 J.	Überschuss 10 J.
279.000 €	1.256 €	85.592 €	11.573 €
100 % finanziert	4,4 % Zins, 1 % Tilgung	inkl. Soli und Kirchensteuer	Ø 96 € pro Monat

Die Wohnung trägt sich komplett selbst: Nach Steuer bleibt jeden Monat ein Plus – über 10 Jahre zusammen **11.573 €** (Ø 96 € im Monat). Dazu holt sich der Käufer **85.592 €** Steuer zurück und baut ein Vermögen von rund **79.758 €** auf (Wert 323.791 € minus Restschuld 244.033 €) – ohne eigenes Geld.

Das Objekt

Lage	Denkendorf, Region Stuttgart, zwischen Esslingen, Stuttgart und den Fildern. A8 ca. 5 Minuten, Flughafen und Messe ca. 12 Minuten.
Wohnung	3 Zimmer, Erdgeschoss, 63,68 m² Wohnfläche
Haus	Baujahr 1974, kleines Haus mit 6 Wohnungen
Kaufpreis	279.000 € (inkl. 4.000 € Mietzuschuss, der an den Käufer zurückfließt), ohne Kaufnebenkosten
Vermietung	Langjährig vermietet, 660 € im Monat inkl. Stellplatz, Mieterhöhungs- und Kündigungsverzicht bis 31.07.2030. Danach angenommen +15 % ab 08/2030 und ab 08/2033, +5 % ab 08/2036.
Mietzuschuss	100 € im Monat über 40 Monate vom Verkäufer
Rücklage	Startrücklage des Verkäufers 90.000 € für das Haus, dazu laufend 1,80 €/m² im Monat
Wertentwicklung	Annahme 1,5 % pro Jahr

Der Käufer

Familienstand	alleinstehend (Grundtabelle), kirchensteuerpflichtig
Zu versteuerndes Einkommen	120.000 € im Jahr
Steuerbelastung	42 % Spitzensteuersatz plus Solidaritätszuschlag plus 8 % Kirchensteuer (Baden-Württemberg)
Wie viel kommt zurück?	Je Euro Verlust spart der Käufer rund 50 Cent Steuer. Auch nach dem Verlust aus der Wohnung bleibt er im Bereich des Spitzensteuersatzes. Beim Soli liegt er genau in der Zone, in der jeder Euro Verlust zusätzlich spart.

Die Finanzierung

Darlehen	279.000 € (100 %)
Zins / Tilgung	4,4 % / 1 % anfänglich
Rate	1.255,50 € im Monat

So funktioniert das Steuermodell

1. Erhöhte Gebäude-Abschreibung - vorbehaltlich Gutachten: Üblich sind bei Baujahr 1974 jährlich 2 %. Weist ein Gutachten eine kürzere Restnutzungsdauer nach, darf schneller abgeschrieben werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Die Berechnung setzt 7 % an, vorbehaltlich des Gutachtens. Gebäudeanteil angenommen 75 % = $209.250 \text{ €} \times 7 \% = 14.648 \text{ €}$ pro Jahr.

2. Mietzuschuss: 100 € im Monat über 40 Monate. Er ist steuerlich Einnahme und in der Rechnung voll versteuert.

3. Zinsen und Hausverwaltung (40 € im Monat) sind abziehbar, die Tilgung nicht. Die Rücklage zählt erst, wenn sie ausgegeben wird.

4. Spitzenverdiener sparen mehr: Mit Soli und Kirchensteuer kommt rund die Hälfte jedes Verlust-Euros zurück – 10 Jahre lang, weil die Abschreibung voll weiterläuft.

Jahr für Jahr: Einnahmen und Ausgaben (in €)

Ein Berechnungsjahr läuft von November bis Oktober (2026/27 = 11/2026 bis 10/2027).

Jahr	Miete	Miet-zuschuss	Zinsen	Tilgung	Haus-verwaltungg	Rück-lage	Ergebnis vor Steuer
2026/27	7.920	1.200	12.219	2.847	480	1.375	-7.801
2027/28	7.920	1.200	12.091	2.975	480	1.375	-7.801
2028/29	7.920	1.200	11.958	3.108	480	1.375	-7.801
2029/30	8.217	400	11.818	3.248	480	1.375	-8.304
2030/31	9.108	0	11.672	3.394	480	1.375	-7.813
2031/32	9.108	0	11.520	3.546	480	1.375	-7.813
2032/33	9.450	0	11.361	3.705	480	1.375	-7.472
2033/34	10.474	0	11.194	3.872	480	1.375	-6.447
2034/35	10.474	0	11.020	4.046	480	1.375	-6.447
2035/36	10.605	0	10.839	4.227	480	1.375	-6.316
Summe	91.196	4.000	115.693	34.967	4.800	13.755	-74.019

Ergebnis vor Steuer = Miete + Mietzuschuss – Rate (Zins + Tilgung) – Hausverwaltung – Rücklage.

Jahr für Jahr: Steuer und Ergebnis (in €)

Jahr	AfA 7 %	Steuerl. Ergebnis	Steuerersparnis	Ergebnis nach Steuer	pro Monat	Restschuld	Wert Wohnung
2026/27	14.648	-18.227	9.087	+1.286	+107	276.153	283.185
2027/28	14.648	-18.099	9.024	+1.222	+102	273.178	287.433
2028/29	14.648	-17.965	8.956	+1.155	+96	270.070	291.744
2029/30	14.648	-18.329	9.139	+834	+70	266.822	296.120
2030/31	14.648	-17.692	8.819	+1.005	+84	263.428	300.562
2031/32	14.648	-17.539	8.742	+928	+77	259.882	305.071
2032/33	14.648	-17.039	8.490	+1.018	+85	256.177	309.647
2033/34	14.648	-15.848	7.889	+1.442	+120	252.305	314.291
2034/35	14.648	-15.674	7.802	+1.354	+113	248.260	319.006
2035/36	14.648	-15.361	7.645	+1.328	+111	244.033	323.791
Summe	146.475	-171.771	85.592	+11.573	Ø +96		

Steuerersparnis = Einkommensteuer (Tarif 2026, Grundtabelle) + Solidaritätszuschlag + 8 % Kirchensteuer, jeweils mit und ohne Verlust aus der Wohnung gerechnet. Ergebnis nach Steuer = Ergebnis vor Steuer + Steuerersparnis.

Bilanz nach 10 Jahren

Mieteinnahmen inkl. Zuschuss	95.196 €
Steuerersparnis	85.592 €
Überschuss nach Steuer	11.573 €
Getilgt	34.967 €
Wert der Wohnung (1,5 % p. a.)	323.791 €
Restschuld	244.033 €
Vermögen (Wert – Restschuld)	79.758 €

Wie sieht das mit Ihrem Einkommen aus? Fordern Sie Ihre persönliche Berechnung an - unverbindlich und mit Ihrem echten Steuersatz.

Wichtige Hinweise

Dies ist eine Musterberechnung und keine Steuer- oder Rechtsberatung. Steuern gerechnet für einen Alleinstehenden mit 120.000 € zu versteuerndem Einkommen (Einkommensteuertarif 2026, Grundtabelle) inkl. Solidaritätszuschlag und 8 % Kirchensteuer; die Abziehbarkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe ist vereinfachend nicht berücksichtigt. Miet-, Kosten-, Zins- und Wertentwicklung sind Annahmen; die tatsächliche Entwicklung kann abweichen. Kaufnebenkosten und Leerstand sind nicht berücksichtigt. **Der AfA-Satz von 7 % steht unter dem Vorbehalt des Restnutzungsdauer-Gutachtens** und seiner Anerkennung durch das Finanzamt; ohne Gutachten gelten 2 %. Gebäudeanteil 75 % angenommen. Mieterhöhungen setzen ihre rechtliche Zulässigkeit voraus.