

	Immobilie Freiburg	Ihringen, Vogelgasse																																																																								
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"><li>• gute Lage (&lt;2 km Hauptbahnhof)</li><li>• 55 m² WFL</li><li>• Baujahr 2000</li><li>• 1x Stellplatz Duplex</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• gute Lage (&lt;2 km Bahnhof, in 15 min am FR-Hauptbahnhof)</li><li>• 35 m² WFL</li><li>• Baujahr 2026</li><li>• 1x Stellplatz Duplex</li></ul>																																																																								
Verkaufspreis	310.000 €	270.000 €																																																																								
AfA Bemessungsgrenze	Übliche Aufteilung Finanzamt 20% Grund und Boden 62.000 € 80% Gebäude <sup>1</sup> 248.000 €	Grund- und Bodenanteil 24.513 € <sup>1</sup> Gebäudeanteil 245.487 €																																																																								
AfA-Satz	2% linear	5% degressiv, am Übergang: 3% linear																																																																								
Sonderabschreibung nach §7b EstG	Nein	Ja, im Jahre der Fertigstellung und in den folgenden drei Jahren je 5 %-Punkte																																																																								
Jahresübersicht	<table><tr><td>2026</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2027</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2028</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2029</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2030</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2031</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2032</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2033</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2034</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2035</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>2036</td><td>2 %</td><td>4.960 €</td></tr><tr><td>total</td><td>22 % <sup>2</sup></td><td>54.560 €</td></tr></table>	2026	2 %	4.960 €	2027	2 %	4.960 €	2028	2 %	4.960 €	2029	2 %	4.960 €	2030	2 %	4.960 €	2031	2 %	4.960 €	2032	2 %	4.960 €	2033	2 %	4.960 €	2034	2 %	4.960 €	2035	2 %	4.960 €	2036	2 %	4.960 €	total	22 % <sup>2</sup>	54.560 €	<table><tr><td>2026</td><td>5 %</td><td>12.274 €</td></tr><tr><td>2027</td><td>5+5 %</td><td>23.935 €</td></tr><tr><td>2028</td><td>5+5 %</td><td>22.738 €</td></tr><tr><td>2029</td><td>5+5 %</td><td>21.601 €</td></tr><tr><td>2030</td><td>5 %</td><td>8.247 €</td></tr><tr><td>2031</td><td>5 %</td><td>7.835 €</td></tr><tr><td>2032</td><td>5 %</td><td>7.442 €</td></tr><tr><td>2033</td><td>5 %</td><td>7.071 €</td></tr><tr><td>2034</td><td>5 %</td><td>6.717 €</td></tr><tr><td>2035</td><td>5 %</td><td>6.382 €</td></tr><tr><td>2036</td><td>5 %</td><td>6.062 €</td></tr><tr><td>total</td><td>53 % <sup>2</sup></td><td>130.304 €</td></tr></table> <p>Hierin ist die Abschreibung der Küchen- und Einbaumöbel nicht angesetzt.</p>	2026	5 %	12.274 €	2027	5+5 %	23.935 €	2028	5+5 %	22.738 €	2029	5+5 %	21.601 €	2030	5 %	8.247 €	2031	5 %	7.835 €	2032	5 %	7.442 €	2033	5 %	7.071 €	2034	5 %	6.717 €	2035	5 %	6.382 €	2036	5 %	6.062 €	total	53 % <sup>2</sup>	130.304 €
2026	2 %	4.960 €																																																																								
2027	2 %	4.960 €																																																																								
2028	2 %	4.960 €																																																																								
2029	2 %	4.960 €																																																																								
2030	2 %	4.960 €																																																																								
2031	2 %	4.960 €																																																																								
2032	2 %	4.960 €																																																																								
2033	2 %	4.960 €																																																																								
2034	2 %	4.960 €																																																																								
2035	2 %	4.960 €																																																																								
2036	2 %	4.960 €																																																																								
total	22 % <sup>2</sup>	54.560 €																																																																								
2026	5 %	12.274 €																																																																								
2027	5+5 %	23.935 €																																																																								
2028	5+5 %	22.738 €																																																																								
2029	5+5 %	21.601 €																																																																								
2030	5 %	8.247 €																																																																								
2031	5 %	7.835 €																																																																								
2032	5 %	7.442 €																																																																								
2033	5 %	7.071 €																																																																								
2034	5 %	6.717 €																																																																								
2035	5 %	6.382 €																																																																								
2036	5 %	6.062 €																																																																								
total	53 % <sup>2</sup>	130.304 €																																																																								
Kaltmiete inkl. Stellplatz und Küche	10.320 € Jährlich max. Kaltmiete aufgrund des Mietspiegels inkl. Stellplatz	9.420 € Miete steuerbar																																																																								
Überschlägiger durchschnittlicher jährlicher CashFlow nach Steuer! <sup>3</sup>	(10.320 € - 4.960 €)* (1-0,42) + 4.960 € = 8.067 €	(9.420 € x10 + (130.304 € - 94.200 €)* 0,42)/10 = 10.936 €																																																																								
Netto-Rendite (nur auf reinen Kaufpreis bezogen)	2,6 %	≥ 4,0 % (Eigenkapitalrendite bis zu 9 %, je nach persönlichem Steuersatz)																																																																								
Vor- und Nachteile aus Sicht des Kapitalanlegers im Vergleich der beiden Immobilienangebote	<ul style="list-style-type: none"><li>+ sehr gute Verkehrsanbindung</li><li>+ Mitten in Freiburg</li><li>- Mietspiegel</li><li>- Immobilie ist bereits beim Kauf 25 Jahre alt. Wiederverkaufswert eher sinkend, Investitionen stehen zwangsläufig an</li><li>- geringe Abschreibung und gleichzeitig geringer Gebäudewert (im Verhältnis zum Grund und Boden)</li><li>- kein zinsvergünstigtes Darlehen möglich</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ gute Verkehrsanbindung</li><li>+ Mitten in Ihringen</li><li>+ kein Mietspiegel, für kleine Wohnungen werden auch auf dem Land sehr gute Mieten bezahlt.</li><li>+ Neubauimmobilie. Der Wiederverkaufswert ist steigend. Es sind lediglich sehr geringe Instandhaltungsrücklagen zu bilden</li><li>+ geniale Abschreibungsmöglichkeiten, Gebäudewert höher (im Verhältnis zum Grund und Boden)</li><li>+ zinsvergünstigtes Darlehen möglich</li><li>+ PV-Strom für Mieter vorhanden</li></ul>																																																																								

<sup>1</sup> Berechnung nach Vorgaben Finanzamt  
<sup>2</sup> Prozentsatz bezogen auf den steuerlichen Wert des Gebäudeteils  
<sup>3</sup> Hier sind die Mieteinnahmen und ein persönlicher Steuersatz von 42 % angesetzt