

	<b>Immobilie Freiburg</b>	<b>Ihringen, Vogelgasse</b>																																																																								
<b>Ausgangslage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Lage (&lt;2 km Hauptbahnhof)</li> <li>• 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> WFL</li> <li>• Baujahr 2026</li> <li>• 1x Stellplatz Duplex</li> </ul>																																																																								
<b>Verkaufspreis</b>	<b>310.000 €</b>	<b>270.000 €</b>																																																																								
<b>AfA Bemessungsgrenze</b>	Übliche Aufteilung Finanzamt 20% Grund und Boden 62.000 € 80% Gebäude <sup>1</sup> <b>248.000 €</b>	Grund- und Bodenanteil 24.513 € <sup>1</sup> Gebäudeanteil <b>245.487 €</b>																																																																								
<b>AfA-Satz</b>	<b>2% linear</b>	<b>5% degressiv, am Übergang: 3% linear</b>																																																																								
<b>Sonderabschreibung nach §7b EstG</b>	<b>Nein</b>	Ja, im Jahre der Fertigstellung und in den folgenden drei Jahren je 5 %-Punkte																																																																								
<b>Jahresübersicht</b>	<table border="1"> <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><b>total</b></td><td><b>22 %<sup>2</sup></b></td><td><b>54.560 €</b></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 €	<b>total</b>	<b>22 %<sup>2</sup></b>	<b>54.560 €</b>	<table border="1"> <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><b>total</b></td><td><b>53 %<sup>2</sup></b></td><td><b>130.304 €</b></td></tr> </table>	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 €	<b>total</b>	<b>53 %<sup>2</sup></b>	<b>130.304 €</b>
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 €																																																																								
<b>total</b>	<b>22 %<sup>2</sup></b>	<b>54.560 €</b>																																																																								
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 €																																																																								
<b>total</b>	<b>53 %<sup>2</sup></b>	<b>130.304 €</b>																																																																								
		Hierin ist die Abschreibung der Küchen- und Einbaumöbel nicht angesetzt.																																																																								
<b>Kaltmiete inkl. Stellplatz und Küche</b>	<b>10.320 €</b> Jährlich max. Kaltmiete aufgrund des Mietspiegels inkl. Stellplatz	<b>9.420 €</b> Miete steigerbar																																																																								
<b>Überschlägiger durchschnittlicher jährlicher CashFlow nach Steuer!<sup>3</sup></b>	<b>(10.320 € - 4.960 €) * (1-0,42) + 4.960 € = 8.067 €</b>	<b>(9.420 € * 10 + (130.304 € - 94.200 €) * 0,42) / 10 = 10.936 €</b>																																																																								
<b>Netto-Rendite (nur auf reinen Kaufpreis bezogen)</b>	<b>2,6 %</b>	≥ 4,0 % (Eigenkapitalrendite bis zu 9 %, je nach persönlichem Steuersatz)																																																																								
<b>Vor- und Nachteile aus Sicht des Kapitalanlegers im Vergleich der beiden Immobilienangebote</b>	<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