



Deutsche Sachwert Kontor AG

DSK Nr. 49 „Am Elbufer“ 01662 Meißen



Denkmalschutz nach § 7i EStG | Kapitalanlageangebot | Finanzierung Kurzbetrachtung
Wohnen mit Elbblick vor den Toren von Dresden und Radebeul



Zusammenfassung: möglicher Verlauf der Kosten / Einnahmen (unverbindlich)

Jahr	Zinsen	Tilgung	Instandhaltung	Verwaltung	mögl. Depot-einzahlungen	Mieteinnahmen	Steuerersparnis	Aufwand p.a.	Aufwand p.m.	Restschuld
2022							2.730,--	-2.730,--	-2.730,--	
2023	67.288,--						32.360,--	34.928,--	2.911,--	
2024	173.104,--	31.349,--	1.283,--	1.500,--		38.892,--	147.091,--	21.252,--	1.771,--	4.109.467,--
2025	183.599,--	64.850,--	2.591,--	3.030,--		119.010,--	147.091,--	-12.031,--	-1.003,--	4.044.617,--
2026	180.620,--	67.829,--	2.617,--	3.060,--		121.390,--	147.091,--	-14.355,--	-1.196,--	3.976.789,--
2027	177.504,--	70.945,--	2.643,--	3.091,--		123.818,--	147.091,--	-16.726,--	-1.394,--	3.905.844,--
2028	174.245,--	74.204,--	2.669,--	3.122,--		126.294,--	147.091,--	-19.145,--	-1.595,--	3.831.640,--
2029	170.836,--	77.613,--	2.696,--	3.153,--		128.820,--	147.091,--	-21.613,--	-1.801,--	3.754.027,--
2030	167.270,--	81.178,--	2.723,--	3.185,--		131.397,--	147.091,--	-24.131,--	-2.011,--	3.672.848,--
2031	163.541,--	84.908,--	2.750,--	3.216,--		134.024,--	147.091,--	-26.700,--	-2.225,--	3.587.941,--
2032	159.641,--	88.808,--	2.778,--	3.249,--		136.705,--	147.091,--	-29.321,--	-2.443,--	3.499.132,--
2033	155.561,--	92.888,--	2.806,--	3.281,--		139.439,--	147.091,--	-31.994,--	-2.666,--	3.406.244,--
2034	151.293,--	97.156,--	2.834,--	3.314,--		142.228,--	147.091,--	-34.722,--	-2.894,--	3.309.088,--
2035	146.830,--	101.619,--	2.862,--	3.347,--		145.072,--	147.091,--	-37.505,--	-3.125,--	3.207.469,--
2036	142.162,--	106.287,--	2.891,--	3.380,--		147.974,--	48.312,--	58.434,--	4.870,--	3.101.182,--
2037	137.279,--	111.170,--	2.920,--	3.414,--		150.933,--	781,--	103.068,--	8.589,--	2.990.012,--
2038	132.172,--	116.277,--	2.949,--	3.448,--		153.952,--	-3.112,--	104.006,--	8.667,--	2.873.735,--
2039	126.830,--	121.619,--	2.978,--	3.483,--		157.031,--	-7.145,--	105.024,--	8.752,--	2.752.116,--
2040	121.243,--	127.206,--	3.008,--	3.518,--		160.172,--	-11.324,--	106.127,--	8.844,--	2.624.910,--
2041	115.399,--	133.050,--	3.038,--	3.553,--		163.375,--	-15.659,--	107.324,--	8.944,--	2.491.860,--
2042	109.287,--	139.162,--	3.068,--	3.588,--		166.643,--	-20.152,--	108.615,--	9.051,--	2.352.698,--
	2.955.704,--	1.788.118,--	52.104,--	60.933,--		2.587.169,--	1.791.883,--	477.807,--		

Angenommene Berechnungsparameter: 350.000 € zu versteuerndes Einkommen, verheiratet, 9 % Kirchensteuer, Kaufpreis: 4.140.747 €
Darlehen 100 % Beleihungsauslauf (wird vermutlich in der Praxis nicht stattfinden), 4,5 % Zins p. a. (10 Jahre fest), 1,5 % Tilgung p. a. 3.000 € Verwaltungskosten p. a., 0,20 €/m² mtl. Instandhaltungsrücklage (Empfehlung)

Die Käuferzielgruppe sollte wegen der hohen AfA über Einkommen von > 350.000 € p.a. verfügen. Alle Einnahmen und alle Ausgaben gegenübergestellt, erwirtschaftet ein Käufer*in während der erhöhten §7i-AfA-Dauer einen monatlichen Überschuss.

Die zugrundegelegten Darlehensbedingungen sind freibleibend. Der angegebene Grundstücksanteil basiert auf Erfahrungswerten. Für eine Anerkennung durch die Finanzverwaltung / Gerichtsbarkeit wird keine Haftung übernommen. Diese Finanzierungsberechnungen sind nicht verbindlich. Sie sind als Vorschlag zu qualifizieren, wurden gleichwohl mit größter Sorgfalt erstellt. Die Berechnungen / steuerlichen Berechnungen basieren auf Angaben mit den zur Zeit gültigen Steuergesetzen; eine eventuelle Änderung, in der Zukunft ist in der Finanzierungsberechnung nicht berücksichtigt. Eine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Berechnungen wird ausgeschlossen. Die zugrunde gelegte Berechnung erfordert Eigenkapital oder Zusatzsicherheiten.
Der Zinssatz nach Festschreibung in Höhe von 4,50 % ist ein angenommener Zinssatz und dient lediglich zur Fortführung der Berechnung. Sie ist demnach ohne Gewähr. Gerne unterbreiten wir Ihnen einen anderen Finanzierungsvorschlag. Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörden sowie den Eintritt der dargestellten Wirtschaftlichkeit wird keine Haftung übernommen.
Stand 22.11.2022