

## Bemessungsgrundlage Abschreibung

### Objekt: 5 x RH, HF, Donopweg 30 A/B/C/D/E

#### Prämissen:

- Aufteilung Grund und Boden und Gebäude lt. Aufstellung Mandant
- Fertigstellung 01.01.2026
- Im Jahr der Fertigstellung wird das Gebäude im Januar erworben

	gesamt	Anteil Grundst	Anteil Gebäude
		14,16%	85,84%
Haus A	408.825,00 €		
Haus B	398.325,00 €		
Haus C	398.325,00 €		
Haus D	398.325,00 €		
Haus E	420.825,00 €		
QNG      Certificat	37.500,00 €		
<b>Gesamt</b>	<b>2.062.125,00 €</b>	<b>292.000,00 €</b>	<b>1.770.125,00 €</b>
zzgl. 3,57 % Käuferprovision	0,00 €	0,00 €	0,00 €
zzgl. Grunderwerbsteuer 6,5%	134.038,13 €	18.980,00 €	115.058,13 €
zzgl. Notar und Amtsgericht 2,00%	41.242,50 €	5.840,00 €	35.402,50 €
Summe Erwerbsnebenkosten	175.280,63 €	24.820,00 €	150.460,63 €
<b>Gesamt</b>	<b>2.237.405,63 €</b>	<b>316.820,00 €</b>	<b>1.920.585,63 €</b>

**Bemessungsgrundlage Abschreibung**

**1.920.585,63 €**



### Beispiel Sonderabschreibung § 7b EStG

Jahr	degressive AfA 5 %	Sonder-AfA 5 %	AfA kumuliert	Buchwert
Anschaffungskosten				1.920.585,63 €
2026	96.029,28 €	96.029,28 €	192.058,56 €	1.728.527,06 €
2027	86.426,35 €	96.029,28 €	182.455,63 €	1.546.071,43 €
2028	77.303,57 €	96.029,28 €	173.332,85 €	1.372.738,58 €
2029	68.636,93 €	96.029,28 €	164.666,21 €	1.208.072,37 €
2030	60.403,62 €		60.403,62 €	1.147.668,75 €
2031	57.383,44 €		57.383,44 €	1.090.285,31 €
2032	54.514,27 €		54.514,27 €	1.035.771,04 €
2033	51.788,55 €		51.788,55 €	983.982,49 €
2034	49.199,12 €		49.199,12 €	934.783,37 €
2035	46.739,17 €		46.739,17 €	888.044,20 €
2036	44.402,21 €		44.402,21 €	843.641,99 €
2037	42.182,10 €		42.182,10 €	801.459,89 €
2038	40.072,99 €		40.072,99 €	761.386,90 €
2039	38.069,34 €		38.069,34 €	723.317,55 €
2040	37.419,43 €		37.419,43 €	685.898,12 €
2041	37.419,43 €		37.419,43 €	648.478,69 €
2042	37.419,43 €		37.419,43 €	611.059,27 €
2043	37.419,43 €		37.419,43 €	573.639,84 €
2044	37.419,43 €		37.419,43 €	536.220,41 €
2045	37.419,43 €		37.419,43 €	498.800,98 €
2046	37.419,43 €		37.419,43 €	461.381,55 €
2047	37.419,43 €		37.419,43 €	423.962,12 €
2048	37.419,43 €		37.419,43 €	386.542,70 €
2049	37.419,43 €		37.419,43 €	349.123,27 €
2050	37.419,43 €		37.419,43 €	311.703,84 €
2051	37.419,43 €		37.419,43 €	274.284,41 €
2052	37.419,43 €		37.419,43 €	236.864,98 €
2053	37.419,43 €		37.419,43 €	199.445,55 €
2054	37.419,43 €		37.419,43 €	162.026,12 €
2055	37.419,43 €		37.419,43 €	124.606,70 €
2056	37.419,43 €		37.419,43 €	87.187,27 €
2057	37.419,43 €		37.419,43 €	49.767,84 €
2058	37.419,43 €		37.419,43 €	12.348,41 €
2059	12.348,41 €		12.348,41 €	0,00 €

## 5 x Reihenhäuser in Herford-Stedefreund (Investoren)

KFW40	REH Donopweg 30e	RMH Donopweg 30d	RMH Donopweg 30c	RMH Donopweg 30b	REH Donopweg 30a
<b>Verkauf</b>	<b>401.400,00 €</b>	<b>378.900,00 €</b>	<b>378.900,00 €</b>	<b>378.900,00 €</b>	<b>389.400,00 €</b>
<b>ZUSATZLEISTUNGEN/ MEHRKOSTEN</b>					
Terrasse	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
Stellplatz	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Fahrrad/Müllplatz	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
PV Anlage	8.925,00 €	8.925,00 €	8.925,00 €	8.925,00 €	8.925,00 €
Zusatz-Leistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Preis Verkauf</b>	<b>420.825,00 €</b>	<b>398.325,00 €</b>	<b>398.325,00 €</b>	<b>398.325,00 €</b>	<b>408.825,00 €</b>
Summe 2.024.625,00 €					
<b>Renditeberechnung (Beispiel)</b>					
WFL nach DIN	132,75 m <sup>2</sup>	137,28 m <sup>2</sup>	137,28 m <sup>2</sup>	137,28 m <sup>2</sup>	132,75 m <sup>2</sup>
Mietzins m <sup>2</sup> /WFL x 12 €	1.593,05 €	1.647,37 €	1.647,37 €	1.647,37 €	1.593,05 €
Mietzins PKW Stellplatz	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €	35,00 €
PV-Ertrag ca. 7,5 KW/0,35 cent	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €
Rohertrag je RH/Monat	1.718,05 €	1.772,37 €	1.772,37 €	1.772,37 €	1.718,05 €
<b>Rohertrag je RH/p.a.</b>	<b>20.616,58 €</b>	<b>21.268,46 €</b>	<b>21.268,46 €</b>	<b>21.268,46 €</b>	<b>20.616,58 €</b>
		Summe p.a. 105.038,54 €			
GR Anteil ca.	65.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	59.000,00 €
<b>ca. Rendite p.a. ohne AfA</b>	<b>4,90%</b>	<b>5,34%</b>	<b>5,34%</b>	<b>5,34%</b>	<b>5,04%</b>

### Beispielhafte Ertragsberechnung – alle Angaben ohne Gewähr.

Die dargestellten Werte basieren auf aktuellen Annahmen und dienen lediglich der unverbindlichen Illustration. Eine Gewähr für die tatsächliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich Mieteinnahmen, Betriebskosten oder steuerlicher Effekte, wird nicht übernommen.

<https://youtu.be/ElO9dW7QGR0>

