

../thumbs/Altbau.jpg, digitalproducts.de

Berechnung der Steuerersparnis durch den Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie

Grundlagen der Berechnung

Ein nicht verheirateter Erwerber, mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen in Höhe von Euro 120.000, keine Kirchensteuer, investiert in eine vermietete Immobilie einen Gesamtaufpreis in Höhe von Euro 322.000 zuzüglich Kaufnebenkosten.

Die Bemessungsgrundlage für die AfA von Baudenkmalen wird mit Euro 273.700 (85% des Gesamtaufpreises) angenommen.

Das ursprüngliche Baujahr des Objekts liegt vor dem Jahr 1925. Als Bemessungsgrundlage für die lineare AfA der Altbausubstanz nehmen wir die Hälfte des verbleibenden Gesamtaufpreises an. Der Rest entfällt auf das Grundstück und wird nicht abgeschrieben.

Jahr	Einkommen	Steuerlast	AfA Denkmalschutz	AfA Altbau 2,5%	Einkommen neu	Steuerlast neu	Steuerersparnis
2025	120.000	41.950	24.633	604	94.763	30.477	11.473
2026	120.000	41.950	24.633	604	94.763	30.477	11.473
2027	120.000	41.950	24.633	604	94.763	30.477	11.473
2028	120.000	41.950	24.633	604	94.763	30.477	11.473
2029	120.000	41.950	24.633	604	94.763	30.477	11.473
2030	120.000	41.950	24.633	604	94.763	30.477	11.473
2031	120.000	41.950	24.633	604	94.763	30.477	11.473
2032	120.000	41.950	24.633	604	94.763	30.477	11.473
2033	120.000	41.950	19.159	604	100.237	33.050	8.900
2034	120.000	41.950	19.159	604	100.237	33.050	8.900
2035	120.000	41.950	19.159	604	100.237	33.050	8.900
2036	120.000	41.950	19.159	604	100.237	33.050	8.900
Summen		503.400	273.700	7.245		376.015	127.385

Ergibt eine Gesamtsteuerersparnis bis zum Jahr 2036 von Euro 127.385