

## Beispielrechnung - Umbau einer denkmalgeschützten Schwarzwälder Scheune

Kosten für das Grundstück	
Fläche des Grundstücks in m <sup>2</sup>	650
Preis pro m <sup>2</sup>	200 €
Preis Grundstück	130.000 €
abzgl. eventuell veranschlagte Abrisskosten	30.000 €
	<b>100.000 €</b>
Kaufnebenkosten	
Makler (3,57%) (im Beispiel kein Makler)	0 €
Notar (1,5%)	1.500 €
Grunderwerbsteuer (3,5%)	3.500 €
	<b>5.000 €</b>
<b>Grundstück insgesamt</b>	<b>105.000 €</b>
Effektiver Grundstückspreis pro m <sup>2</sup>	162 €

Baukosten für eigengenutzte Wohnung und Mietwohnung	
Baukosten pro m <sup>2</sup>	2.000 €
Geplante Grösse der eigenen Wohnung in m <sup>2</sup>	300
<b>Baukosten eigene Wohnung (m<sup>2</sup> * Baukosten)</b>	<b>600.000 €</b>
Geplante Grösse der Mietwohnung in m <sup>2</sup>	150
<b>Baukosten Mietwohnung (m<sup>2</sup> * Baukosten)</b>	<b>300.000 €</b>
Kosten BV Scheune insgesamt	
Baukosten eigene Wohnung	600.000 €
Baukosten Mietwohnung	300.000 €
<b>Baukosten insgesamt</b>	<b>900.000 €</b>
Grundstück insgesamt	105.000 €
<b>Kosten BV Scheune insgesamt</b>	<b>1.005.000 €</b>

Felder, in die Variablen eingegeben werden können, sind grau markiert

Förderung Ortskernsanierung (o.a. Fördermassnahmen)		
Max. möglich im Förderprogr. Beispiel	35%	315.000 €
<b>Realistisch</b>	<b>2,50%</b>	<b>22.500 €</b>

Denkmalschutzabschreibung (AfA)		
Förderfähige Baukosten eigene Whg.	90%	540.000 €
Förderfähige Baukosten Mietwhg.	90%	270.000 €
AfA für die eigengenutzte Wohnung		
	9%	10 Jahre lang
ergibt in 10 Jahren eine AfA von	486.000 €	
<b>ergibt eine AfA pro Jahr</b>	<b>48.600 €</b>	

AfA für die Mietwohnung		
	9%	7 Jahre lang
ergibt in 7 Jahren eine AfA von	189.000 €	
<b>ergibt eine AfA pro Jahr</b>	<b>24.300 €</b>	

und danach		
	7%	4 Jahre lang
ergibt in 4 Jahren eine AfA von	84.000 €	
<b>ergibt eine AfA pro Jahr</b>	<b>18.900 €</b>	

AfA für beide Wohnungen zusammen		
	im Jahr	im Monat
Jahre 1-7	72.900 €	6.075 €
Jahre 7-10	67.500 €	5.625 €
Jahr 11	18.900 €	1.575 €

Steuerrückvergütung		
Steuersatz bei gemeinsamer Veranlagung		35%
Steuerersparnis / Rückvergütung		
	im Jahr	im Monat
Jahr 1-7	25.515 €	2.126 €
Jahr 7-10	23.625 €	1.969 €
Jahr 11	6.615 €	551 €
Rückvergütung über die Gesamtlaufzeit		
Jahr 1-7	178.605 €	
Jahr 7-10	70.875 €	
Jahr 11	6.615 €	
<b>Insgesamt in 11 Jahren</b>	<b>256.095 €</b>	

Finanzierung		
Darlehen		
Kosten des Bauvorhabens insgesamt	1.005.000 €	
abzgl. Eigenmittel	150.000 €	
abzgl. Förderung Ortskernsanierung	22.500 €	
<b>Darlehenssumme</b>	<b>832.500 €</b>	
Zins 20 Jahre	3,80%	
Tilgung	1%	
Finanzierungskosten		
	im Jahr	im Monat
Zins	31.635 €	2.636 €
Tilgung	8.325 €	694 €
<b>Annuität</b>	<b>39.960 €</b>	<b>3.330 €</b>

Mieteinnahmen Mietwohnung		
Wohnraum Mietwhg. in m <sup>2</sup>	150	
Miete/m <sup>2</sup> pro Monat	7,50 €	
<b>Miete pro Monat</b>	<b>1.125 €</b>	

Gesamtbetrachtung Finanzen		
	im Jahr	im Monat
Finanzierungskosten für beide Wohnungen	39.960 €	3.330 €
abzgl. Miete Mietwhg.	13.500 €	1.125 €
ergibt eine Belastung (ohne AfA)	26.460 €	2.205 €
abzgl. Steuerrückvergütung	25.515 €	2.126 €
<b>Belastung im Monat (mit AfA)</b>	<b>945 €</b>	<b>79 €</b>

### Risikobetrachtung:

Denkmal AfA -> Bestätigung durch Steuerberater/Denkmalamt  
 Zins -> Bestätigung durch eine Bank -> 20 Jahre festgeschrieben  
 Mietrisiko -> Whg. ist sehr attraktiv, ruhig, Garten

Möglichkeit, die Steuerrückvergütung als Sondertilgung zu verwenden ->  
 bitte Tilgungsplan von der Bank rechnen lassen  
 ACHTUNG: Nach 10 bzw. 11 Jahren fällt die Denkmal AfA weg!