

Berechnung einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung  
 Rittergut Kanena  
 Gutsweg 42  
 06116 Halle/Saale

## vorläufige Anlage zu den Sonderausgaben

(Veranlagungszeitraum 2025)

Kauf der Eigentumswohnung WE 04      Wohnfläche: 91,29 m<sup>2</sup>

Kaufpreis Wohnung	429.063,00 €		
Kaufpreis Stellplatz	7.000,00 €		
	436.063,00 €		436.063,00 €

*Anschaffungsnebenkosten:*

Grunderwerbssteuer	21.803,15 €		
Notarkosten	8.721,26 €		
	30.524,41 €		30.524,41 €

<b>Summe Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>466.587,41 €</b>		<b>100%</b>
./. Denkmalförderung § 10f EStG	373.269,93 €		80%
./. Altgebäudeanteil	1,00 €	0,80 €	80%
./. Grund- u. Bodenanteil (Wohnung)	16.523,49 €	13.218,79 €	80%
./. Grund- u. Bodenanteil (Stellplatz)	1.250,00 €	1.000,00 €	80%
./. Grund- u. Bodenanteil (Nebenkosten)	1.221,00 €	976,80 €	80%

**Sanierungskosten** **358.073,54 €**

**Bemessungsgrundlage Denkmalförderung §10f EStG** **32.226,62 €**

### Finanzierung

Anschaffungskosten	466.587,41 €		
Eigenkapital (20%)	93.317,48 €		
<b>Fremdfinanzierungssumme</b>			<b>373.269,93 €</b>

Berechnung einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung  
Rittergut Kanena  
Gutsweg 42  
06116 Halle/Saale

## vorläufige Anlage zu den Sonderausgaben

### *Sonderausgaben:*

Denkmalfähige Kosten	358.073,54 €
(= 80% der Sanierungskosten 466.587,41 € abzgl. Grund & Boden)	
<b>AfA gemäß § 10f EStG (9% der denkmalfähigen Kosten p.a.)</b>	<b>32.226,62 €</b>
<b>Sonderausgaben</b>	<b>32.226,62 €</b>

Denkmalfähige Kosten bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Halle/Saale; es handelt sich deshalb um geschätzte Bemessungsgrundlagen, für die keine Haftung übernommen wird.

Berechnung einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung  
Rittergut Kanena  
Gutsweg 42  
06116 Halle/Saale

### **vorläufige Einkommensteuer-Berechnung ohne Denkmal-AfA**

zu versteuerndes Einkommen (geschätzt):	100.000,00 €
daraus sich ergebende Steuern vom Einkommen lt. Grundtabelle: (Einzelperson, ledig)	32.027,00 €

### **vorläufige Einkommensteuer-Berechnung mit Sonderausgaben nach § 10f EStG (Denkmal-AfA)**

zu versteuerndes Einkommen (geschätzt):	100.000,00 €
./. Denkmal-AfA	32.226,62 €
neues zu versteuerndes Einkommen	67.773,38 €
daraus sich ergebende Steuern vom Einkommen lt. Grundtabelle: (Einzelperson, ledig)	18.491,00 €

### **Berechnung Steuerersparnis**

vorläufige Einkommensteuer:	32.027,00 €
neue vorläufige Einkommensteuer:	18.491,00 €
<b>Steuerersparnis:</b>	<b>13.536,00 €</b>

Es handelt sich um geschätzte Bemessungsgrundlagen ohne Solidaritätszuschlag und ohne KiSt.

Berechnung einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung  
Rittergut Kanena  
Gutsweg 42  
06116 Halle/Saale

### Fazit eines Immobilien-Kaufs

vorläufige Schuldzinsen (= 3,5% von 373.269,00 €)	13.064,45 €
vorläufige Hausverwaltergebühr	480,00 €
vorläufige Tilgung = 2,00% von 373.269,93 €	<u>7.465,40 €</u>
Ausgaben	21.009,85 €
./. Steuerersparnis	13.536,00 €
jährlicher Mehraufwand	7.473,85 €
monatlicher Aufwand	622,82 €

Es handelt sich um geschätzte Bemessungsgrundlagen.

### Fazit eines Immobilien-Kaufs

vorläufige Schuldzinsen (= 3,5% von 373.269,00 €)	13.064,45 €
vorläufige Hausverwaltergebühr	480,00 €
vorläufige Tilgung = 2,00% von 373.269,93 €	7.465,40 €
vorläufige Sondertilgung = 1,5% von 373.269,93 €	<u>5.599,05 €</u>
Ausgaben	26.608,89 €
./. Steuerersparnis	13.536,00 €
jährlicher Mehraufwand	13.072,89 €
monatlicher Aufwand	1.089,41 €

Es handelt sich um geschätzte Bemessungsgrundlagen ohne Solidaritätszuschlag und ohne KiSt.