

## Überschusseinkünfte

### Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung - § 21 EStG

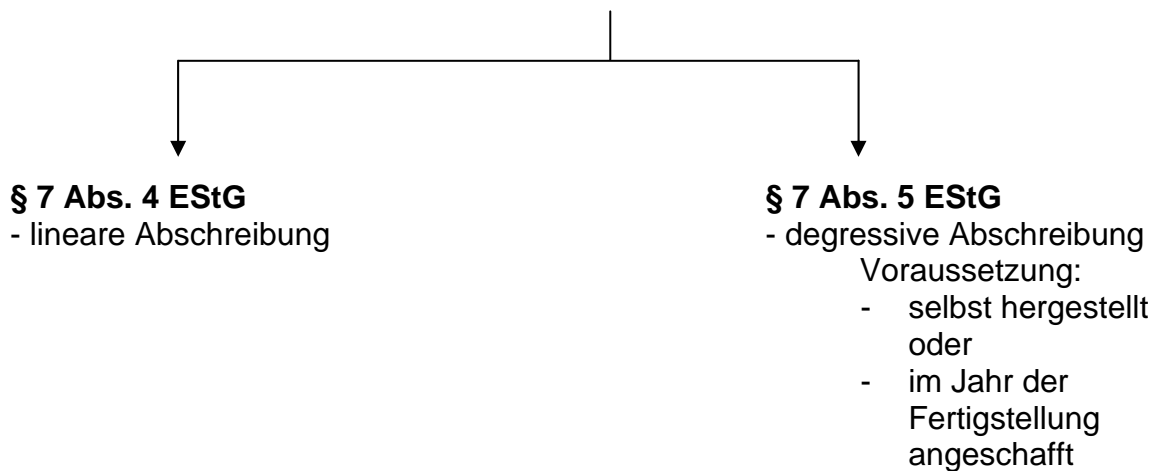
- Haus / Grundstück befindet sich im Privatvermögen
- Einnahmen: Miete, Nebenkosten
  - ↳ Zuflussprinzip - § 11 EStG
- Werbungskosten: Reparaturen, Instandhaltung, Zinsen, Disagio, Maklerprovision, Müllabfuhr, Schornsteinfeger, Treppenhausbeleuchtung, AfA, Grundsteuer, etc.

Kredit	200.000,00 €	
Bearbeitungsgebühr	<u>1.000,00 €</u>	← Damnum / Disagio / Abgeld
Auszahlung	199.000,00 €	

### AfA

→ § 7 Abs. 4 + 5 EStG

#### AfA bei Gebäuden



	100 %	20 %	80 %
	Gesamt	Grund + Boden	Gebäude
Anschaffungspreis	800.000,00 €	160.000,00 €	640.000,00 €
Grunderwerbsteuer 3,5 %	28.000,00 €	5.600,00 €	22.400,00 €
Notar	5.000,00 €	1.000,00 €	4.000,00 €
Makler	<u>28.560,00 €</u>	<u>5.712,00 €</u>	<u>22.848,00 €</u>
Anschaffungskosten	861.560,00 €	172.312,00 €	689.248,00 €

↓  
Bemessungsgrundlage für AfA