

## Rechenbeispiel: Investment Gewerbeimmobilie – Ungarn vs. Deutschland anhand unserem Angebot einer vollvermieteten Gewerbeimmobilie in Üllo am Autobahnring M0 bei Budapest

### 1) Eingaben (voreingestellt, editierbar in Excel)

| Parameter                                                  | Wert (voreingestellt) |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis EUR                                              | 1.460.500,00          |
| Monatl. Miete EUR                                          | 6.100,00              |
| Jahresmiete                                                | Monatl. Miete × 12    |
| Ungarn: Bemessungsfaktor                                   | 90%                   |
| Ungarn: Einkommensteuersatz                                | 15%                   |
| Deutschland: Bemessungsfaktor (bei 20%<br>Pauschalaufwand) | 80%                   |
| Deutschland: Einkommensteuersatz<br>(angenommen)           | 42%                   |
| Solidaritätszuschlag (Anteil)                              | 5,5%                  |

### 2) Voreingestellte Rechnung (Rechenweg und Ergebnisse)

**Kaufpreis: 1,460,500.00 €**

Monatliche Miete: 6,100.00 € → Jahresmiete: 73,200.00 €

Bruttorendite: 5.0120%

| Szenario                               | Bemessungsgrundlage<br>€ | Steuer €  | Nach-Steuer-<br>Ertrag € | Netto-<br>Rendite |
|----------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------|
| Ungarn (90%<br>BG; 15% PIT)            | 65,880.00                | 9,882.00  | 63,318.00                | 4.34%             |
| Deutschland<br>(80% BG; 42%<br>+ Soli) | 58,560.00                | 25,947.94 | 47,252.06                | 3.24%             |

|                                         |           |           |           |       |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------|
| Deutschland<br>(100% BG;<br>42% + Soli) | 73,200.00 | 32,434.92 | 40,765.08 | 2.79% |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------|

### 3) Formeln / Hinweise

Jahresmiete = Monatliche Miete  $\times$  12

Bemessungsgrundlage = Jahresmiete  $\times$  Bemessungsfaktor

Einkommenssteuer = Bemessungsgrundlage  $\times$  Einkommensteuersatz

Solidaritatzuschlag = 5.5%  $\times$  Einkommensteuer (bei Deutschland in den  
Beispielrechnungen bereits mit eingerechnet)

Nach-Steuer-Ertrag = Jahresmiete – Gesamtsteuer

Netto-Rendite = Nach-Steuer-Ertrag / Kaufpreis

Hinweis: Die Excel-Datei enthält die Formeln, sodass du Werte verändern und sofort aktualisierte Ergebnisse siehst. Wenn du willst, kann ich die Datei noch um Finanzierungsrechnungen (Darlehen %, Zinssatz, Tilgung), AfA/Abschreibungen oder laufende Kosten erweitern — sag mir einfach Bescheid.

Quelle:

Dieses Rechenbeispiel wurde mit Hilfe von ChatGPT erstellt.

(Diese Liste stellt keine steuerliche Beratung dar und dient Ihnen und möglicherweise Ihrem Steuerberater als Hilfestellung)