

Deine Kennzahlen im Überblick

IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Kasinostr.24, Darmstadt
Wohnungsnummer	125
Einheit	4. OG
Wohnfläche in m2	18
Stellplatz	0
Garage	0
Kaufdatum	01.01.2026
Kaufpreis	122.000 €
Kaufnebenkosten (6,5%)	9.150 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	122.000 €
Zins	4,30%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	539 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	85%
Abschreibungssatz	6,25%
Dein persönlicher Steuersatz	42%
Kaltmiete	650 €
- Bewirtschaftungskosten	-88 €
- Zins	-437 €
- Abschreibung	-581 €
zu versteuernder Cashflow	-456 €
Steuersatz	42%
Mtl. Steuerrückerstattung	191 €

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	650 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	0 €
= Kaltmiete Gesamt	650 €
- nicht umlegbare Kosten	-88 €
- Zinsen	-437 €
- Tilgung	-102 €
= Cashflow vor Steuern	23 €
+ Steuerrückerstattung	191 €
= Cashflow nach Steuern	215 €
Mietzuschuss	0 €
= Cashflow nach Mietzuschuss	215 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	316 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	3.795 €

Eigenkapitalrendite im 1. Jahr	41%
---------------------------------------	------------

*maximale mtl. Zuzahlung

Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	989 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	0 €
= Kaltmiete Gesamt	989 €
- nicht umlegbare Kosten	-115 €
- Zinsen	-390 €
- Tilgung	-149 €
= Cashflow vor Steuern	133 €
+ Steuervorteil	126 €
= Cashflow nach Steuern	259 €
Mietzuschuss	- €
= Cashflow nach Mietzuschuss	259 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	407 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	4.884 €

*Annahme: 3 Mieterhöhungen über 10% in den nächsten 10 Jahren

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	122.000
- Restschuld Darlehen	107.147
= Potenzieller steuerfreier Gewinn	14.853
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	25.927 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	40.780
Eigenkapitaleinsatz	9.150
Eigenkapital Rendite	446%
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	45%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	20.557 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	163.958
- Restschuld Darlehen	107.147
= steuerfreier mindest-Gewinn	56.811
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	25.927 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	82.738
Eigenkapitaleinsatz	9.150
Eigenkapital Rendite	904%
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	90%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	20.557 €

* Annahme Inflationsentwicklung pro Jahr

Disclaimer: Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die genaue steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung ersetzt keine fundierte steuerliche Fachberatung. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die XXXX GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.