

Deine Kennzahlen im Überblick

IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Im Münchfeld 33
Wohnungsnummer	172
Einheit	4. OG
Wohnfläche in m2	23
Stellplatz	1
Garage	0
Kaufdatum	01.05.2026
Kaufpreis	112.000 €
Kaufnebenkosten (6,5%)	7.280 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	112.000 €
Zins	4,30%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	495 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	72%
Abschreibungssatz	5,00%
Dein persönlicher Steuersatz	40%
Kaltmiete	580 €
- Bewirtschaftungskosten	-75 €
- Zins	-401 €
- Abschreibung	-358 €
zu versteuernder Cashflow	-254 €
Steuersatz	40%
Mtl. Steuerrückerstattung	102 €

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	540 €
+ Stellplatz	40 €
+ Garage	0 €
= Kaltmiete Gesamt	580 €
- nicht umlegbare Bewirt. Kosten	-75 €
- Zinsen	-401 €
- Tilgung	-93 €
= Cashflow vor Steuern	10 €
+ Steuerrückerstattung	102 €
= Cashflow nach Steuern	112 €
Mietzuschuss	0 €
= Cashflow nach Mietzuschuss	112 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	205 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	2.464 €

Eigenkapitalrendite im 1. Jahr	34%
---------------------------------------	------------

*maximale mtl. Zuzahlung

Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	767 €
+ Stellplatz	40 €
+ Garage	0 €
= Kaltmiete Gesamt	807 €
- nicht umlegbare Kosten	-98 €
- Zinsen	-358 €
- Tilgung	-136 €
= Cashflow vor Steuern	61 €
+ Steuervorteil	64 €
= Cashflow nach Steuern	125 €
Mietzuschuss	- €
= Cashflow nach Mietzuschuss	125 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	261 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	3.138 €

*Annahme: 3 Mieterhöhungen von je 10% in den nächsten 10 Jahren

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	112.000
- Restschuld Darlehen	98.365
= Potenzieller steuerfreier Gewinn	13.635
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	8.926 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	22.561
Eigenkapitaleinsatz	7.280
Eigenkapital Rendite	310%
Eigenkapital Rendite p.a.	31%
davon Steuerumwandlung in Vermögen	11.706 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	150.519
- Restschuld Darlehen	98.365
= steuerfreier mindest-Gewinn	52.154
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	8.926 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	61.080
Eigenkapitaleinsatz	7.280
Eigenkapital Rendite	839%
Eigenkapital Rendite p.a.	84%
davon Steuerumwandlung in Vermögen	11.706 €

* 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 XXXXX GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.