

# Deine Übersicht

Objekt und Kaufdatum	
Adresse	Im Münchfeld 33
Wohnungsnummer	172
Einheit	4. OG
Wohnfläche m²	23
Stellplatz	1
Garage	0
Kaufdatum	01.06.2026

Prognosen	
Kostensteigerung p.a.	2,0%
Wertsteigerung p.a.	3,0%

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis	112.000,00 €	
Makler	0,00%	0,00 €
Notar	1,00%	1.120,00 €
Grundbuch Amt	0,50%	560,00 €
Grunderwerbssteuer	5,00%	5.600,00 €
Summe Kaufnebenkosten	2026	7.280,00 €

Umlagefähige Kosten	
HausgeldUmlagefähig	0,00 €
Grundsteuer	0,00 €

Soil-Miete pro Monat		
Kaltmiete	540,00 €	
Stellplatzmiete	40,00 €	
Garagenmiete	0,00 €	
Mieterhöhung 1	10%	634,00
Mieterhöhung 2	10%	697,40
Mieterhöhung 3	10%	767,14

Nicht umlagefähige Kosten	
Hausgeld nicht umlagefähiger Teil	75,00 €

Darlehenen	
Eigenkapitaleinsatz	7.280,00 €
Zinssatz	4,30%
Anfängliche Tilgung	1,00%
mtl. Selbstbehalt	0,00 €
Laufzeit bis	2036

Steuern	
AfA Satz	5,00%
Anteil Gebäude an Kaufpreis	72,00%
Grenzsteuersatz	40,00%

Beurkundeter Kaufpreis	112.000 €
------------------------	-----------

Eigenkapital	7.280 €
--------------	---------

Finanzierungsbetrag	112.000 €
---------------------	-----------

Mtl. Bankrate (Zins & Tilgung)	495 €
--------------------------------	-------

Cashflow nach Steuern	112 €
-----------------------	-------

Steuerrückerstattung /mtl.	102 €
----------------------------	-------

Einmalige Sonderumlage	3.000 €
------------------------	---------

steuerfreier mindesterlös in 10Jahren	52.154 €
---------------------------------------	----------

minimaler Immobilienwert in 10 Jahren	150.519 €
---------------------------------------	-----------

Restschuld nach 10 Jahren	98.365 €
---------------------------	----------

Tilgung über 10 Jahre	15.342 €
-----------------------	----------

Steuerrückerstattung über 10 Jahren	11.706 €
-------------------------------------	----------

**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. ■