

Deine Kennzahlen im Überblick

IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Katzenberg 36, 55126 Mainz
Wohnungsnummer	257
Einheit	154
Wohnfläche in m2	40
Stellplatz	0
Garage	1
Kaufdatum	01.05.2026
Kaufpreis	179.000 €
Kaufnebenkosten (6,5%)	11.635 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	165.000 €
Zins	4,10%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	701 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	68%
Abschreibungssatz	4,55%
Dein persönlicher Steuersatz	42%
Kaltmiete	885 €
- Bewirtschaftungskosten	-123 €
- Zins	-612 €
- Abschreibung	-455 €
zu versteuernder Cashflow	-305 €
Steuersatz	42%
Mtl. Steuerrückerstattung	128 €

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	850 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	35 €
= Kaltmiete Gesamt	885 €
- nicht umlegbare Kosten	-123 €
- Zinsen	-612 €
- Tilgung	-149 €
= Cashflow vor Steuern	1 €
+ Steuerrückerstattung	128 €
= Cashflow nach Steuern	129 €
Mietzuschuss	0 €
= Cashflow nach Mietzuschuss	129 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	279 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	3.342 €

Eigenkapitalrendite im 1. Jahr	29%
---------------------------------------	------------

*maximale mtl. Zuzahlung

Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	1.178 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	35 €
= Kaltmiete Gesamt	1.213 €
- nicht umlegbare Kosten	-160 €
- Zinsen	-504 €
- Tilgung	-197 €
= Cashflow vor Steuern	167 €
+ Steuervorteil	38 €
= Cashflow nach Steuern	205 €
Mietzuschuss	- €
= Cashflow nach Mietzuschuss	205 €

Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)	402 €
Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)	4.830 €

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

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	179.000
- Restschuld Darlehen	145.098
= Potenzieller steuerfreier Gewinn	33.902
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	15.129 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	49.031
Eigenkapitaleinsatz	11.635
Eigenkapital Rendite	421%
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	42%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	10.145 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	240.561
- Restschuld Darlehen	145.098
= steuerfreier mindest-Gewinn	95.463
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	15.129 €
+ Mietzuschuss	0
= Netto Gewinn	110.592
Eigenkapitaleinsatz	11.635
Eigenkapital Rendite	951%
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	95%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	10.145 €

* 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.