

# Deine Kennzahlen im Überblick

## IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Richard-Schirrmann-Str.14, 55122 Mainz
Wohnungsnummer	43
Einheit	EG
Wohnfläche in m2	17
Stellplatz	0
Garage	0
Kaufdatum	01.01.2026
Kaufpreis	115.000 €
Kaufnebenkosten (6,5%)	7.475 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	115.000 €
Zins	4,50%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	527 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	75%
Abschreibungssatz	5,26%
Dein persönlicher Steuersatz	42%
<b>Kaltmiete</b>	<b>610 €</b>
- Bewirtschaftungskosten	-56 €
- Zins	-431 €
- Abschreibung	-403 €
zu versteuernder Cashflow	-280 €
Steuersatz	42%
<b>Mtl. Steuerrückerstattung</b>	<b>118 €</b>

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	570 €
+ Stellplatz	40 €
+ Garage	0 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>610 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-56 €
- Zinsen	-431 €
- Tilgung	-96 €
= Cashflow vor Steuern	27 €
+ Steuerrückerstattung	118 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>144 €</b>
Mietzuschuss	0 €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>144 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>240 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>2.884 €</b>

<b>Eigenkapitalrendite im 1. Jahr</b>	<b>39%</b>
---------------------------------------	------------

\*maximale mtl. Zuzahlung

## Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	807 €
+ Stellplatz	40 €
+ Garage	0 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>847 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-73 €
- Zinsen	-385 €
- Tilgung	-142 €
= Cashflow vor Steuern	90 €
+ Steuervorteil	72 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>161 €</b>
Mietzuschuss	- €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>161 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>304 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>3.644 €</b>

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

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	115.000
- Restschuld Darlehen	100.869
<b>= Potenzieller steuerfreier Gewinn</b>	<b>14.131</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	13.776 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>27.907</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>7.475</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>373%</b>
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	37%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	13.250 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	154.550
- Restschuld Darlehen	100.869
<b>= steuerfreier mindest-Gewinn</b>	<b>53.682</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	13.776 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>67.458</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>7.475</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>902%</b>
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	90%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	13.250 €

\* 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.