

# Deine Kennzahlen im Überblick

## IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Sigmund-Freud-Str.105, 60435 Frankfurt
Wohnungsnummer	A54
Einheit	7. OG
Wohnfläche in m2	33
Stellplatz	1
Garage	0
Kaufdatum	01.07.2026
Kaufpreis	199.500 €
Kaufnebenkosten (7,5%)	14.963 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	199.500 €
Zins	4,00%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	831 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	75%
Abschreibungssatz	5,56%
Dein persönlicher Steuersatz	40%
<b>Kaltmiete</b>	<b>900 €</b>
- Bewirtschaftungskosten	-68 €
- Zins	-665 €
- Abschreibung	-745 €
zu versteuernder Cashflow	-578 €
Steuersatz	40%
<b>Mtl. Steuerrückerstattung</b>	<b>231 €</b>

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	850 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	50 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>900 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-68 €
- Zinsen	-665 €
- Tilgung	-166 €
= Cashflow vor Steuern	1 €
+ Steuerrückerstattung	231 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>232 €</b>
Mietzuschuss	0 €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>232 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>398 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>4.780 €</b>

<b>Eigenkapitalrendite im 1. Jahr</b>	<b>32%</b>
---------------------------------------	------------

\*maximale mtl. Zuzahlung

<b>Brutorendite in %</b>	<b>5,41%</b>
<b>Nettorendite in %</b>	<b>5,00%</b>

## Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	1.369 €
+ Stellplatz	0 €
+ Garage	50 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>1.419 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-89 €
- Zinsen	-595 €
- Tilgung	-237 €
= Cashflow vor Steuern	109 €
+ Steuervorteil	160 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>269 €</b>
Mietzuschuss	- €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>269 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>505 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>6.062 €</b>

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

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	199.500
- Restschuld Darlehen	175.548
<b>= Potenzieller steuerfreier Gewinn</b>	<b>23.952</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	20.388 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>44.341</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>14.963</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>296%</b>
<b>Eigenkapital Rendite p.a.</b>	<b>30%</b>
davon Steuerumwandlung in Vermögen	26.633 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	268.111
- Restschuld Darlehen	175.548
<b>= steuerfreier mindest-Gewinn</b>	<b>92.564</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	20.388 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>112.952</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>14.963</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>755%</b>
<b>Eigenkapital Rendite p.a.</b>	<b>75%</b>
davon Steuerumwandlung in Vermögen	26.633 €

\* 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 Mieterhebungspotenziale 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.