MUSTER Fiktive Beispielwerte

CE-BAUFINANZ

Immobilien-Investment-Analyse

Projekt

Objektname	**Wohnung**
Objektart	**Wohnung**
Anschrift	**Hamburg**
Wohnfläche	**48 m²**
Baujahr	**2027**
Nutzen- & Lastenübergang	**01.01.2027**
Anzahl Einheiten	**1**

Investition

Kaufpreis	**330.500 €**
Kaufnebenkosten	
Grunderwerbsteuer	18.178 €
Notarkosten	4.958 €
Maklercourtage	12.394 €
Küche	**7.500 €**
Gesamtkosten	**373.530 €**

Kostenaufteilung

Fremdmittel	**290.550 €**
Eigenkapital	**82.980 €**

Erstellt am 03.11.2026 · Kunde: Muster, Max · Berater: Erika Musterfrau

> **Muster-Report**
> Zeigt beispielhaft den Report des CE-Kapitalanlagerechners. Objekt, Kunde, Berater und alle Werte sind fiktiv. Keine Anlageberatung.



Herzlich willkommen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse am CE-Baufinanz Kapitalanlagerechner.

Dieser Muster-Report zeigt Ihnen, welche Auswertung Sie für Ihre eigene Immobilie erhalten.

Das finden Sie in diesem Report:

1. Persönliche Angaben und die Analyse der Kapitalanlage
2. Cashflow, Vermögen, AfA, Finanzierung und Steuern im Zeitverlauf
3. Szenarien zu Verkauf und Instandhaltung
4. Berechnungsgrundlagen und rechtliche Hinweise

Alle Werte in diesem Muster sind fiktiv.

Testen Sie den Rechner zwei Wochen kostenlos mit Ihren eigenen Zahlen.

Herzliche Grüße

Ihr CE-Baufinanz Team

MUSTER

CE-BAUFINANZ

Inhaltsverzeichnis *

Willkommen . . . 2
Inhaltsverzeichnis . . . 3
Nutzungsbedingungen der Immobilien-Investment-Analyse . . . 5
Immobilien-Impressionen . . . 6
Steuer, Prognose & Vermietung . . . 7
Rahmendaten der Finanzierung . . . 8
Persönliche Angaben & Analyse . . . 9

Finanzkennzahlen

Finanzkennzahlen (Teil 1) . . . 10
Finanzkennzahlen (Teil 2) . . . 11

Objekt

Einheiten & Stellplätze . . . 12
Mieteinnahmen . . . 13

Analysen

Cashflow-Analyse . . . 14
Nettovermögen . . . 15
Wert & Abschreibung (AfA) . . . 16
Finanzierung (2 Darlehen) . . . 18
Steueranalyse . . . 21
Steuerherleitung (§32a EStG) . . . 22
Kapitalkonto . . . 23

Übersicht & Entwicklung

Gesamtübersicht . . . 24
Vermögensentwicklung . . . 25
Cashflow-Entwicklung (jährlich) . . . 26
Exit & Verkauf . . . 27

MUSTER

Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung) *

Rechtliche Hinweise 28
Berechnungsherleitung 29
Einkommensteuer-Tarif (§32a EStG) 30

MUSTER

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Nutzungsbedingungen der Immobilien-Investment-Analyse *

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den folgenden Seiten erhalten Sie Informationen zu einem Immobilien-Investment.
Wir möchten Sie vorab auf Folgendes hinweisen:

Keine Beratung

Diese Analyse stellt keine Steuer-, Anlage- oder Rechtsberatung dar. Sie dient ausschließlich der Information und ist keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien, Wertpapieren oder sonstigen Anlageprodukten.

Haftungsausschluss

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Berechnungen und Angaben in dieser Analyse übernehmen wir keine Gewähr. Wir haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nur, wenn wir eine wesentliche Vertragspflicht verletzen – und dann begrenzt auf den typischen, vorhersehbaren Schaden. Die gesetzliche Haftung für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit sowie nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Prüfung durch Fachpersonal

Wir empfehlen ausdrücklich, das dargestellte Investitionsvorhaben vor einer Entscheidung durch qualifizierte Fachleute (z. B. Steuerberater, Rechtsanwälte oder zertifizierte Anlageberater) prüfen zu lassen.

Eigenverantwortung

Alle finanziellen Entscheidungen, die Sie auf Grundlage dieser Analyse treffen, treffen Sie eigenverantwortlich und auf eigenes Risiko.

Vereinfachte Darstellung

Um die Komplexität von Immobilieninvestments beherrschbar zu machen, beruht diese Analyse auf Modellrechnungen und Vereinfachungen. Diese können die individuelle Realität nicht vollumfänglich abbilden.

Prognosen & Annahmen

Angaben zur künftigen Entwicklung von Mieten, Immobilienwert, Zinsen, Inflation und Kosten beruhen auf Annahmen. Sie stellen keine Zusicherung dar; die tatsächliche Entwicklung kann erheblich abweichen.

Datengrundlage

Die Analyse beruht auf den eingegebenen Angaben sowie auf Angaben Dritter (z. B. Exposé, Verkäufer, finanzierende Bank). Diese Angaben wurden nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit geprüft.

Steuerlicher Rechtsstand

Maßgeblich ist das Steuerrecht zum Zeitpunkt der Erstellung. Künftige Änderungen von Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis sowie Ihre persönlichen steuerlichen Verhältnisse können zu abweichenden Ergebnissen führen.

Investitionsrisiken

Eine Immobilieninvestition ist mit Risiken verbunden, u. a. Leerstand und Mietausfall, Zinsänderungen bei der Anschlussfinanzierung, Instandhaltungskosten, Wertverlust und eingeschränkte Verkäuflichkeit — bis hin zum Verlust des eingesetzten Kapitals.

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Immobilien-Impressionen *









Quelle: Unsplash

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Steuer, Prognose & Vermietung *

Abschreibung & Steuern

Gebäude-AfA	**degressiv (Neubau)**
AfA-Satz p.a.	**5,00 % → 3,00 % linear**
AfA-Bemessungsgrundlage	**291.711 €**
Sonder-AfA §7b (Mietwohnungsneubau)	
Bemessungsgrundlage	**190.000 €**
Satz · Dauer	**5,00 % · 4 Jahre**
Investitions-AfA	
Küche	**7.500 € · 10,00 % · 10 J.**

Prognostiziert

Kalk. Kostensteigerung	**2,00 %**
Kalk. Wertsteigerung	**1,00 %**
Kalk. Mietsteigerung	**2,50 %**
Kalk. Mietausfall	**0,00 %**

Vermietung

Vermietet ab	**01.2027**
Gesamt-Kaltmiete	**1.045,00 € / Monat**
Warmmiete	**1.245,00 € / Monat**
Umlagefähige Kosten	**200,00 € / Monat**
Nichtumlagefähige Kosten	**100,00 € / Monat**
davon WEG-Rücklage	**50,00 € / Monat**
Eigene Rücklage	**0,00 € / m²/Monat**

Stellplatz

Anzahl Stellplätze	**1**
Vermietet ab	**01.2027**
Gesamt-Miete Stellplätze	**80,00 € / Monat**
Umlagefähige Kosten (alle Stellplätze)	**0,00 € / Monat**
Nichtumlagefähige Kosten (alle Stellplätze)	**0,00 € / Monat**
davon WEG-Rücklage (alle Stellplätze)	**0,00 € / Monat**

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Rahmendaten der Finanzierung *

KFW

Darlehensart	**KfW-Darlehen**
Darlehenssumme	**150.000 €**
Sollzins p.a.	**3,25 %**
Anfängliche Tilgung	**1,97 %**
Rate bis Jahr 5 (nur Zinsen)	**406,25 €**
Rate ab Jahr 6 (Zins + Tilgung)	**652,50 €**
Zinsbindung	**10 Jahre**
Zahlungsbeginn	**01.2027**
Gesamtbeleihungsauslauf	**87,9 %**
Anteilig zu dieser Finanzierung	45,4 %

Musterbank

Darlehensart	**Klassische Baufinanzierung**
Darlehenssumme	**140.550 €**
Sollzins p.a.	**4,65 %**
Anfängliche Tilgung	**1,00 %**
Monatliche Rate	**661,76 €**
Zinsbindung	**10 Jahre**
Laufzeit (Volltilgung)	**38 Jahre**
Zahlungsbeginn	**01.2027**
Sondertilgung p.a.	**5,00 %**
Gesamtbeleihungsauslauf	**87,9 %**
Anteilig zu dieser Finanzierung	42,5 %

Gesamt-Finanzierung

Darlehenssumme gesamt	**290.550 €**
Monatl. Rate (tilg.-freie Zeit)	**1.068,01 €**
Monatl. Rate danach	**1.314,26 €**

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

MUSTER

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Persönliche Angaben & Analyse *

Persönliche Angaben

Kunde	**Muster, Max**
Zu versteuerndes Einkommen	**120.000 €**
Familienstand	**verheiratet**
Kinder	**2**
Kirchensteuerpflichtig	**nein**
Verlustvortrag	**nein**

Analyse

Eingebrachtes EK	**82.980 €**
Mtl. Cashflow vor Steuern (ab Vollbetrieb)	**-43,01 €**
Mtl. Cashflow nach Steuern (ab Vollbetrieb)	**659,83 €**
EK-Multiple nach 10 Jahren (inkl. WS)	**1,31 ×**
EK-Multiple nach 10 Jahren (inkl. WS, CF n. St.)	**1,74 ×**
EK-Multiple nach 10 Jahren (exkl. WS)	**0,89 ×**
EK-Multiple nach 10 Jahren (exkl. WS, CF n. St.)	**1,33 ×**

Prognose

Verkaufserlös nach 10 Jahren (prognostiziert)	**365.078 €**
– Verkaufsnebenkosten (Makler, Notar, VFE)	**0 €**
– Restschuld	**256.679 €**
– Spekulationssteuer (steuerfrei § 23 EStG)	**0 €**
= Netto-Erlös nach Steuern	**108.398 €**
+ Kumulierter Cashflow	**36.240 €**
– Eingesetztes Eigenkapital	**82.980 €**
= Gesamtgewinn (exkl. EK)	**61.658 €**
Entspricht einer Rendite p.a.	**5,71 %**

Vollbetrieb = ab Vermietungsbeginn – sobald die Immobilie vollständig vermietet bzw. betriebsbereit ist (bei Neubau nach Abschluss der Bauphase, bei einer Bestandsimmobilie ab dem Nutzen-Lasten-Übergang).

Kennzahlen „ab Vollbetrieb“ klammern mietfreie Bau- und Anlaufmonate aus, damit der laufende Cashflow nicht durch Monate ohne Miete verzerrt wird.

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Finanzkennzahlen (Teil 1) *



Cashflow (vor Steuern)			
5 J.	10 J.	20 J.	38 J.
66 €	**-29 €**	**339 €**	**2.376 €**
786 € / Jahr	-346 € / Jahr	4.063 € / Jahr	28.516 € / Jahr



Nettovermögen (mit Wertsteigerung)			
5 J.	10 J.	20 J.	38 J.
64.703 €	**108.398 €**	**215.991 €**	**482.374 €**
Immobilie - Restschuld	Immobilie - Restschuld	Immobilie - Restschuld	Immobilie - Restschuld



Nettovermögen (ohne Wertsteigerung)			
5 J.	10 J.	20 J.	38 J.
47.844 €	**73.821 €**	**143.218 €**	**330.500 €**
Kaufpreis - Restschuld	Kaufpreis - Restschuld	Kaufpreis - Restschuld	Kaufpreis - Restschuld



Wertentwicklung			
5 J.	10 J.	20 J.	38 J.
347.359 €	**365.078 €**	**403.273 €**	**482.374 €**
+5,1 %	+10,5 %	+22,0 %	+46,0 %

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Finanzkennzahlen (Teil 2) *



Restschuld			
5 J.	10 J.	20 J.	38 J.
282.656 €	**256.679 €**	**187.282 €**	**0 €**
Verbleibend	Verbleibend	Verbleibend	Verbleibend



Mieteinnahmen			
5 J.	10 J.	20 J.	38 J.
1.242 €	**1.405 €**	**1.798 €**	**2.805 €**
14.901 € / Jahr	16.860 € / Jahr	21.582 € / Jahr	33.660 € / Jahr



Steuern (mtl.)			
5 J.	10 J.	20 J.	38 J.
-225 €	**-75 €**	**210 €**	**1.055 €**
Steuervorteil	Steuervorteil	Steuerlast	Steuerlast



Kapitalkonto (kumuliert)			
5 J.	10 J.	20 J.	38 J.
-49.411 €	**-46.740 €**	**-38.716 €**	**37.996 €**
Kumulierter Cashflow	Kumulierter Cashflow	Kumulierter Cashflow	Kumulierter Cashflow

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Einheiten & Stellplätze *

Wohneinheiten	Stellplätze	Gesamtfläche	Nettokaltmiete gesamt
1	**1**	**47,50 m²**	**1.125,00 €**

Wohneinheiten (1)

Einheit	Typ	Fläche	Kaltmiete	€/m²	+ Umlagef. NK	Warmmiete	Nicht umlagef. NK
Wohnung	Wohnung	47,50 m²	1.045,00	22,00 €	200,00 €	1.245,00 €	100,00 €

Stellplätze (1)

Stellplatz	Typ	Kaltmiete	+ Umlagef. NK	Warmmiete	Nicht umlagef. NK
007	Stellplatz	80,00	0,00 €	80,00 €	0,00 €

Gesamtmiete: Nettokaltmiete 1.125,00 €/Monat (13.500,00 €/Jahr) | Warmmiete 1.325,00 €/Monat | Ø 22,00 €/m² | Bewirtschaftungskosten 300,00 €/Monat

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

MUSTER

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Mieteinnahmen *

Kennzahl	J.1 01.2027–12.2027	J.2 01.2028–12.2028	J.3 01.2029–12.2029	J.5 01.2031–12.2031	J.10 01.2036–12.2036	J.20 01.2046–12.2046	J.30 01.2056–12.2056	J.50 01.2076–12.2076
Nettokaltmiete	**1.125,00 €**	**1.153,12 €**	**1.181,95 €**	**1.241,79 €**	**1.404,97 €**	**1.798,48 €**	**2.302,21 €**	**3.772,44 €**
davon Wohneinheiten	1.045,00 €	1.071,12 €	1.097,90 €	1.153,48 €	**1.305,06 €**	1.670,59 €	2.138,50 €	3.504,17 €
davon Stellplätze	80,00 €	82,00 €	84,05 €	88,31 €	**99,91 €**	127,89 €	163,71 €	268,26 €
Ø Mietsteigerung	0,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	**2,5 %**	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Jährliche Nettokaltmiete	13.500 €	13.837 €	14.183 €	14.901 €	**16.860 €**	21.582 €	27.626 €	45.269 €
Ø €/m² Wohnfläche	23,68 €	24,28 €	24,88 €	26,14 €	**29,58 €**	37,86 €	48,47 €	79,42 €
Bruttomietrendite	**4,08 %**	**4,19 %**	**4,29 %**	**4,51 %**	**5,10 %**	**6,53 %**	**8,36 %**	**13,70 %**

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

MUSTER

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Cashflow-Analyse (pro Monat) *

Kennzahl	J.1	J.2	J.3	J.5	J.10	J.20	J.30	J.50
	01.2027–12.2027	01.2028–12.2028	01.2029–12.2029	01.2031–12.2031	01.2036–12.2036	01.2046–12.2046	01.2056–12.2056	01.2076–12.2076
Warmmiete	1.325,00 €	1.357,12 €	1.390,03 €	1.458,28 €	**1.643,99 €**	2.089,84 €	2.657,38 €	4.300,20 €
- Umlagefähige NK (durchlaufend)	200,00 €	204,00 €	208,08 €	216,49 €	**239,02 €**	291,36 €	355,17 €	527,76 €
= Kaltmiete (Netto)	**1.125,00 €**	**1.153,12 €**	**1.181,95 €**	**1.241,79 €**	**1.404,97 €**	**1.798,48 €**	**2.302,21 €**	**3.772,44 €**
- Bewirtschaftungskosten	100,00 €	102,00 €	104,04 €	108,24 €	**119,51 €**	145,68 €	177,58 €	263,88 €
- Eigene Instandhaltungsrücklage	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Rücklage kalk. Mietausfall	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Geplante Investitionen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Annuität (Zins/Tilgung)	1.068,01 €	1.068,01 €	1.068,01 €	1.068,01 €	**1.314,26 €**	1.314,26 €	1.314,26 €	0,00 €
Cashflow vor Steuern	**-43,01 €**	**-16,88 €**	**9,91 €**	**65,54 €**	**-28,79 €**	**338,54 €**	**810,37 €**	**3.508,56 €**
Steuern	-702,83 €	-635,33 €	-605,50 €	-224,67 €	**-75,33 €**	210,00 €	520,00 €	1.459,45 €
Cashflow nach Steuern	**659,83 €**	**618,45 €**	**615,41 €**	**290,21 €**	**46,54 €**	**128,54 €**	**290,37 €**	**2.049,10 €**

Rollierende Sicht: „J.N" = 12 Monate ab Übernahme (NLÜ); die Datumszeile zeigt den jeweiligen Zeitraum (MM.JJJJ). Werte = Monats-Durchschnitt des Fensters. Die Steuer wird weiterhin kalenderjahr-genau berechnet.

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Nettovermögen *

Kennzahl	J.1 01.2027–12.2027	J.2 01.2028–12.2028	J.3 01.2029–12.2029	J.5 01.2031–12.2031	J.10 01.2036–12.2036	J.20 01.2046–12.2046	J.30 01.2056–12.2056	J.50 01.2076–12.2076
Wert (Jahresende)	**333.805 €**	**337.143 €**	**340.514 €**	**347.359 €**	**365.078 €**	**403.273 €**	**445.464 €**	**543.551 €**
↳ ohne WS	330.500 €	330.500 €	330.500 €	330.500 €	**330.500 €**	330.500 €	330.500 €	330.500 €
+/. Restschuld Darlehen	-289.114 €	-287.610 €	-286.035 €	-282.656 €	**-256.679 €**	-187.282 €	-85.393 €	0 €
= Nettovermögen	**44.691 €**	**49.533 €**	**54.480 €**	**64.703 €**	**108.398 €**	**215.991 €**	**360.071 €**	**543.551 €**
↳ ohne WS	41.386 €	42.890 €	44.465 €	47.844 €	**73.821 €**	143.218 €	245.107 €	330.500 €
Nettovermögenszuwachs	-38.289 €	-33.447 €	-28.500 €	-18.277 €	**25.418 €**	133.011 €	277.091 €	460.571 €
↳ ohne WS	-41.594 €	-40.090 €	-38.515 €	-35.136 €	**-9.159 €**	60.238 €	162.127 €	247.520 €
Multiple auf EK	0,54x	0,60x	0,66x	0,78x	**1,31x**	2,60x	4,34x	6,55x
↳ ohne WS	0,50x	0,52x	0,54x	0,58x	**0,89x**	1,73x	2,95x	3,98x
Nettovermögenszuwachs (inkl. CF n. St.)	-30.371 €	-18.108 €	-5.776 €	15.293 €	**61.658 €**	177.275 €	347.370 €	841.829 €
↳ ohne WS	-33.676 €	-24.751 €	-15.790 €	-1.566 €	**27.081 €**	104.502 €	232.406 €	628.778 €
Multiple auf EK (inkl. CF n. St.)	0,63x	0,78x	0,93x	1,18x	**1,74x**	3,14x	5,19x	11,14x
↳ ohne WS	0,59x	0,70x	0,81x	0,98x	**1,33x**	2,26x	3,80x	8,58x

Rollierende Sicht: „J.N" = 12 Monate ab Übernahme (NLÜ); die Datumszeile zeigt den jeweiligen Zeitraum (MM.JJJJ). Die hervorgehobene J.10-Spalte = EK-Multiple-Kennzahlen 10 Jahre nach Übernahme.

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Wert & Abschreibung (AfA) *

Kennzahl	J.1 01.2027–12.2027	J.2 01.2028–12.2028	J.3 01.2029–12.2029	J.5 01.2031–12.2031	J.10 01.2036–12.2036	J.20 01.2046–12.2046	J.30 01.2056–12.2056	J.50 01.2076–12.2076
Wertentwicklung								
Wert der Immobilie	**330.500 €**	**333.805 €**	**337.143 €**	**343.920 €**	**361.463 €**	**399.280 €**	**441.054 €**	**538.169 €**
Wertsteigerung %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	**1,0 %**	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Wertentwicklung €	3.305 €	3.338 €	3.371 €	3.439 €	**3.615 €**	3.993 €	4.411 €	5.382 €
Wert (Jahresende)	**333.805 €**	**337.143 €**	**340.514 €**	**347.359 €**	**365.078 €**	**403.273 €**	**445.464 €**	**543.551 €**
Abschreibung Regulär								
AfA-Basis	**291.711 €**	**277.126 €**	**263.269 €**	**199.601 €**	**154.447 €**	**125.798 €**	**125.798 €**	**291.711 €**
AfA-Satz %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	**5,00 %**	3,00 %	3,00 %	0,00 %
AfA p.a.	**14.586 €**	**13.856 €**	**13.163 €**	**9.980 €**	**7.722 €**	**6.290 €**	**6.290 €**	**0 €**
AfA mtl.	1.215 €	1.155 €	1.097 €	832 €	**644 €**	524 €	524 €	0 €
Kumuliert	14.586 €	28.442 €	41.605 €	64.091 €	**106.986 €**	171.942 €	234.841 €	253.711 €
Sonder-AfA Neubau (§ 7b)								
Basis	**190.000 €**	**190.000 €**	**190.000 €**	**190.000 €**	**190.000 €**	**190.000 €**	**190.000 €**	**190.000 €**
AfA-Satz %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	0,00 %	**0,00 %**	0,00 %	0,00 %	0,00 %
AfA p.a.	**9.500 €**	**9.500 €**	**9.500 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Kumuliert	9.500 €	19.000 €	28.500 €	38.000 €	**38.000 €**	38.000 €	38.000 €	38.000 €
Investitions-AfA								
Invest-AfA p.a. (gesamt)	**750 €**	**750 €**	**750 €**	**750 €**	**750 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**

Sonder-AfA § 7b: Sie wird in den Jahren 1–4 jedes Jahr steuerlich abgesetzt, mindert den Restwert aber erst zu Beginn von Jahr 5 in einer Summe (§ 7a Abs. 9 EStG, BMF v. 21.05.2025 Beispiel 7c). Bei einem Verkauf zählen die bereits abgesetzten Beträge sofort (§ 23 Abs. 3 S. 4 EStG).

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Investitions-AfA — je Maßnahme *

Kennzahl	J.1	J.2	J.3	J.5	J.10	J.20	J.30	J.50
	01.2027–12.2027	01.2028–12.2028	01.2029–12.2029	01.2031–12.2031	01.2036–12.2036	01.2046–12.2046	01.2056–12.2056	01.2076–12.2076
Küche — 10,00 % · linear	750 €	750 €	750 €	750 €	**750 €**	0 €	0 €	0 €
Invest-AfA p.a. (gesamt)	**750 €**	**750 €**	**750 €**	**750 €**	**750 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Kumuliert	750 €	1.500 €	2.250 €	3.750 €	**7.500 €**	7.500 €	7.500 €	7.500 €
Restbuchwert Investitionen (31.12)	**6.750 €**	**6.000 €**	**5.250 €**	**3.750 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**

Aktivierte Investitionen (Sanierung/Modernisierung/Küche), je Position monatsgenau. Degressive Positionen (§ 7 Abs. 5a EStG) fallen jährlich vom Restbuchwert und wechseln automatisch zur linearen AfA; lineare Positionen sind konstant. Kappung bei den Kosten.

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

MUSTER

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Finanzierung — Gesamtübersicht *

Kennzahl	J.1 01.2027–12.2027	J.2 01.2028–12.2028	J.3 01.2029–12.2029	J.5 01.2031–12.2031	J.10 01.2036–12.2036	J.20 01.2046–12.2046	J.30 01.2056–12.2056	J.50 01.2076–12.2076
Finanzierungsübersicht (Gesamt)								
Gesamtrestschuld (Anfang)	**290.550 €**	**289.114 €**	**287.610 €**	**284.384 €**	**262.275 €**	**195.474 €**	**97.446 €**	**0 €**
KFW	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	**137.395 €**	97.701 €	42.786 €	0 €
Musterbank	140.550 €	139.114 €	137.610 €	134.384 €	**124.879 €**	97.774 €	54.660 €	0 €
Zinsen	11.380 €	11.312 €	11.241 €	11.087 €	**10.176 €**	7.578 €	3.719 €	0 €
Zinsen kum.	11.380 €	22.692 €	33.933 €	56.186 €	**109.065 €**	197.378 €	253.201 €	265.212 €
Gew. Zinssatz	3,93 %	3,92 %	3,92 %	3,91 %	**3,92 %**	3,95 %	4,04 %	0,00 %
Tilgung	1.436 €	1.504 €	1.576 €	1.729 €	**5.595 €**	8.193 €	12.052 €	0 €
Annuität	**12.816 €**	**12.816 €**	**12.816 €**	**12.816 €**	**15.771 €**	**15.771 €**	**15.771 €**	**0 €**
Restschuld (Ende)	**289.114 €**	**287.610 €**	**286.035 €**	**282.656 €**	**256.679 €**	**187.282 €**	**85.393 €**	**0 €**
Rate mtl.	1.068,01 €	1.068,01 €	1.068,01 €	1.068,01 €	**1.314,26 €**	1.314,26 €	1.314,26 €	0,00 €

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

MUSTER

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

KFW — 150.000 € *

Kennzahl	J.1 01.2027–12.2027	J.2 01.2028–12.2028	J.3 01.2029–12.2029	J.5 01.2031–12.2031	J.10 01.2036–12.2036	J.20 01.2046–12.2046	J.30 01.2056–12.2056	J.50 01.2076–12.2076
Darlehenssumme	**150.000 €**	**150.000 €**	**150.000 €**	**150.000 €**	**150.000 €**	**150.000 €**	**150.000 €**	**150.000 €**
Restschuld (Anfang)	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	**137.395 €**	97.701 €	42.786 €	0 €
Zinssatz	3,25 %	3,25 %	3,25 %	3,25 %	**3,25 %**	3,25 %	3,25 %	3,25 %
Zinsen (p.a.)	4.875 €	4.875 €	4.875 €	4.875 €	**4.415 €**	3.105 €	1.294 €	0 €
Tilgung (p.a.)	0 €	0 €	0 €	0 €	**3.415 €**	4.725 €	6.536 €	0 €
Sondertilgung	0 €	0 €	0 €	0 €	**0 €**	0 €	0 €	0 €
Annuität	**4.875 €**	**4.875 €**	**4.875 €**	**4.875 €**	**7.830 €**	**7.830 €**	**7.830 €**	**0 €**
Rate mtl.	406,25 €	406,25 €	406,25 €	406,25 €	**652,50 €**	652,50 €	652,50 €	0,00 €
Restschuld (Ende)	**150.000 €**	**150.000 €**	**150.000 €**	**150.000 €**	**133.980 €**	**92.976 €**	**36.250 €**	**0 €**

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

MUSTER

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Musterbank — 140.550 € *

Kennzahl	J.1 01.2027–12.2027	J.2 01.2028–12.2028	J.3 01.2029–12.2029	J.5 01.2031–12.2031	J.10 01.2036–12.2036	J.20 01.2046–12.2046	J.30 01.2056–12.2056	J.50 01.2076–12.2076
Darlehenssumme	**140.550 €**	**140.550 €**	**140.550 €**	**140.550 €**	**140.550 €**	**140.550 €**	**140.550 €**	**140.550 €**
Restschuld (Anfang)	140.550 €	139.114 €	137.610 €	134.384 €	**124.879 €**	97.774 €	54.660 €	0 €
Zinssatz	4,65 %	4,65 %	4,65 %	4,65 %	**4,65 %**	4,65 %	4,65 %	4,65 %
Zinsen (p.a.)	6.505 €	6.437 €	6.366 €	6.212 €	**5.761 €**	4.473 €	2.425 €	0 €
Tilgung (p.a.)	1.436 €	1.504 €	1.576 €	1.729 €	**2.180 €**	3.468 €	5.516 €	0 €
Sondertilgung	0 €	0 €	0 €	0 €	**0 €**	0 €	0 €	0 €
Annuität	**7.941 €**	**7.941 €**	**7.941 €**	**7.941 €**	**7.941 €**	**7.941 €**	**7.941 €**	**0 €**
Rate mtl.	661,76 €	661,76 €	661,76 €	661,76 €	**661,76 €**	661,76 €	661,76 €	0,00 €
Restschuld (Ende)	**139.114 €**	**137.610 €**	**136.035 €**	**132.656 €**	**122.699 €**	**94.306 €**	**49.144 €**	**0 €**

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

MUSTER

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Steueranalyse *

Kennzahl	J.1 01.2027–12.2027	J.2 01.2028–12.2028	J.3 01.2029–12.2029	J.5 01.2031–12.2031	J.10 01.2036–12.2036	J.20 01.2046–12.2046	J.30 01.2056–12.2056	J.50 01.2076–12.2076
Mieteinnahmen	**13.500,00 €**	**13.837,50 €**	**14.183,44 €**	**14.901,47 €**	**16.859,65 €**	**21.581,78 €**	**27.626,50 €**	**45.269,24 €**
- Nicht umlagefähige NK	600,00 €	612,00 €	624,24 €	649,46 €	**717,06 €**	874,09 €	1.065,51 €	1.583,29 €
- Zinsen	11.380,23 €	11.312,02 €	11.240,57 €	11.087,33 €	**10.175,59 €**	7.578,49 €	3.718,85 €	0,00 €
- AfA regulär	14.585,56 €	13.856,28 €	13.163,47 €	9.980,03 €	**7.722,36 €**	6.289,91 €	6.289,91 €	0,00 €
- AfA Neubau (§ 7b)	9.500,00 €	9.500,00 €	9.500,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Invest-AfA	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	**750,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Geldbeschaffungskosten	1.391,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €
= Zu verst. Einkommen	**-24.706,79 €**	**-22.192,80 €**	**-21.094,84 €**	**-7.565,35 €**	**-2.505,35 €**	**6.839,29 €**	**16.552,23 €**	**43.685,95 €**
Progressiver §32a-Tarif (→ Steuerherleitung)								
= Steuerlast p.a.	**-8.434,00 €**	**-7.624,00 €**	**-7.266,00 €**	**-2.696,00 €**	**-904,00 €**	**2.520,00 €**	**6.240,00 €**	**17.513,43 €**
= Steuerlast mtl.	-702,83 €	-635,33 €	-605,50 €	-224,67 €	**-75,33 €**	210,00 €	520,00 €	1.459,45 €

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Hinweis Jahr 1: Im 1. Jahr werden zusätzlich **1.391,00 €** sofort als Werbungskosten abgezogen *(Sofortabzug § 9 EStG)* — Geldbeschaffungskosten (Notar-/Grundbuch-Anteil für die Grundschuld). Diese reduzieren das zu versteuernde Einkommen nur einmalig im 1. Jahr; die AfA-Bemessungsgrundlage wurde entsprechend gekürzt.

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Steuerherleitung — Progressive Berechnung (§32a EStG) *

Differenzmethode: Steuer(zvE + Immobilie) − Steuer(zvE) = Steuereffekt. Berechnung pro Projektionsjahr mit den §32a-Parametern des jeweiligen Kalenderjahres.

Kennzahl	J.1	J.2	J.3	J.5	J.10	J.20	J.30	J.50
① zvE ohne Immobilie	**120.000 €**	**120.000 €**	**120.000 €**	**120.000 €**	**120.000 €**	**120.000 €**	**120.000 €**	**120.000 €**
− Kinderfreibetrag	13.344 €	13.344 €	13.344 €	13.344 €	**13.344 €**	13.344 €	13.344 €	13.344 €
= Angepasstes zvE	106.656 €	106.656 €	106.656 €	106.656 €	**106.656 €**	106.656 €	106.656 €	106.656 €
÷ 2 (Splittingtarif)	53.328 €	53.328 €	53.328 €	53.328 €	**53.328 €**	53.328 €	53.328 €	53.328 €
→ §32a Tarifabschnitt	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)	**Nr. 4 (42%)**	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)
② ESt nach §32a (×2)	23.472,00 €	23.472,00 €	23.472,00 €	23.472,00 €	**23.472,00 €**	23.472,00 €	23.472,00 €	23.472,00 €
+ Solidaritätszuschlag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €
= Gesamtsteuer ohne Immobilie	**23.472,00 €**	**23.472,00 €**	**23.472,00 €**	**23.472,00 €**	**23.472,00 €**	**23.472,00 €**	**23.472,00 €**	**23.472,00 €**
③ Ergebnis aus Immobilie (steuerl.)	-24.706,79 €	-22.192,80 €	-21.094,84 €	-7.565,35 €	**-2.505,35 €**	6.839,29 €	16.552,23 €	43.685,95 €
davon: Geldbeschaffungskosten Sofortabzug Jahr 1	1.391,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €
④ zvE mit Immobilie (① + ③)	**95.293 €**	**97.807 €**	**98.905 €**	**112.435 €**	**117.495 €**	**126.839 €**	**136.552 €**	**163.686 €**
− Kinderfreibetrag	13.344 €	13.344 €	13.344 €	13.344 €	**13.344 €**	13.344 €	13.344 €	13.344 €
= Angepasstes zvE	81.949 €	84.463 €	85.561 €	99.091 €	**104.151 €**	113.495 €	123.208 €	150.342 €
÷ 2 (Splittingtarif)	40.975 €	42.232 €	42.781 €	49.545 €	**52.075 €**	56.748 €	61.604 €	75.171 €
→ §32a Tarifabschnitt	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)	**Nr. 4 (42%)**	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)	Nr. 4 (42%)
⑤ ESt nach §32a (×2)	15.038,00 €	15.848,00 €	16.206,00 €	20.776,00 €	**22.568,00 €**	25.992,00 €	29.712,00 €	40.870,00 €
+ Solidaritätszuschlag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	115,43 €
= Gesamtsteuer mit Immobilie	**15.038,00 €**	**15.848,00 €**	**16.206,00 €**	**20.776,00 €**	**22.568,00 €**	**25.992,00 €**	**29.712,00 €**	**40.985,43 €**
Δ Steuereffekt (Differenz)	**-8.434,00 €**	**-7.624,00 €**	**-7.266,00 €**	**-2.696,00 €**	**-904,00 €**	**2.520,00 €**	**6.240,00 €**	**17.513,43 €**
Vergleich: pauschal 0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Grenzsteuersatz (Belastung des nächsten Euro — Obergrenze der Steuerersparnis) **36,40 %**

Der Satz ist **mathematisch aus dem progressiven Einkommensteuertarif (§ 32a EStG)** abgeleitet — inkl. Splitting, Kinderfreibetrag, Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer, konkret aus der Steuer auf die nächsten 1.000 € Einkommen. Es werden keine Pauschalsätze verwendet.

Nicht zu verwechseln mit der tatsächlichen Entlastung: Ein größerer Verlust mindert das Einkommen nicht nur am oberen Rand. Die ersten Verlust-Euro werden mit dem Grenzsteuersatz entlastet, die weiteren reichen in niedrigere Tarifzonen hinein — die durchschnittliche Entlastung liegt dann darunter. Die jahresgenauen Werte zeigt die Zeile „Δ Steuereffekt" der Tabelle oben.

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Legende: ① zvE ohne Immobilie ② ESt ohne Immobilie ③ Steuerl. Ergebnis Immobilie ④ zvE mit Immobilie ⑤ ESt mit Immobilie Δ Steuereffekt (Differenz)
Negativ = Steuerersparnis durch die Immobilie. Quelle: BMF-Programmablaufplan (PAP) nach §32a EStG.

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Kapitalkonto *

Kennzahl	J.1	J.2	J.3	J.5	J.10	J.20	J.30	J.50
	01.2027–12.2027	01.2028–12.2028	01.2029–12.2029	01.2031–12.2031	01.2036–12.2036	01.2046–12.2046	01.2056–12.2056	01.2076–12.2076
Liquiditätsrechnung								
Eigenkapital-Einsatz	**82.980 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Jährliche Mieteinnahmen	**13.500 €**	**13.837 €**	**14.183 €**	**14.901 €**	**16.860 €**	**21.582 €**	**27.626 €**	**45.269 €**
./. Bewirtschaftungskosten	1.200 €	1.224 €	1.248 €	1.299 €	**1.434 €**	1.748 €	2.131 €	3.167 €
./. Kredit	12.816 €	12.816 €	12.816 €	12.816 €	**15.771 €**	15.771 €	15.771 €	0 €
davon Zinsen	11.380 €	11.312 €	11.241 €	11.087 €	**10.176 €**	7.578 €	3.719 €	0 €
davon Tilgung	1.436 €	1.504 €	1.576 €	1.729 €	**5.595 €**	8.193 €	12.052 €	0 €
= Liquid. vor Steuern	**-516 €**	**-203 €**	**119 €**	**786 €**	**-346 €**	**4.063 €**	**9.724 €**	**42.103 €**
Steuerliches Ergebnis								
Miete	13.500 €	13.837 €	14.183 €	14.901 €	**16.860 €**	21.582 €	27.626 €	45.269 €
- Bewirtschaftungskosten	1.200 €	1.224 €	1.248 €	1.299 €	**1.434 €**	1.748 €	2.131 €	3.167 €
- Zinsen	11.380 €	11.312 €	11.241 €	11.087 €	**10.176 €**	7.578 €	3.719 €	0 €
- AfA	24.086 €	23.356 €	22.663 €	9.980 €	**7.722 €**	6.290 €	6.290 €	0 €
= Steuerl. Ergebnis	-24.707 €	-22.193 €	-21.095 €	-7.565 €	**-2.505 €**	6.839 €	16.552 €	43.686 €
/ ESt nach §32a (progressiv)								
= Steuerzahlung	-8.434 €	-7.624 €	-7.266 €	-2.696 €	**-904 €**	2.520 €	6.240 €	17.513 €
Ergebnis								
= Liquid. nach Steuer	**7.918 €**	**7.421 €**	**7.385 €**	**3.482 €**	**558 €**	**1.543 €**	**3.484 €**	**24.589 €**
= Kumuliertes Kapitalkonto	**-75.062 €**	**-67.641 €**	**-60.256 €**	**-49.411 €**	**-46.740 €**	**-38.716 €**	**-12.700 €**	**298.278 €**

Rollierende Sicht: „J.N" = 12 Monate ab Übernahme (NLÜ); die Datumszeile zeigt den jeweiligen Zeitraum (MM.JJJJ). Die Steuer wird weiterhin kalenderjahr-genau berechnet.

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Gesamtübersicht *

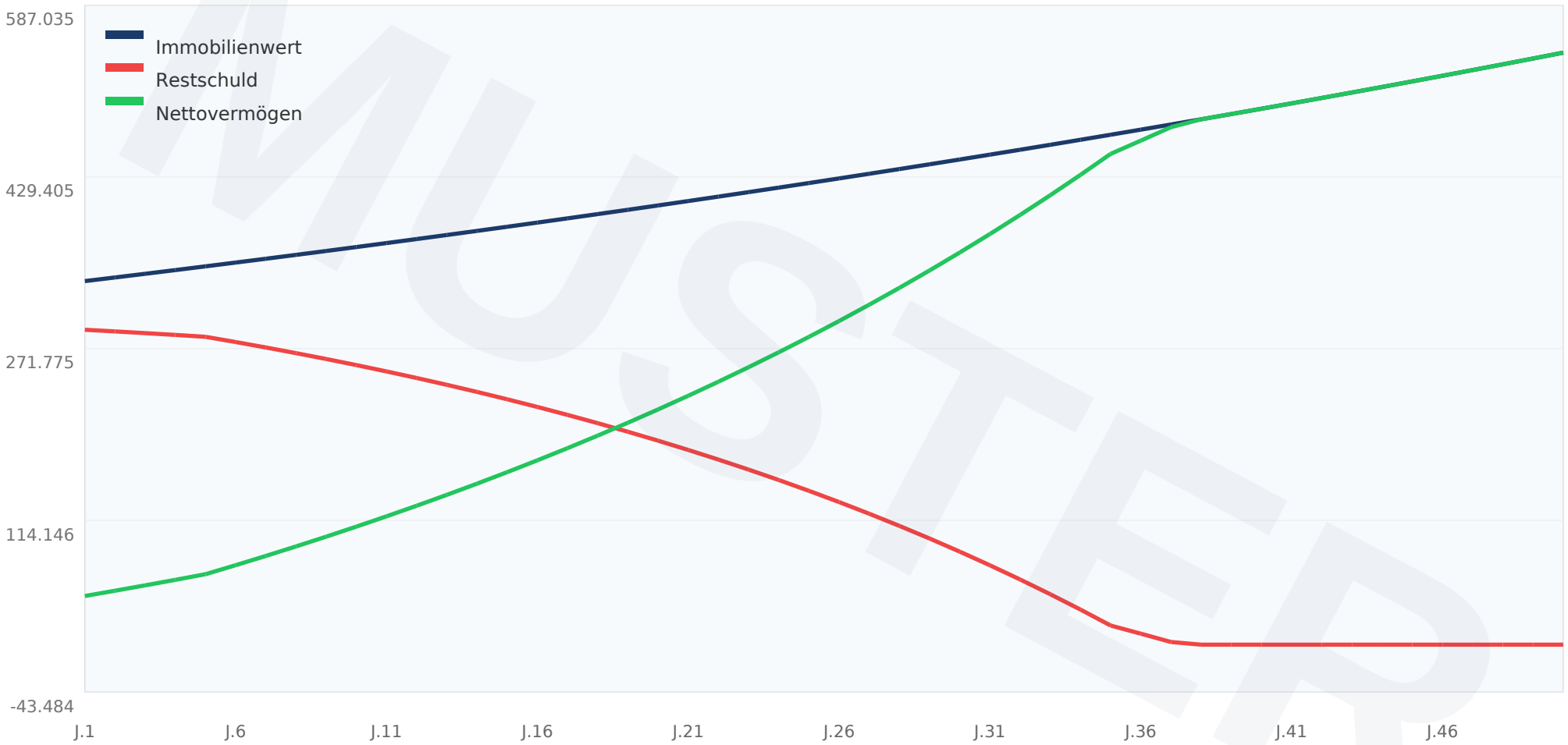
		Liquidität							Steuerliches Ergebnis						Vermögen			
Nr	Jahr	EK	Miete	Kosten	Annuit.	Zinsen	Tilgung	Liq.v.St.	Mi-Zi-Ko	AfA	St.Erg.	ESt%	StZahl	Liq.n.St.	KapKto	Immo	RestSch	NettoV
1	01.2027	82.980	13.500	1.200	12.816	11.380	1.436	-516	920	24.086	-24.707	§32a	-8.434	7.918	-75.062	333.805	289.114	44.691
2	01.2028	—	13.837	1.224	12.816	11.312	1.504	-203	1.301	23.356	-22.193	§32a	-7.624	7.421	-67.641	337.143	287.610	49.533
3	01.2029	—	14.183	1.248	12.816	11.241	1.576	119	1.694	22.663	-21.095	§32a	-7.266	7.385	-60.256	340.514	286.035	54.480
4	01.2030	—	14.538	1.273	12.816	11.166	1.650	448	2.099	22.005	-20.020	§32a	-6.914	7.362	-52.893	343.920	284.384	59.535
5	01.2031	—	14.901	1.299	12.816	11.087	1.729	786	2.515	9.980	-7.565	§32a	-2.696	3.482	-49.411	347.359	282.656	64.703
6	01.2032	—	15.274	1.325	15.771	10.961	4.810	-1.822	2.988	9.481	-6.580	§32a	-2.350	528	-48.883	350.832	277.845	72.987
7	01.2033	—	15.656	1.351	15.771	10.776	4.995	-1.467	3.529	9.007	-5.553	§32a	-1.988	521	-48.361	354.341	272.850	81.491
8	01.2034	—	16.047	1.378	15.771	10.584	5.188	-1.102	4.085	8.557	-4.532	§32a	-1.628	526	-47.836	357.884	267.662	90.222
9	01.2035	—	16.448	1.406	15.771	10.384	5.388	-729	4.659	8.129	-3.517	§32a	-1.266	537	-47.298	361.463	262.275	99.188
10	01.2036	—	16.860	1.434	15.771	10.176	5.595	-346	5.250	7.722	-2.505	§32a	-904	558	-46.740	365.078	256.679	108.398
11	01.2037	—	17.281	1.463	15.771	9.959	5.812	47	5.859	7.336	-746	§32a	-270	317	-46.422	368.728	250.868	117.861
12	01.2038	—	17.713	1.492	15.771	9.734	6.037	450	6.487	6.969	263	§32a	94	356	-46.066	372.416	244.831	127.585
13	01.2039	—	18.156	1.522	15.771	9.501	6.270	863	7.133	6.621	1.273	§32a	462	401	-45.665	376.140	238.561	137.579
14	01.2040	—	18.610	1.552	15.771	9.257	6.514	1.286	7.800	6.290	2.286	§32a	834	452	-45.213	379.901	232.047	147.854
15	01.2041	—	19.075	1.583	15.771	9.004	6.767	1.721	8.487	6.290	2.989	§32a	1.090	631	-44.582	383.700	225.280	158.420
16	01.2042	—	19.552	1.615	15.771	8.741	7.030	2.166	9.196	6.290	3.713	§32a	1.358	808	-43.774	387.537	218.250	169.287
17	01.2043	—	20.041	1.647	15.771	8.468	7.304	2.622	9.926	6.290	4.460	§32a	1.634	988	-42.786	391.413	210.947	180.466
18	01.2044	—	20.542	1.680	15.771	8.183	7.588	3.090	10.679	6.290	5.229	§32a	1.920	1.170	-41.615	395.327	203.359	191.968
19	01.2045	—	21.055	1.714	15.771	7.887	7.884	3.570	11.455	6.290	6.022	§32a	2.214	1.356	-40.259	399.280	195.474	203.806
20	01.2046	—	21.582	1.748	15.771	7.578	8.193	4.063	12.255	6.290	6.839	§32a	2.520	1.543	-38.716	403.273	187.282	215.991
21	01.2047	—	22.121	1.783	15.771	7.258	8.513	4.567	13.080	6.290	7.682	§32a	2.836	1.731	-36.985	407.306	178.769	228.537
22	01.2048	—	22.674	1.819	15.771	6.924	8.847	5.084	13.931	6.290	8.551	§32a	3.164	1.920	-35.065	411.379	169.922	241.457
23	01.2049	—	23.241	1.855	15.771	6.577	9.194	5.615	14.809	6.290	9.446	§32a	3.502	2.113	-32.952	415.492	160.728	254.764
24	01.2050	—	23.822	1.892	15.771	6.216	9.555	6.159	15.714	6.290	10.370	§32a	3.854	2.305	-30.647	419.647	151.173	268.474
25	01.2051	—	24.418	1.930	15.771	5.840	9.931	6.717	16.647	6.290	11.323	§32a	4.216	2.501	-28.146	423.844	141.242	282.602
26	01.2052	—	25.028	1.969	15.771	5.449	10.322	7.288	17.610	6.290	12.305	§32a	4.594	2.694	-25.452	428.082	130.920	297.162
27	01.2053	—	25.654	2.008	15.771	5.042	10.729	7.875	18.604	6.290	13.318	§32a	4.982	2.893	-22.559	432.363	120.191	312.172
28	01.2054	—	26.295	2.048	15.771	4.619	11.152	8.476	19.628	6.290	14.363	§32a	5.388	3.088	-19.471	436.687	109.039	327.648
29	01.2055	—	26.953	2.089	15.771	4.178	11.593	9.092	20.686	6.290	15.440	§32a	5.806	3.286	-16.185	441.054	97.446	343.608
30	01.2056	—	27.626	2.131	15.771	3.719	12.052	9.724	21.777	6.290	16.552	§32a	6.240	3.484	-12.700	445.464	85.393	360.071

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Vermögensentwicklung *

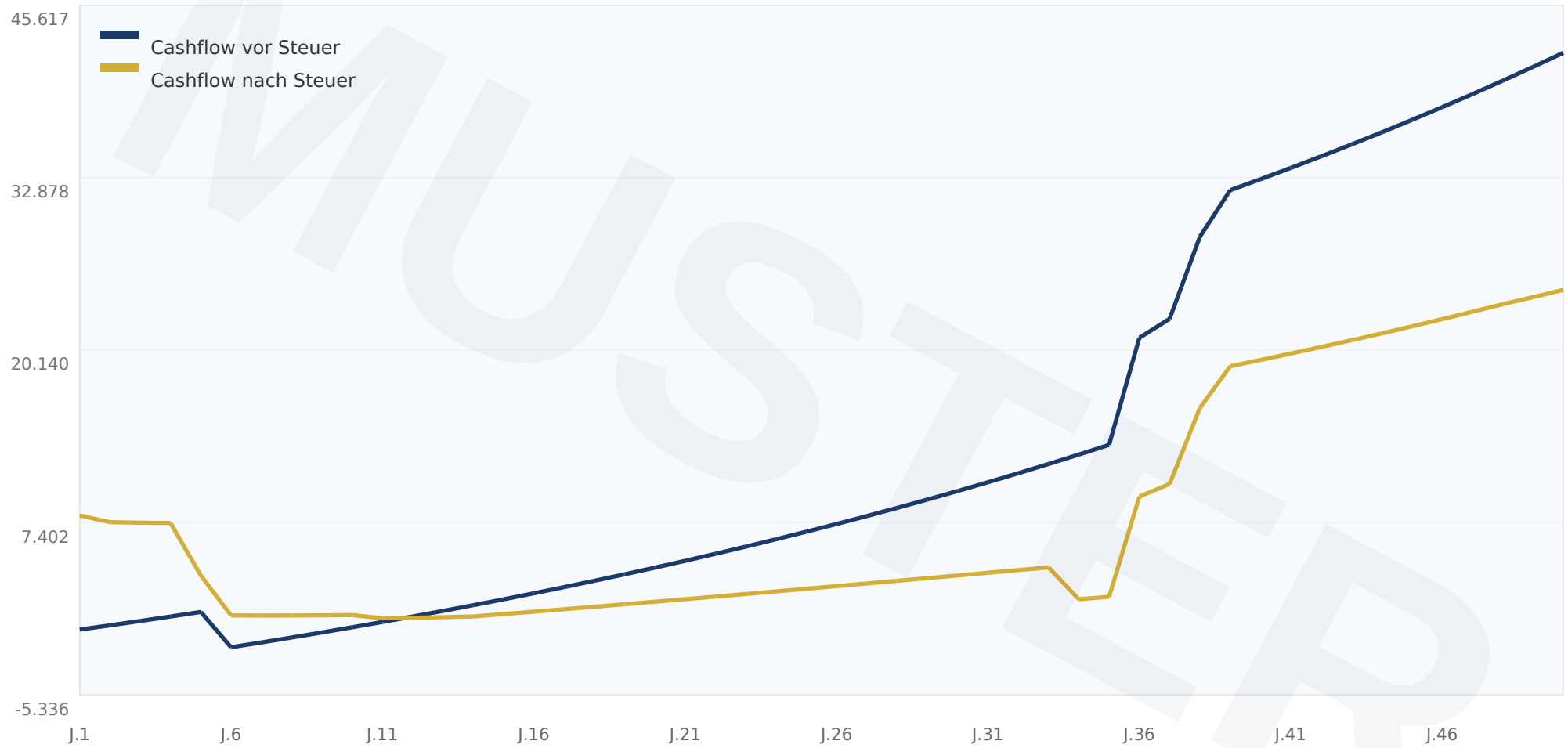


** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Cashflow-Entwicklung (jährlich) *



MUSTER

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

CE-BAUFINANZ

Exit & Verkauf *

Vergleich potenzieller Verkaufszeitpunkte. Annahmen: Verkaufspreis = Immobilienwert zum Jahresende . Keine Veräußerungskosten angenommen — Spekulationssteuer ist daher ohne § 23 Abs. 3 EStG-Werbungskosten-Abzug berechnet und ggf. höher als bei realem Verkauf mit Makler/Notar. Spekulationssteuer nach § 23 EStG entfällt nach 10 Jahren ab Anschaffungsdatum.

Jahr	Verkaufspreis	Restschuld	Spek.-Steuer	Nettoerlös n. St.	Kum. CF − EK	Gesamtgewinn	p.a. Rendite
J. 3 (12.2029) steuerpflichtig	340.514 €	286.035 €	k. A.	54.480	-60.256 €	**-5.776 €**	-2,38 %
J. 5 (12.2031) steuerpflichtig	347.359 €	282.656 €	k. A.	64.703	-49.411 €	**15.293 €**	3,44 %
J. 7 (12.2033) steuerpflichtig	354.341 €	272.850 €	k. A.	81.491	-48.361 €	**33.129 €**	4,92 %
J. 10 (12.2036)	365.078 €	256.679 €	—	108.398	-46.740 €	**61.658 €**	5,71 %
J. 15 (12.2041)	383.700 €	225.280 €	—	158.420	-44.582 €	**113.838 €**	5,93 %
J. 20 (12.2046)	403.273 €	187.282 €	—	215.991	-38.716 €	**177.275 €**	5,88 %
J. 30 (12.2056)	445.464 €	85.393 €	—	360.071	-12.700 €	**347.370 €**	5,64 %

Erläuterungen:

Nettoerlös n. St. = Verkaufspreis − Maklerprovision − Notar/GB − Restschuld − VFE − Spek.-Steuer.

Spek.-Steuer = max(0, Verkaufspreis − Kauf-Gesamtkosten inkl. NK − Verkaufs-Werbungskosten$^{\S 23\ III\ EStG}$) × Steuersatz · Verkaufs-WK = Maklerprov. + Notar/GB-Löschung + VFE.

Kum. CF − EK = bisheriger Cashflow nach Steuer minus eingesetztes Eigenkapital — positiv = EK ist durch laufende Mietüberschüsse zurückgeflossen.

Gesamtgewinn = Nettoerlös n. St. + Kum. CF − Gesamt-Kapitaleinsatz (EK + Sondertilgungen).

p.a. Rendite = jährliche geometrische Rendite auf den Gesamt-Kapitaleinsatz über die Haltedauer.

Rosa hinterlegte Zeilen liegen vor Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist (§ 23 EStG) — in diesen Jahren fällt Spekulationssteuer auf den Veräußerungsgewinn an.

** Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Finanzierung) — tatsächliche Werte können abweichen.*

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Rechtliche Hinweise *

Haftungsausschluss

Dieser Report dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine Anlageberatung dar. Die dargestellten Berechnungen basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung eingegebenen Daten und Annahmen. Tatsächliche Ergebnisse können aufgrund von Marktveränderungen, steuerlichen Anpassungen und anderen Faktoren abweichen.

Berechnungsgrundlagen

Die Cashflow-Berechnungen basieren auf den angegebenen Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Finanzierungskonditionen. Steuerliche Berechnungen verwenden die progressive Einkommensteuerformel nach §32a EStG (Differenzmethode) und berücksichtigen die Abschreibung gemäß § 7 EStG.

Analysezeitraum

Die dargestellten Jahre (1, 2, 3, 5, 10, 20, 30, 50) zeigen ausgewählte Zeitpunkte einer 50-jährigen Projektion. Die Tabellen sind rollierend dargestellt („Jahr N“ = N Jahre ab Übernahme/NLÜ); steuerliche Kennzahlen (Steuer, AfA) werden weiterhin kalenderjahr-genau berechnet.

Rechtlicher Hinweis

Die mit diesem Kapitalrechner ermittelten Ergebnisse dienen ausschließlich der unverbindlichen Information und stellen keine verbindliche Berechnungsgrundlage dar. Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Trotz sorgfältiger Programmierung können Abweichungen durch Rundungen, Annahmen oder unvollständige Angaben nicht ausgeschlossen werden.

Dieses Tool ersetzt keine steuerliche, rechtliche oder wirtschaftliche Beratung. Insbesondere stellt es keine Steuerberatung, Rechtsberatung oder Anlageberatung im Sinne der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen dar. Für individuelle Entscheidungen, insbesondere im Zusammenhang mit Kapitalanlagen, Finanzierungen oder steuerlichen Fragestellungen, wird empfohlen, einen qualifizierten Steuerberater, Rechtsanwalt oder Finanzberater zu konsultieren.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Berechnungen und Angaben in dieser Analyse übernehmen wir keine Gewähr. Wir haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nur, wenn wir eine wesentliche Vertragspflicht verletzen – und dann begrenzt auf den typischen, vorhersehbaren Schaden. Die gesetzliche Haftung für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit sowie nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Kontakt

Unternehmen	**CE-Baufinanz GmbH**
Adresse	Boschstr. 23A, 22767 Hamburg
Telefon	+494028477260
E-Mail	hallo@ce-baufinanz.de
Web	www.ce-baufinanz.de

Ihr Berater

Name	**Erika Musterfrau**
Position	Immobilienberater
E-Mail	hallo@ce-baufinanz.de

Report-Information

Erstellt am	03.11.2026, 11:54 Uhr
Report-Typ	Investmentanalyse
Version	Modern (V3)

Hinweise zur Nutzung

Bei Rückfragen zu den Berechnungen oder Annahmen wenden Sie sich bitte an die oben genannte Kontaktadresse. Eine erneute Berechnung mit angepassten Parametern ist jederzeit möglich.

Datenschutz

Die in dieser Berechnung verarbeiteten personenbezogenen Daten werden gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO ausschließlich zur Erstellung dieser Investmentanalyse verarbeitet. Es findet keine Übermittlung an Dritte ohne Ihre ausdrückliche Einwilligung statt. Die vollständige Datenschutzerklärung ist auf der Website des Anbieters einsehbar.

Aktualität der Daten

Dieser Report ist ein zum Zeitpunkt der Erstellung erzeugter Snapshot der Berechnung. Spätere Änderungen an Eingangsdaten (z.B. Mietanpassungen, Refinanzierungen, steuerliche Reformen) führen zu abweichenden Ergebnissen. Bitte prüfen Sie die Berechnung regelmäßig auf Aktualität.

CE-BAUFINANZ

Berechnungsherleitung *

Alle Berechnungen basieren auf den eingegebenen Daten und den folgenden Formeln.

Rendite-Kennzahlen

Bruttomietrendite: Jährl. Nettokaltmiete ÷ Kaufpreis × 100

Nettomietrendite: (Jährl. Nettokaltmiete − Bewirtschaftungskosten) ÷ Gesamtkosten × 100

EK-Rendite (ohne WS): Nettovermögenszuwachs ÷ Eigenkapital × 100

EK-Rendite (mit WS): Nettovermögenszuwachs (inkl. Wertsteigerung) ÷ Eigenkapital × 100

Cashflow

Cashflow vor Steuern: Nettokaltmiete − Bewirtschaftungskosten − Annuität (Zins + Tilgung)

Cashflow nach Steuern: Cashflow vor Steuern − Steuerlast (bzw. + Steuerersparnis)

Steuerliche Betrachtung (§32a EStG)

Zu versteuerndes Einkommen: Mieteinnahmen − Bewirtschaftungskosten − Zinsen − AfA (alle Typen) − Invest-AfA − Erhaltungsaufwand

Steuerberechnung: Progressive Formel nach §32a EStG (Differenzmethode)

Differenzmethode: Steuer(zvE + Immobilie) − Steuer(zvE ohne Immobilie) = Steuereffekt

Eingabe: zvE ohne Immobilie: 120.000 € p.a.

Splittingtarif: Verheiratet + Zusammenveranlagung → zvE ÷ 2 → §32a Tarif → ESt × 2

Kinderfreibetrag: 2 Kinder — Abzug vor Tarifanwendung

Abschreibung (AfA)

AfA-Bemessungsgrundlage: Gebäudeanteil der Anschaffungskosten (Kaufpreis × Gebäudeanteil) zzgl. anteiliger Kaufnebenkosten. Grund und Boden ist nicht abschreibbar (§ 7 Abs. 4 EStG).

Reguläre AfA (degressiv → linear): Degressiv 5,0 % auf den Restbuchwert (§ 7 Abs. 5a EStG); Wechsel zu linear 3,0 % sobald dies günstiger ist (§ 7 Abs. 3 EStG).

Sonder-AfA Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG): Bemessungsgrundlage: 4.000 €/m² × 47,50 m² Wohnfläche der Einheiten (vereinfacht; BMF Rn. 50 lässt die größere Nutzfläche zu) = 190.000 €. Sätze Jahr 1 bis 4: 5,0 % / 5,0 % / 5,0 % / 5,0 % (Anschaffungsjahr + 3 Folgejahre, Jahresabschreibung ohne Zwölftelung). Baukostenobergrenze 5.200 €/m² eingehalten. Ab Jahr 5 Restwert-AfA nach § 7a Abs. 9 EStG. Voraussetzungen (Bauantrag 2023–2029, Effizienzhaus 40 mit QNG, zehn Jahre Vermietung) laut Angaben des Anlegers, nicht geprüft. Rechtsstand: BMF-Schreiben vom 21.05.2025.

Küche / Einbauten (1 Pos.): 7.500 € — 10,00 % über 10 Jahre. Eigenständiges Wirtschaftsgut, getrennt von der Gebäude-AfA (§ 7 Abs. 1 EStG).

Anschaffungsnahe Herstellungskosten: Übersteigen Instandsetzungen innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung 15 % der Gebäude-Anschaffungskosten (39.660 €), gelten sie als Herstellungskosten und sind nur über die AfA absetzbar (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Status: Grenze nicht überschritten.

Wertsteigerung

Wertentwicklung: Vorjahreswert × Wertsteigerungsrate p.a. (anteilig im 1. Jahr ab Übergabe). Es wird immer der unter „Prognose" eingetragene Satz verwendet — aktuell 1,00 % p.a.

Immobilien-Startwert: Kaufpreis (bei Bestandshaltung: Marktwert) + werterhöhende Sofort-Maßnahmen. Wertsprünge aus Maßnahmen mit späterem Datum erhöhen den Wert im jeweiligen Jahr, bevor die Rate angewendet wird.

Nettovermögen

Nettovermögen (mit WS): Immobilienwert (Jahresende) − Restschuld aller Darlehen

Nettovermögen (ohne WS): Immobilien-Startwert (Wert bei Übergabe: Marktwert bzw. Kaufpreis + werterhöhende Sofort-Maßnahmen) − Restschuld aller Darlehen

Multiple auf EK: Nettovermögen ÷ Eigenkapital

Kapitalkonto

Kapitalkonto (kumuliert): −Eigenkapital + Σ Cashflow nach Steuern (ab Jahr 1)

Interpretation: Positiv = Investition hat sich refinanziert; Negativ = EK noch nicht zurückgeflossen

Finanzierung

Annuität: Zinsen + Tilgung pro Jahr (Summe aller Darlehen)

Gewichteter Zinssatz: Σ(Restschuld × Zinssatz) ÷ Σ(Restschuld) — über alle Darlehen

Restschuld: Vorjahres-Restschuld − Tilgung des laufenden Jahres

> **Hinweis:** Die Projektion umfasst 50 Jahre. Dargestellt werden die Jahre 1, 2, 3, 5, 10, 20, 30 und 50. Die Tabellen sind **rollierend** dargestellt: „Jahr N" = 12 Monate ab Übernahme (NLÜ) — der jeweilige Zeitraum steht in der Datumszeile. **Steuer und AfA werden weiterhin kalenderjahr-genau berechnet** (§ 25/§ 7 EStG). Im ersten Jahr erfolgen Miete, Kosten und Wertsteigerung anteilig ab dem Kaufdatum (pro rata temporis).

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

Einkommensteuer-Tarif nach §32a EStG *

Die progressive Steuerberechnung basiert auf den offiziellen Parametern des Bundesministeriums der Finanzen (BMF). Pro Projektionsjahr werden die §32a-Parameter des jeweiligen Kalenderjahres verwendet.

Tarif 2026 — Steueränderungsgesetz 2026 (StÄndG 2026)

Grundfreibetrag: **12.348 €** | Kinderfreibetrag: **6.672 €** | Soli-Freigrenze (Einzel / Ehe): **19.950 / 39.900 €**

§32a Nr.	zvE-Bereich	Steuersatz	Formel	+ Soli	Bedeutung
Nr. 1	0 – 12.348 €	0%	–	–	Grundfreibetrag (steuerfrei)
Nr. 2	12.349 – 17.799 €	14%–24%	(914,51·y + 1.400)·y	–	Progression (14%→24%)
Nr. 3	17.800 – 69.878 €	24%–42%	(173,10·z + 2.397)·z + 1.034,87	–	Progression (24%→42%)
Nr. 4	69.879 – 277.825 €	42%	0,42·zvE ? 11.135,63	5,5%	Spitzensteuersatz (42%)
Nr. 5	> 277.825 €	45%	0,45·zvE ? 19.470,38	5,5%	Reichensteuer (45%)

Legende: y = (zvE − Grundfreibetrag) / 10.000 | z = (zvE − Obergrenze Zone 2) / 10.000

Solidaritätszuschlag: 5,5 % auf die ESt, nur wenn ESt oberhalb der Freigrenze liegt.

> **Differenzmethode:** Die Steuerersparnis wird als Differenz berechnet: Steuer(zvE + Immobilie) − Steuer(zvE). Bei Verlusten sinkt das zvE, die Steuer sinkt — die Differenz ist die Erstattung.

Alle Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und dienen ausschließlich der unverbindlichen Information.
Dieses Tool stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar.

AfA-Herleitung · Prüfrechnung

Wohnung — 22457 Hamburg | Berechnung MUSTER-0001 | Stand 03.11.2026 11:54

MUSTER Fiktive Beispielwerte

✓ **Alle Jahreswerte nachgerechnet — die Zahlen der Auswertung folgen lückenlos aus den unten genannten Regeln.**

✓ Rechenregel: 33 von 33 Jahresbeträgen aus Buchwert, Satz und Monaten nachgerechnet ✓ Fortschreibung: Buchwert jedes Jahres ergibt sich aus dem Vorjahr

✓ Gegenrechnung mit dem Kennzahlen-Rechenkern: 33 von 33 Jahren gleich ✓ Sonder-AfA: Basis × Satz, voller Jahresbetrag ✓ Abstimmung: Basis − Summe AfA = Restwert

1. Bemessungsgrundlage

Kaufpreis	330.500,00 €
+ Grunderwerbsteuer	18.178,00 €
+ Notar und Grundbuch	4.958,00 €
+ Makler	12.394,00 €
− Geldbeschaffungskosten (Werbungskosten, keine Anschaffungskosten)	-1.391,00 €
= Anschaffungskosten	**364.639,00 €**
× Gebäudeanteil 80,00 % (Grund und Boden ist nicht abnutzbar)	
= Kontrollwert aus den Kaufdaten	**291.711,20 €**
Angesetzte Bemessungsgrundlage — gepflegt im Feld „AfA-Bemessungsgrundlage" (Daten → Steuer & AfA)	**291.711,20 €**

Bemessungsgrundlage Sonder-AfA § 7b

4.000,00 €/m² (Eingabe) × 47,50 m² Wohnfläche	190.000,00 €

2. Angewandte Regeln

Regel	In dieser Berechnung	Rechtsgrundlage
AfA-Beginn	Anschaffung = Übergang von Nutzen und Lasten: 01.2027. Ab diesem Monat wird abgeschrieben, nicht ab dem Notartermin.	§ 9a EStDV, H 7.4 EStH
Erstes Jahr	Übergang im Januar — das erste Jahr ist ein volles AfA-Jahr (12/12).	§ 7 Abs. 1 S. 4, Abs. 5a S. 5 EStG
Degressive AfA	5,00 % vom Buchwert zu Jahresbeginn (Vorjahres-Buchwert − AfA des Vorjahres).	§ 7 Abs. 5a S. 4 EStG
Wechsel zu linear	Gewechselt wird im ersten Jahr, in dem Buchwert ÷ Restjahre ≥ 5,00 % × Buchwert ist — also sobald höchstens noch 100 ÷ 5,00 % = 20 Restjahre übrig sind. Das hängt nicht vom Buchwert ab, auch die Sonder-AfA verschiebt den Wechsel nicht. Danach Restwert ÷ Restnutzungsdauer. Nutzungsdauer typisiert: 100 ÷ 3,00 % = 33 Jahre (ganze Jahre).	§ 7 Abs. 5a S. 7, 8 EStG
Sonder-AfA § 7b	Jahresbetrag in voller Höhe, keine Zwölftelung im Anschaffungsjahr. Begünstigungszeitraum: Anschaffungsjahr + 3 Folgejahre.	§ 7b Abs. 1 EStG; BMF v. 21.05.2025 Rn. 61, 63
§ 7b und reguläre AfA	In den Jahren 1–4 mindert die § 7b-AfA die Bemessung der degressiven AfA NICHT. Zu Beginn von Jahr 5 wird die gesamte § 7b-AfA abgezogen; die degressive AfA läuft vom so geminderten Restwert weiter.	§ 7a Abs. 9 EStG; BMF v. 21.05.2025 Rn. 65, 66, Beispiel 7c
Investitionen	Eigene Abschreibung je Position (z. B. Einbauküche 10 Jahre). Erstes Jahr monatsanteilig, die restlichen Monate im Jahr nach Ablauf der Nutzungsdauer.	§ 7 Abs. 1 S. 4 EStG
Rundung	Gerechnet wird centgenau. Die Auswertung zeigt volle Euro, Summen können deshalb um ±1 € abweichen.	

3. Jahr für Jahr — Rechenweg

So lesen Sie die Tabelle — mit den Zahlen aus 2027

Buchwert 01.01.	Der Wert, auf den die AfA-Regel angewendet wird (Spalte „Rechenweg").	291.711,20 € × 5,00 % = 14.585,56 €
Restwert Gebäude 31.12.	= Restwert Gebäude des Vorjahres − reguläre AfA — die § 7b-AfA wird erst zu Beginn von Jahr 5 abgezogen Im ersten Jahr startet er bei der Bemessungsgrundlage.	291.711,20 € − 14.585,56 € = 277.125,64 €
Restwert Investitionen 31.12.	= Restwert der Investitionen im Vorjahr + neu angeschaffte Positionen − Invest-AfA **Die Invest-AfA mindert den Gebäude-Restwert nicht:** Einbauküche & Co. sind eigene Wirtschaftsgüter mit eigenen Kosten, eigener Nutzungsdauer und eigenem Restwert (siehe Abschnitt Investitionen).	0,00 € + 7.500,00 € − 750,00 € = 6.750,00 €
Restbuchwert gesamt 31.12.	= Restwert Gebäude + Restwert Investitionen — entspricht der Zeile „Restbuchwert zum 31.12." der Auswertung.	277.125,64 € + 6.750,00 € = 283.875,64 €
Sonder-AfA § 7b	Wird in den Jahren 1–4 jedes Jahr steuerlich abgesetzt (Spalte Sonder-AfA), mindert den Restwert aber erst zu Beginn von Jahr 5 in einer Summe (§ 7a Abs. 9 EStG, BMF v. 21.05.2025 Beispiel 7c). Bei einem Verkauf zählen die abgesetzten Beträge sofort (§ 23 Abs. 3 S. 4 EStG).	2031: 237.600,60 € − 38.000,00 € = 199.600,60 €

Gerechnet wird centgenau; wer mit den gerundeten Tabellenwerten nachrechnet, kann um 1 Cent abweichen.

			Gebäude					Investitionen		Gesamt	
Jahr	AfA-J.	Methode	Buchwert 01.01.	Rechenweg	Reguläre AfA	Sonder-AfA	Restwert Gebäude 31.12.	Zugang / AfA	Restwert Invest. 31.12.	Restbuchwert gesamt 31.12.	Prüfung
2027	1	degressiv 5,00 %	291.711,20 €	291.711,20 € × 5,00 % = 14.585,56 € § 7b: 190.000,00 € × 5,00 % = 9.500,00 €	14.585,56 €	9.500,00 €	**277.125,64 €**	+ 7.500,00 € − 750,00 €	**6.750,00 €**	**283.875,64 €**	✓
2028	2	degressiv 5,00 %	277.125,64 €	277.125,64 € × 5,00 % = 13.856,28 € § 7b: 190.000,00 € × 5,00 % = 9.500,00 €	13.856,28 €	9.500,00 €	**263.269,36 €**	− 750,00 €	**6.000,00 €**	**269.269,36 €**	✓
2029	3	degressiv 5,00 %	263.269,36 €	263.269,36 € × 5,00 % = 13.163,47 € § 7b: 190.000,00 € × 5,00 % = 9.500,00 €	13.163,47 €	9.500,00 €	**250.105,89 €**	− 750,00 €	**5.250,00 €**	**255.355,89 €**	✓
2030	4	degressiv 5,00 %	250.105,89 €	250.105,89 € × 5,00 % = 12.505,29 € § 7b: 190.000,00 € × 5,00 % = 9.500,00 €	12.505,29 €	9.500,00 €	**237.600,60 €**	− 750,00 €	**4.500,00 €**	**242.100,60 €**	✓
2031	5	degressiv 5,00 %	199.600,60 €	199.600,60 € × 5,00 % = 9.980,03 €	9.980,03 €	–	**189.620,57 €**	− 750,00 €	**3.750,00 €**	**193.370,57 €**	✓
→ Beginn Jahr 5 (§ 7a Abs. 9 EStG): Sonder-AfA § 7b der Jahre 1–4 wird abgezogen — 237.600,60 € − 38.000,00 € = 199.600,60 €											
2032	6	degressiv 5,00 %	189.620,57 €	189.620,57 € × 5,00 % = 9.481,03 €	9.481,03 €	–	**180.139,54 €**	− 750,00 €	**3.000,00 €**	**183.139,54 €**	✓
2033	7	degressiv 5,00 %	180.139,54 €	180.139,54 € × 5,00 % = 9.006,98 €	9.006,98 €	–	**171.132,56 €**	− 750,00 €	**2.250,00 €**	**173.382,56 €**	✓
2034	8	degressiv 5,00 %	171.132,56 €	171.132,56 € × 5,00 % = 8.556,63 €	8.556,63 €	–	**162.575,93 €**	− 750,00 €	**1.500,00 €**	**164.075,93 €**	✓
2035	9	degressiv 5,00 %	162.575,93 €	162.575,93 € × 5,00 % = 8.128,80 €	8.128,80 €	–	**154.447,14 €**	− 750,00 €	**750,00 €**	**155.197,14 €**	✓
2036	10	degressiv 5,00 %	154.447,14 €	154.447,14 € × 5,00 % = 7.722,36 €	7.722,36 €	–	**146.724,78 €**	− 750,00 €	**0,00 €**	**146.724,78 €**	✓
2037	11	degressiv 5,00 %	146.724,78 €	146.724,78 € × 5,00 % = 7.336,24 €	7.336,24 €	–	**139.388,54 €**	–	**0,00 €**	**139.388,54 €**	✓
2038	12	degressiv 5,00 %	139.388,54 €	139.388,54 € × 5,00 % = 6.969,43 €	6.969,43 €	–	**132.419,11 €**	–	**0,00 €**	**132.419,11 €**	✓
2039	13	degressiv 5,00 %	132.419,11 €	132.419,11 € × 5,00 % = 6.620,96 €	6.620,96 €	–	**125.798,16 €**	–	**0,00 €**	**125.798,16 €**	✓
2040	14	linear	125.798,16 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	**119.508,25 €**	–	**0,00 €**	**119.508,25 €**	✓
→ Wechsel zur linearen AfA (§ 7 Abs. 5a S. 7 EStG): 5,00 % × 125.798,16 € = 6.289,91 € ≤ 125.798,16 € ÷ 20 Restjahre = 6.289,91 €											
2041	15	linear	119.508,25 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	**113.218,34 €**	–	**0,00 €**	**113.218,34 €**	✓

MUSTER Fiktive Beispielwerte

			Gebäude					Investitionen		Gesamt	
Jahr	AfA-J.	Methode	Buchwert 01.01.	Rechenweg	Reguläre AfA	Sonder-AfA	Restwert Gebäude 31.12.	Zugang / AfA	Restwert Invest. 31.12.	Restbuchwert gesamt 31.12.	Prüfung
2042	16	linear	113.218,34 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	106.928,43 €	–	0,00 €	106.928,43 €	✓
2043	17	linear	106.928,43 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	100.638,53 €	–	0,00 €	100.638,53 €	✓
2044	18	linear	100.638,53 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	94.348,62 €	–	0,00 €	94.348,62 €	✓
2045	19	linear	94.348,62 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	88.058,71 €	–	0,00 €	88.058,71 €	✓
2046	20	linear	88.058,71 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	81.768,80 €	–	0,00 €	81.768,80 €	✓
2047	21	linear	81.768,80 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	75.478,89 €	–	0,00 €	75.478,89 €	✓
2048	22	linear	75.478,89 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	69.188,99 €	–	0,00 €	69.188,99 €	✓
2049	23	linear	69.188,99 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	62.899,08 €	–	0,00 €	62.899,08 €	✓
2050	24	linear	62.899,08 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	56.609,17 €	–	0,00 €	56.609,17 €	✓
2051	25	linear	56.609,17 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	50.319,26 €	–	0,00 €	50.319,26 €	✓
2052	26	linear	50.319,26 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	44.029,36 €	–	0,00 €	44.029,36 €	✓
2053	27	linear	44.029,36 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	37.739,45 €	–	0,00 €	37.739,45 €	✓
2054	28	linear	37.739,45 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	31.449,54 €	–	0,00 €	31.449,54 €	✓
2055	29	linear	31.449,54 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	25.159,63 €	–	0,00 €	25.159,63 €	✓
2056	30	linear	25.159,63 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	18.869,72 €	–	0,00 €	18.869,72 €	✓
2057	31	linear	18.869,72 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	12.579,82 €	–	0,00 €	12.579,82 €	✓
2058	32	linear	12.579,82 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	6.289,91 €	–	0,00 €	6.289,91 €	✓
2059	33	linear	6.289,91 €	125.798,16 € ÷ 20 J. = 6.289,91 €	6.289,91 €	–	0,00 €	–	0,00 €	0,00 €	✓
Summe 2027–2059 · Restwerte Ende 2059					**253.711,20 €**	**38.000,00 €**	**0,00 €**	**7.500,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	

4. Wechselprüfung degressiv → linear

Gewechselt wird im ersten Jahr, in dem Buchwert ÷ Restjahre mindestens so hoch ist wie die degressive AfA (§ 7 Abs. 5a S. 7 EStG). Ab dann bleibt der lineare Betrag gleich.

AfA-Jahr	Jahr	Buchwert 01.01.	degressiv (Buchwert × Satz)	Restjahre	linear (Buchwert ÷ Restjahre)	Ergebnis
11	2037	146.724,78 €	7.336,24 €	23	6.379,34 €	degressiv höher
12	2038	139.388,54 €	6.969,43 €	22	6.335,84 €	degressiv höher
13	2039	132.419,11 €	6.620,96 €	21	6.305,67 €	degressiv höher
14	2040	125.798,16 €	6.289,91 €	20	6.289,91 €	Wechsel: linear ≥ degressiv
15	2041	119.508,25 €	5.975,41 €	19	6.289,91 €	linear

5. Investitionen (eigene Abschreibung)

Position	Kosten	Beginn	Satz / Dauer	Rechenweg	Verlauf	Summe	Prüfung
Küche	7.500,00 €	01.2027	10,00 % linear / 10 J.	7.500,00 € × 10,00 % = 750,00 € p. a.	2027–2036: je 750,00 €	7.500,00 €	✓

6. Abstimmung

Basis der regulären AfA	291.711,20 €
− Summe reguläre AfA 2027–2059	-253.711,20 €
− Summe Sonder-AfA § 7b	-38.000,00 €
= Restwert Ende 2059 ✓	**0,00 €**
Investitionen: Kosten 7.500,00 € − Summe AfA 7.500,00 €	0,00 € ✓

MUSTER