

Immobilien-Investment-Analyse

Projekt

Objektname	Wohnung Nummer 9
Objektart	Wohnung
Wohnfläche	67 m²
Baujahr	2027
Nutzen- & Lastenübergang	01.01.2027
Anzahl Einheiten	1

Investition

Kaufpreis	438.500 €
Kaufnebenkosten	
Grunderwerbsteuer	28.503 €
Notarkosten	7.893 €
Küche	5.000 €
Gesamtkosten	479.896 €

Kostenaufteilung

Fremdmittel	438.500 €
Eigenkapital	41.396 €



Herzlich willkommen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an unserer Finanzierungsberatung. Auf den folgenden Seiten finden Sie eine detaillierte Analyse Ihrer geplanten Kapitalanlage mit relevanten Kennzahlen, Cashflow-Prognosen und Steueraspekten.

Bei Fragen oder Anmerkungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Eckermann'.

Inhaltsverzeichnis *

Willkommen	3
Inhaltsverzeichnis	4
Immobilien-Impressionen	5
Steuer, Prognose & Vermietung	6
Rahmendaten der Finanzierung	7
Persönliche Angaben & Analyse	8
Finanzkennzahlen	
Finanzkennzahlen (Teil 1)	9
Finanzkennzahlen (Teil 2)	10
Objekt	
Einheiten & Stellplätze	11
Mieteinnahmen	12
Analysen	
Cashflow-Analyse	13
Nettovermögen	14
Wert & Abschreibung (AfA)	15
Finanzierung (2 Darlehen)	17
Steueranalyse	20
Kapitalkonto	21
Übersicht & Entwicklung	
Gesamtübersicht	22
Vermögensentwicklung	23

Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung) *

Cashflow-Entwicklung (jährlich)	24
Exit & Verkauf	25
Rechtliche Hinweise	26
Berechnungsherleitung	27

Immobilien-Impressionen *



Steuer, Prognose & Vermietung *

Abschreibung & Steuern

Gebäude-AfA	degressiv (Neubau)
AfA-Satz p.a.	5,00 % → 3,00 % linear
AfA-Bemessungsgrundlage	385.372 €
Sonder-AfA §7b (Mietwohnungsneubau)	
Bemessungsgrundlage	268.000 €
Satz · Dauer	5,00 % · 4 Jahre
Investitions-AfA	
Küche	5.000 € · 10,00 % · 10 J.

Prognostiziert

Kalk. Kostensteigerung	2,00 %
Kalk. Wertsteigerung	1,00 %
Kalk. Mietsteigerung	individuelles Schema (siehe Seite 12)
Kalk. Mietausfall	0,00 %

Vermietung

Vermietet ab	01.2027
Gesamt-Kaltmiete	1.410,00 € / Monat
Warmmiete	1.590,00 € / Monat
Umlagefähige Kosten	180,00 € / Monat
Nichtumlagefähige Kosten	150,00 € / Monat
davon WEG-Rücklage	75,00 € / Monat
Eigene Rücklage	0,00 € / m²/Monat

Stellplatz

Anzahl Stellplätze	0
Gesamt-Miete Stellplätze	0,00 € / 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 (Einheiten) — tatsächliche Werte können abweichen.

Rahmendaten der Finanzierung *

Sparkasse Südholstein

Darlehensart	Klassische Baufinanzierung
Darlehenssumme	288.500 €
Sollzins p.a.	3,74 %
Anfängliche Tilgung	1,00 %
Monatliche Rate	1.139,58 €
Zinsbindung	10 Jahre
Laufzeit (Volltilgung)	42 Jahre
Zahlungsbeginn	01.2027
Gesamtbeleihungsauslauf	100,0 %
Anteilig zu dieser Finanzierung	65,8 %

IB-SH

Darlehensart	KfW-Darlehen
Darlehenssumme	150.000 €
Sollzins p.a.	2,42 %
Anfängliche Tilgung	2,27 %
Rate bis Jahr 5 (nur Zinsen)	302,50 €
Rate ab Jahr 6 (Zins + Tilgung)	586,25 €
Zinsbindung	10 Jahre
Zahlungsbeginn	01.2027
Gesamtbeleihungsauslauf	100,0 %
Anteilig zu dieser Finanzierung	34,2 %

Gesamt-Finanzierung

Darlehenssumme gesamt	438.500 €
Monatl. Rate (tilg.-freie Zeit)	1.442,08 €
Monatl. Rate danach	1.725,83 €

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

Persönliche Angaben & Analyse *

Persönliche Angaben

Kunde	Mustermann, Max
Pers. Grenzsteuersatz	42 %
Familienstand	ledig
Kinder	0
Kirchensteuerpflichtig	nein
Verlustvortrag	nein

Analyse

Eingebrachtes EK	41.396 €
Mtl. Cashflow vor Steuern (ab Vollbetrieb)	-182,08 €
Mtl. Cashflow nach Steuern (ab Vollbetrieb)	984,91 €
EK-Multiple nach 10 Jahren (inkl. WS)	2,39 x
EK-Multiple nach 10 Jahren (inkl. WS, CF n. St.)	3,46 x
EK-Multiple nach 10 Jahren (exkl. WS)	1,28 x
EK-Multiple nach 10 Jahren (exkl. WS, CF n. St.)	2,35 x

Prognose

Verkaufserlös nach 10 Jahren (prognostiziert)	484.377 €
– Verkaufsnebenkosten (Makler, Notar, VFE)	0 €
– Restschuld	385.501 €
– Spekulationssteuer (steuerfrei § 23 EStG)	0 €
= Netto-Erlös nach Steuern	98.876 €
+ Kumulierter Cashflow	44.307 €
– Eingesetztes Eigenkapital	41.396 €
= Gesamtgewinn (exkl. EK)	101.787 €
Entspricht einer Rendite p.a.	13,21 %

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 (Einheiten) — tatsächliche Werte können abweichen.

Finanzkennzahlen (Teil 1) *



Cashflow (vor Steuern)			
5 J.	10 J.	20 J.	42 J.
-68 €	-79 €	420 €	3.130 €
-810 € / Jahr	-949 € / Jahr	5.044 € / Jahr	37.563 € / Jahr



Nettovermögen (mit Wertsteigerung)			
5 J.	10 J.	20 J.	42 J.
38.203 €	98.876 €	243.704 €	665.989 €
Immobilie - Restschuld	Immobilie - Restschuld	Immobilie - Restschuld	Immobilie - Restschuld



Nettovermögen (ohne Wertsteigerung)			
5 J.	10 J.	20 J.	42 J.
15.835 €	52.999 €	147.151 €	438.500 €
Kaufpreis - Restschuld	Kaufpreis - Restschuld	Kaufpreis - Restschuld	Kaufpreis - Restschuld



Wertentwicklung			
5 J.	10 J.	20 J.	42 J.
460.868 €	484.377 €	535.053 €	665.989 €
+5,1 %	+10,5 %	+22,0 %	+51,9 %

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

Finanzkennzahlen (Teil 2) *



Restschuld			
5 J.	10 J.	20 J.	42 J.
422.665 €	385.501 €	291.349 €	0 €
Verbleibend	Verbleibend	Verbleibend	Verbleibend



Mieteinnahmen			
5 J.	10 J.	20 J.	42 J.
1.537 €	1.826 €	2.365 €	4.323 €
18.443 € / Jahr	21.912 € / Jahr	28.377 € / Jahr	51.873 € / Jahr



Steuern (mtl.)			
5 J.	10 J.	20 J.	42 J.
-355 €	-94 €	324 €	1.740 €
Steuervorteil	Steuervorteil	Steuerlast	Steuerlast



Kapitalkonto (kumuliert)			
5 J.	10 J.	20 J.	42 J.
3.470 €	2.911 €	4.519 €	147.876 €
Kumulierter Cashflow	Kumulierter Cashflow	Kumulierter Cashflow	Kumulierter Cashflow

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

Einheiten & Stellplätze *

Wohneinheiten	Stellplätze	Gesamtfläche	Nettokaltmiete gesamt
1	0	67,00 m²	1.410,00 €

Wohneinheiten (1)

Einheit	Typ	Fläche	Kaltmiete	€/m²	+ Umlagef. NK	Warmmiete	Nicht umlagef. NK
Wohnung Nummer 9	Wohnung	67,00 m²	1.410,00	21,04 €	180,00 €	1.590,00 €	150,00 €

Gesamtmiete: Nettokaltmiete 1.410,00 €/Monat (16.920,00 €/Jahr) | Warmmiete 1.590,00 €/Monat | Ø 21,04 €/m² | Bewirtschaftungskosten 330,00 €/Monat

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

Mieteinnahmen *

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
Nettokaltmiete	1.410,00 €	1.410,00 €	1.410,00 €	1.536,90 €	1.825,99 €	2.364,71 €	3.062,37 €	5.598,13 €
Ø Mietsteigerung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jährliche Nettokaltmiete	16.920 €	16.920 €	16.920 €	18.443 €	21.912 €	28.377 €	36.748 €	67.178 €
Ø €/m² Wohnfläche	21,04 €	21,04 €	21,04 €	22,94 €	27,25 €	35,29 €	45,71 €	83,55 €
Bruttomietrendite	3,86 %	3,86 %	3,86 %	4,21 %	5,00 %	6,47 %	8,38 %	15,32 %

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

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	1.590,00 €	1.593,60 €	1.597,27 €	1.731,74 €	2.041,11 €	2.626,94 €	3.382,02 €	6.073,12 €
- Umlagefähige NK (durchlaufend)	180,00 €	183,60 €	187,27 €	194,84 €	215,12 €	262,23 €	319,65 €	474,99 €
= Kaltmiete (Netto)	1.410,00 €	1.410,00 €	1.410,00 €	1.536,90 €	1.825,99 €	2.364,71 €	3.062,37 €	5.598,13 €
- Bewirtschaftungskosten	150,00 €	153,00 €	156,06 €	162,36 €	179,26 €	218,52 €	266,38 €	395,82 €
- 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)	1.442,08 €	1.442,07 €	1.442,08 €	1.442,08 €	1.725,83 €	1.725,83 €	1.725,82 €	0,00 €
Cashflow vor Steuern	-182,08 €	-185,08 €	-188,14 €	-67,54 €	-79,10 €	420,36 €	1.070,17 €	5.202,31 €
Steuern	-1.166,99 €	-1.042,70 €	-984,97 €	-354,80 €	-94,30 €	323,52 €	747,26 €	2.268,09 €
Cashflow nach Steuern	984,91 €	857,63 €	796,84 €	287,26 €	15,20 €	96,84 €	322,91 €	2.934,22 €

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 (Einheiten) — tatsächliche Werte können abweichen.

Nettovermögen *

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
Wert (Jahresende)	442.885 €	447.314 €	451.787 €	460.868 €	484.377 €	535.053 €	591.032 €	721.171 €
↳ ohne WS	438.500 €	438.500 €	438.500 €	438.500 €	438.500 €	438.500 €	438.500 €	438.500 €
+/. Restschuld Darlehen	-435.565 €	-432.518 €	-429.356 €	-422.665 €	-385.501 €	-291.349 €	-162.356 €	0 €
= Nettovermögen	7.320 €	14.795 €	22.431 €	38.203 €	98.876 €	243.704 €	428.675 €	721.171 €
↳ ohne WS	2.935 €	5.982 €	9.144 €	15.835 €	52.999 €	147.151 €	276.144 €	438.500 €
Nettovermögenszuwachs	-34.076 €	-26.601 €	-18.965 €	-3.193 €	57.480 €	202.308 €	387.279 €	679.775 €
↳ ohne WS	-38.461 €	-35.414 €	-32.252 €	-25.561 €	11.603 €	105.755 €	234.748 €	397.104 €
Multiple auf EK	0,18x	0,36x	0,54x	0,92x	2,39x	5,89x	10,36x	17,42x
↳ ohne WS	0,07x	0,14x	0,22x	0,38x	1,28x	3,55x	6,67x	10,59x
Nettovermögenszuwachs (inkl. CF n. St.)	-22.257 €	-4.490 €	12.708 €	41.672 €	101.787 €	248.223 €	461.861 €	1.124.556 €
↳ ohne WS	-26.642 €	-13.304 €	-579 €	19.305 €	55.910 €	151.670 €	309.330 €	841.885 €
Multiple auf EK (inkl. CF n. St.)	0,46x	0,89x	1,31x	2,01x	3,46x	7,00x	12,16x	28,17x
↳ ohne WS	0,36x	0,68x	0,99x	1,47x	2,35x	4,66x	8,47x	21,34x

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 (Einheiten) — tatsächliche Werte können abweichen.

Wert & Abschreibung (AfA) *

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
Wertentwicklung								
Wert der Immobilie	438.500 €	442.885 €	447.314 €	456.305 €	479.581 €	529.756 €	585.180 €	714.031 €
Wertsteigerung %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Wertentwicklung €	4.385 €	4.429 €	4.473 €	4.563 €	4.796 €	5.298 €	5.852 €	7.140 €
Wert (Jahresende)	442.885 €	447.314 €	451.787 €	460.868 €	484.377 €	535.053 €	591.032 €	721.171 €
Abschreibung Regulär								
AfA-Basis	385.372 €	352.703 €	321.668 €	264.176 €	204.414 €	150.263 €	150.263 €	385.372 €
AfA-Satz %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	3,00 %	3,00 %	0,00 %
AfA p.a.	19.269 €	17.635 €	16.083 €	13.209 €	10.221 €	7.909 €	7.909 €	0 €
AfA mtl.	1.606 €	1.470 €	1.340 €	1.101 €	852 €	659 €	659 €	0 €
Kumuliert	19.269 €	36.904 €	52.987 €	80.805 €	137.579 €	221.052 €	300.138 €	331.772 €
Sonder-AfA Neubau (§ 7b)								
Basis	268.000 €	268.000 €	268.000 €	268.000 €	268.000 €	268.000 €	268.000 €	268.000 €
AfA-Satz %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
AfA p.a.	13.400 €	13.400 €	13.400 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Kumuliert	13.400 €	26.800 €	40.200 €	53.600 €	53.600 €	53.600 €	53.600 €	53.600 €
Investitions-AfA								
Invest-AfA p.a. (gesamt)	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	0 €	0 €	0 €

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

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	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	0 €	0 €	0 €
Invest-AfA p.a. (gesamt)	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	0 €	0 €	0 €
Kumuliert	500 €	1.000 €	1.500 €	2.500 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
Restbuchwert Investitionen (31.12)	4.500 €	4.000 €	3.500 €	2.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Aktiviere 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 (Einheiten) — tatsächliche Werte können abweichen.

Finanzierung — Gesamtübersicht *

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
Finanzierungsübersicht (Gesamt)								
Gesamtrestschuld (Anfang)	438.500 €	435.565 €	432.518 €	426.073 €	393.401 €	302.145 €	177.175 €	0 €
Sparkasse Südholstein	288.500 €	285.565 €	282.518 €	276.073 €	257.687 €	208.818 €	137.827 €	0 €
IB-SH	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	135.714 €	93.327 €	39.348 €	0 €
Zinsen	14.370 €	14.258 €	14.142 €	13.897 €	12.810 €	9.913 €	5.891 €	0 €
Zinsen kum.	14.370 €	28.628 €	42.771 €	70.690 €	137.075 €	250.022 €	328.128 €	360.646 €
Gew. Zinssatz	3,29 %	3,29 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %	3,33 %	3,45 %	0,00 %
Tilgung	2.935 €	3.047 €	3.163 €	3.408 €	7.900 €	10.797 €	14.818 €	0 €
Annuität	17.305 €	17.305 €	17.305 €	17.305 €	20.710 €	20.710 €	20.710 €	0 €
Restschuld (Ende)	435.565 €	432.518 €	429.356 €	422.665 €	385.501 €	291.349 €	162.356 €	0 €
Rate mtl.	1.442,08 €	1.442,07 €	1.442,08 €	1.442,08 €	1.725,83 €	1.725,83 €	1.725,82 €	0,00 €

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

Sparkasse Südholstein — 288.500 € *

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
Darlehenssumme	288.500 €	288.500 €	288.500 €	288.500 €	288.500 €	288.500 €	288.500 €	288.500 €
Restschuld (Anfang)	288.500 €	285.565 €	282.518 €	276.073 €	257.687 €	208.818 €	137.827 €	0 €
Zinssatz	3,74 %	3,74 %	3,74 %	3,74 %	3,74 %	3,74 %	3,74 %	3,74 %
Zinsen (p.a.)	10.740 €	10.628 €	10.512 €	10.267 €	9.568 €	7.708 €	5.007 €	0 €
Tilgung (p.a.)	2.935 €	3.047 €	3.163 €	3.408 €	4.107 €	5.967 €	8.668 €	0 €
Sondertilgung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Annuität	13.675 €	13.675 €	13.675 €	13.675 €	13.675 €	13.675 €	13.675 €	0 €
Rate mtl.	1.139,58 €	1.139,57 €	1.139,58 €	1.139,58 €	1.139,58 €	1.139,57 €	1.139,58 €	0,00 €
Restschuld (Ende)	285.565 €	282.518 €	279.356 €	272.665 €	253.580 €	202.851 €	129.159 €	0 €

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

IB-SH — 150.000 € *

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
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 €	135.714 €	93.327 €	39.348 €	0 €
Zinssatz	2,42 %	2,42 %	2,42 %	2,42 %	2,42 %	2,42 %	2,42 %	2,42 %
Zinsen (p.a.)	3.630 €	3.630 €	3.630 €	3.630 €	3.242 €	2.205 €	884 €	0 €
Tilgung (p.a.)	0 €	0 €	0 €	0 €	3.793 €	4.830 €	6.151 €	0 €
Sondertilgung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Annuität	3.630 €	3.630 €	3.630 €	3.630 €	7.035 €	7.035 €	7.035 €	0 €
Rate mtl.	302,50 €	302,50 €	302,50 €	302,50 €	586,25 €	586,25 €	586,25 €	0,00 €
Restschuld (Ende)	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	131.922 €	88.497 €	33.198 €	0 €

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

Steueranalyse *

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
Mieteinnahmen	16.920,00 €	16.920,00 €	16.920,00 €	18.442,80 €	21.911,89 €	28.376,53 €	36.748,43 €	67.177,58 €
- Nicht umlagefähige NK	900,00 €	918,00 €	936,36 €	974,19 €	1.075,58 €	1.311,13 €	1.598,26 €	2.374,93 €
- Zinsen	14.369,93 €	14.258,26 €	14.142,34 €	13.897,11 €	12.809,96 €	9.913,39 €	5.891,44 €	0,00 €
- AfA regulär	19.268,60 €	17.635,17 €	16.083,41 €	13.208,78 €	10.220,70 €	7.908,58 €	7.908,58 €	0,00 €
- AfA Neubau (§ 7b)	13.400,00 €	13.400,00 €	13.400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Invest-AfA	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Geldbeschaffungskosten	1.824,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
= Zu verst. Einkommen	-33.342,53 €	-29.791,43 €	-28.142,11 €	-10.137,27 €	-2.694,36 €	9.243,43 €	21.350,15 €	64.802,64 €
x Persönl. Steuersatz	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %
= Steuerlast p.a.	-14.003,86 €	-12.512,40 €	-11.819,69 €	-4.257,66 €	-1.131,63 €	3.882,24 €	8.967,06 €	27.217,11 €
= Steuerlast mtl.	-1.166,99 €	-1.042,70 €	-984,97 €	-354,80 €	-94,30 €	323,52 €	747,26 €	2.268,09 €

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

Hinweis Jahr 1: Im 1. Jahr werden zusätzlich **1.824,00 €** sofort als Werbungskosten abgezogen (*Sofortabzug § 9 EStG*) — Geldbeschaffungskosten (Notar-/Grundbuch-Anteil für die Grundsuld). Diese reduzieren das zu versteuernde Einkommen nur einmalig im 1. Jahr; die AfA-Bemessungsgrundlage wurde entsprechend gekürzt.

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	41.396 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Jährliche Mieteinnahmen	16.920 €	16.920 €	16.920 €	18.443 €	21.912 €	28.377 €	36.748 €	67.178 €
./. Bewirtschaftungskosten	1.800 €	1.836 €	1.873 €	1.948 €	2.151 €	2.622 €	3.197 €	4.750 €
./. Kredit	17.305 €	17.305 €	17.305 €	17.305 €	20.710 €	20.710 €	20.710 €	0 €
davon Zinsen	14.370 €	14.258 €	14.142 €	13.897 €	12.810 €	9.913 €	5.891 €	0 €
davon Tilgung	2.935 €	3.047 €	3.163 €	3.408 €	7.900 €	10.797 €	14.818 €	0 €
= Liquid. vor Steuern	-2.185 €	-2.221 €	-2.258 €	-810 €	-949 €	5.044 €	12.842 €	62.428 €
Steuerliches Ergebnis								
Miete	16.920 €	16.920 €	16.920 €	18.443 €	21.912 €	28.377 €	36.748 €	67.178 €
- Bewirtschaftungskosten	1.800 €	1.836 €	1.873 €	1.948 €	2.151 €	2.622 €	3.197 €	4.750 €
- Zinsen	14.370 €	14.258 €	14.142 €	13.897 €	12.810 €	9.913 €	5.891 €	0 €
- AfA	32.669 €	31.035 €	29.483 €	13.209 €	10.221 €	7.909 €	7.909 €	0 €
= Steuerl. Ergebnis	-33.343 €	-29.791 €	-28.142 €	-10.137 €	-2.694 €	9.243 €	21.350 €	64.803 €
/ ESt-Satz	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %
= Steuerzahlung	-14.004 €	-12.512 €	-11.820 €	-4.258 €	-1.132 €	3.882 €	8.967 €	27.217 €
Ergebnis								
= Liquid. nach Steuer	11.819 €	10.292 €	9.562 €	3.447 €	182 €	1.162 €	3.875 €	35.211 €
= Kumuliertes Kapitalkonto	-29.577 €	-19.286 €	-9.723 €	3.470 €	2.911 €	4.519 €	33.186 €	403.385 €

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

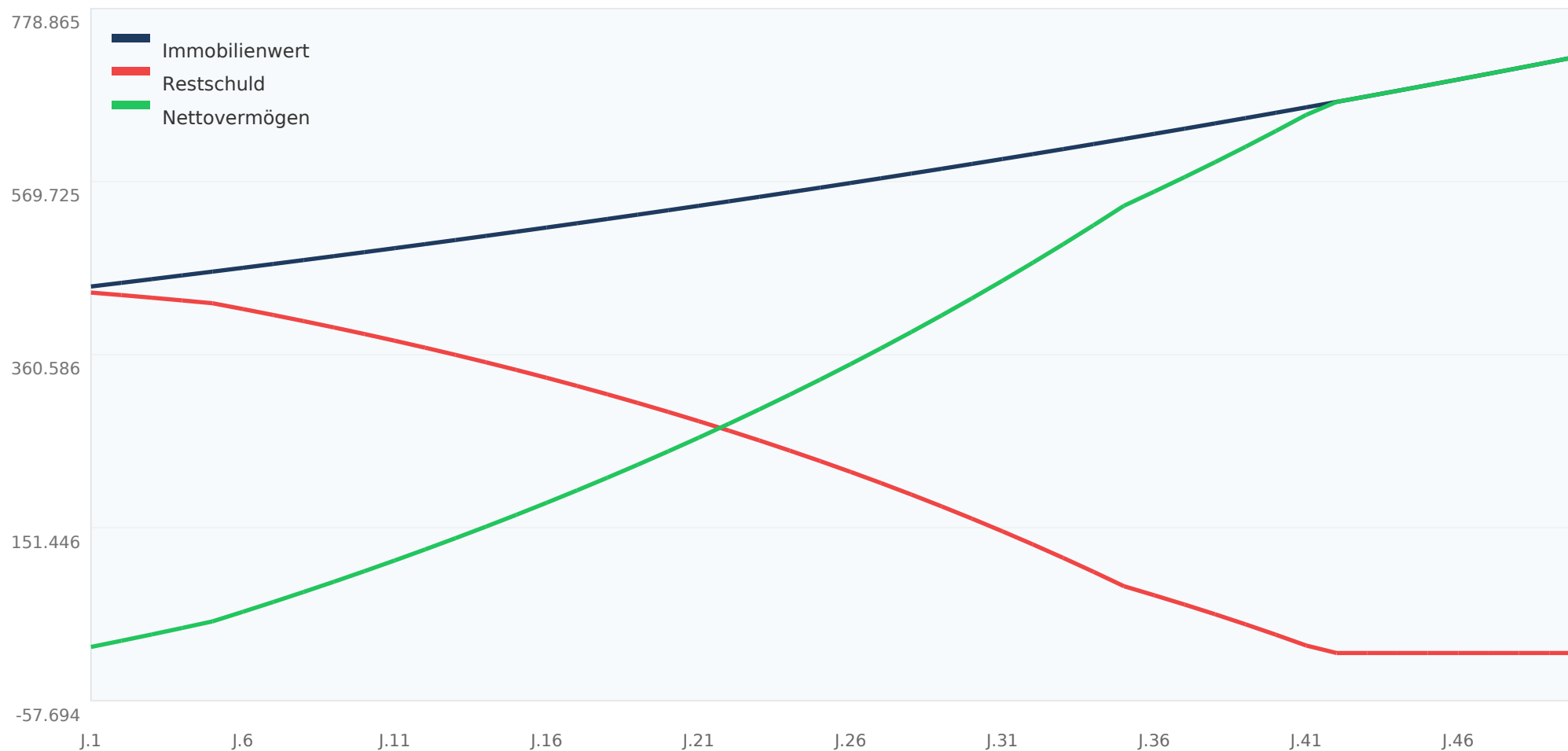
* Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Einheiten) — tatsächliche Werte können abweichen.

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	41.396	16.920	1.800	17.305	14.370	2.935	-2.185	750	32.669	-33.343	42%	-14.004	11.819	-29.577	442.885	435.565	7.320
2	01.2028	—	16.920	1.836	17.305	14.258	3.047	-2.221	826	31.035	-29.791	42%	-12.512	10.292	-19.286	447.314	432.518	14.795
3	01.2029	—	16.920	1.873	17.305	14.142	3.163	-2.258	905	29.483	-28.142	42%	-11.820	9.562	-9.723	451.787	429.356	22.431
4	01.2030	—	18.443	1.910	17.305	14.022	3.283	-772	2.511	28.009	-25.044	42%	-10.518	9.746	23	456.305	426.073	30.232
5	01.2031	—	18.443	1.948	17.305	13.897	3.408	-810	2.597	13.209	-10.137	42%	-4.258	3.447	3.470	460.868	422.665	38.203
6	01.2032	—	18.443	1.987	20.710	13.729	6.980	-4.254	2.726	12.548	-9.329	42%	-3.918	-336	3.133	465.477	415.685	49.792
7	01.2033	—	20.103	2.027	20.710	13.511	7.199	-2.634	4.565	11.921	-6.842	42%	-2.874	239	3.373	470.131	408.485	61.646
8	01.2034	—	20.103	2.068	20.710	13.285	7.425	-2.675	4.750	11.325	-6.041	42%	-2.537	-138	3.235	474.833	401.060	73.773
9	01.2035	—	20.103	2.109	20.710	13.051	7.659	-2.716	4.943	10.759	-5.262	42%	-2.210	-506	2.729	479.581	393.401	86.180
10	01.2036	—	21.912	2.151	20.710	12.810	7.900	-949	6.951	10.221	-2.694	42%	-1.132	182	2.911	484.377	385.501	98.876
11	01.2037	—	21.912	2.194	20.710	12.561	8.149	-992	7.157	9.710	-1.456	42%	-611	-381	2.530	489.221	377.352	111.868
12	01.2038	—	21.912	2.238	20.710	12.304	8.406	-1.036	7.370	9.224	-735	42%	-309	-727	1.803	494.113	368.946	125.167
13	01.2039	—	23.884	2.283	20.710	12.038	8.672	891	9.563	8.763	1.942	42%	816	76	1.878	499.054	360.274	138.780
14	01.2040	—	23.884	2.328	20.710	11.763	8.947	846	9.792	8.325	2.632	42%	1.105	-260	1.619	504.044	351.327	152.717
15	01.2041	—	23.884	2.375	20.710	11.480	9.230	799	10.029	7.909	3.308	42%	1.389	-590	1.028	509.085	342.097	166.988
16	01.2042	—	26.034	2.423	20.710	11.186	9.523	2.901	12.425	7.909	5.727	42%	2.405	496	1.524	514.176	332.573	181.602
17	01.2043	—	26.034	2.471	20.710	10.884	9.826	2.853	12.679	7.909	6.006	42%	2.522	330	1.854	519.317	322.747	196.570
18	01.2044	—	26.034	2.520	20.710	10.571	10.139	2.803	12.942	7.909	6.294	42%	2.643	160	2.014	524.511	312.608	211.903
19	01.2045	—	28.377	2.571	20.710	10.247	10.462	5.096	15.558	7.909	8.935	42%	3.753	1.343	3.357	529.756	302.145	227.610
20	01.2046	—	28.377	2.622	20.710	9.913	10.797	5.044	15.841	7.909	9.243	42%	3.882	1.162	4.519	535.053	291.349	243.704
21	01.2047	—	28.377	2.675	20.710	9.568	11.142	4.992	16.134	7.909	9.562	42%	4.016	976	5.495	540.404	280.207	260.197
22	01.2048	—	30.930	2.728	20.710	9.211	11.498	7.492	18.991	7.909	12.446	42%	5.227	2.265	7.760	545.808	268.709	277.099
23	01.2049	—	30.930	2.783	20.710	8.843	11.867	7.438	19.305	7.909	12.788	42%	5.371	2.067	9.826	551.266	256.842	294.424
24	01.2050	—	30.930	2.838	20.710	8.462	12.248	7.382	19.630	7.909	13.141	42%	5.519	1.863	11.689	556.779	244.594	312.185
25	01.2051	—	33.714	2.895	20.710	8.068	12.642	10.109	22.751	7.909	16.290	42%	6.842	3.267	14.957	562.346	231.952	330.395
26	01.2052	—	33.714	2.953	20.710	7.661	13.049	10.051	23.100	7.909	16.668	42%	7.001	3.051	18.007	567.970	218.903	349.067
27	01.2053	—	33.714	3.012	20.710	7.240	13.470	9.992	23.462	7.909	17.059	42%	7.165	2.827	20.835	573.650	205.433	368.216
28	01.2054	—	36.748	3.072	20.710	6.806	13.904	12.966	26.871	7.909	20.498	42%	8.609	4.357	25.191	579.386	191.529	387.857
29	01.2055	—	36.748	3.134	20.710	6.356	14.354	12.905	27.259	7.909	20.917	42%	8.785	4.120	29.311	585.180	177.175	408.005
30	01.2056	—	36.748	3.197	20.710	5.891	14.818	12.842	27.660	7.909	21.350	42%	8.967	3.875	33.186	591.032	162.356	428.675

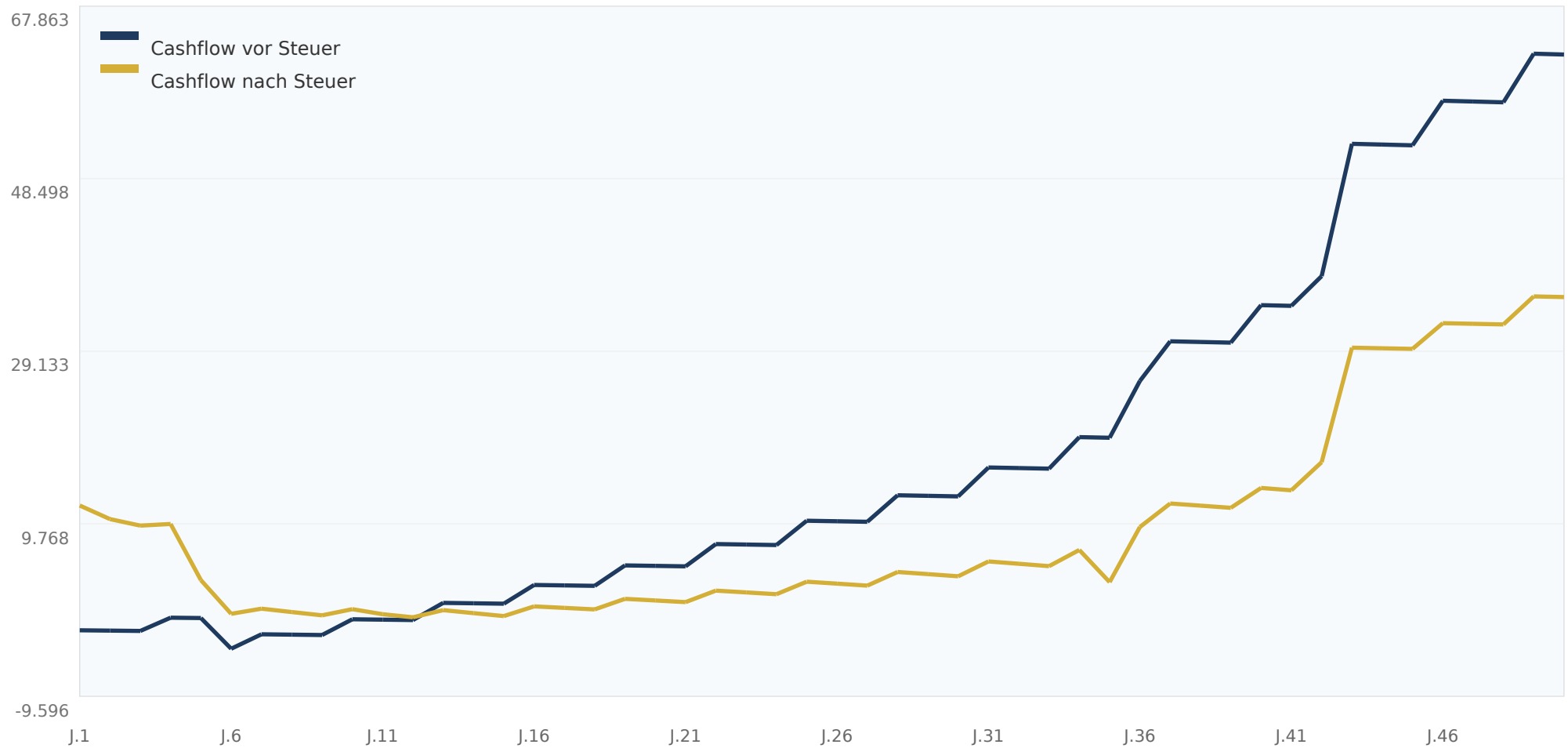
* Werte enthalten Annahmen / Prognosen (Einheiten) — tatsächliche Werte können abweichen.

Vermögensentwicklung *



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

Cashflow-Entwicklung (jährlich) *



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

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	451.787 €	429.356 €	0 €	22.431	-9.723 €	12.708 €	9,33 %
J. 5 (12.2031) steuerpflichtig	460.868 €	422.665 €	0 €	38.203	3.470 €	41.672 €	14,95 %
J. 7 (12.2033) steuerpflichtig	470.131 €	408.485 €	0 €	61.646	3.373 €	65.019 €	14,44 %
J. 10 (12.2036)	484.377 €	385.501 €	—	98.876	2.911 €	101.787 €	13,21 %
J. 15 (12.2041)	509.085 €	342.097 €	—	166.988	1.028 €	168.016 €	11,41 %
J. 20 (12.2046)	535.053 €	291.349 €	—	243.704	4.519 €	248.223 €	10,22 %
J. 30 (12.2056)	591.032 €	162.356 €	—	428.675	33.186 €	461.861 €	8,68 %

Erläuterungen:

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

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

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 Gewinn an.

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

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 den persönlichen Steuersatz von 42 % 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.

Eine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus der Nutzung dieses Rechners oder der darin dargestellten Ergebnisse entstehen, ist ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

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.

Kontakt

Unternehmen	CE-Baufinanz GmbH
Adresse	Boschstr. 23a, 22761 Hamburg
Telefon	+49 40 607063260
E-Mail	hallo@ce-baufinanz.de
Web	www.ce-baufinanz.de

Ihr Berater

Name	Christian Eckermann
Position	Immobilienberater
E-Mail	c.eckermann@ce-baufinanz.de

Report-Information

Erstellt am	05.08.2026, 10:35 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.

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

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

Steuerlast / -ersparnis: Zu verst. Einkommen × persönl. Steuersatz (42 %). Negativ = Steuerersparnis.

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).

Küche / Einbauten (1 Pos.): 5.000 € — 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 (60.000 €), 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: $\Sigma(\text{Restschuld} \times \text{Zinssatz}) \div \Sigma(\text{Restschuld})$ — 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).