

Eckdaten	
Kaufpreis	5.325.000,00 €
Kaufpreis inkl. 7% Kaufnebenkosten (GrESt, Notar, GB)	5.697.750,00 €
Wohnfläche ca.	985,00 m ²
Wohnungen	11 Stück
Tiefgaragenstellplätze	11 Stück
kalkulierte Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche ca.	16,00 €
kalkulierte Nettokaltmiete/TGP ca.	95,00 €
kalkulierte Nettokaltmiete p.a. ca.	201.660,00 €
Grundstücksgröße Haus 5	483,00 m ²
Grundstücksgröße Haus 5 inkl. anteiliger Größe des Gemeinschaftsgrundstücks	868,00 m ²

Berechnung der AfA	
Bodenrichtwert per 01.01.2025	370,00 €/m ²
Grundstückswert gem. Bodenrichtwert	321.160,00 €
AfA Wert	5.376.590,00 €
5% AfA	268.829,50 €

Angenommener Eigen- und Fremdkapitaleinsatz	
Eigenkapitaleinsatz	20,00%
Eigenkapital absolut	1.139.550,00 €
Fremdkapitaleinsatz	80,00%
Fremdkapital absolut	4.558.200,00 €
Zinssatz (Laufzeit 10 Jahre)	3,20%
Zinsen p.a.	145.862,40 €
Tilgungssatz	1,00%
Tilgung p.a.	45.582,00 €
Annuität p.a. ca.	191.444,40 €

Cashflow im 1. Jahr	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	201.660,00 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	10.083,00 €
abzgl. Zinsen	145.862,40 €
abzgl. Tilgung	45.582,00 €
= Cashflow vor Steuern	132,60 €

Steuerliche Betrachtung im 1. Jahr	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	201.660,00 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	10.083,00 €
abzgl. Zinsen	145.862,40 €
abzgl. AfA	268.829,50 €
= Steuerergebnis	- 223.114,90 €
Steuersatz (angenommen)	43%
Steuerliche Entlastung durch AfA bezogen auf das Steuerergebnis	95.939,41 €
Cashflow nach Steuern	96.072,01 €

Eigenkapitalverzinsung nach Steuern 8,43%

Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt keine steuerliche, wirtschaftliche oder rechtliche Beratung dar. Die dargestellten Werte, insbesondere im Hinblick auf die AfA (Absetzung für Abnutzung), beruhen auf allgemeinen Annahmen und ersetzen nicht die individuelle Beratung durch einen Steuerberater. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hannover, 22.10.2025