

Eckdaten	
Kaufpreis	2.670.000,00 €
Kaufpreis inkl. 7% Kaufnebenkosten (GrEst, Notar, GB)	2.856.900,00 €
Wohnfläche ca.	517,70 m ²
Wohnungen	7 Stück
Tiefgaragenstellplätze	7 Stück
kalkulierte Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche ca.	15,00 €
kalkulierte Nettokaltmiete/TGP ca.	95,00 €
kalkulierte Nettokaltmiete p.a. ca.	101.166,00 €
Grundstücksgröße Haus 1	341,00 m ²
Grundstücksgröße Haus 1 inkl. anteiliger Größe des Gemeinschaftsgrundstücks	586,00 m ²

Berechnung der AfA	
Bodenrichtwert per 01.01.2025	370,00 €/m ²
Grundstückswert gem. Bodenrichtwert	216.820,00 €
AfA Wert	2.640.080,00 €
5% AfA	132.004,00 €

Angenommener Eigen- und Fremdkapitaleinsatz	
Eigenkapitaleinsatz	20,00%
Eigenkapital absolut	571.380,00 €
Fremdkapitaleinsatz	80,00%
Fremdkapital absolut	2.285.520,00 €
Zinssatz (Laufzeit 10 Jahre)	3,20%
Zinsen p.a.	73.136,64 €
Tilgungssatz	1,00%
Tilgung p.a.	22.855,20 €
Annuität p.a. ca.	95.991,84 €

Cashflow im 1. Jahr	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	101.166,00 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	5.058,30 €
abzgl. Zinsen	73.136,64 €
abzgl. Tilgung	22.855,20 €
= Cashflow vor Steuern	115,86 €

Steuerliche Betrachtung im 1. Jahr	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	101.166,00 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	5.058,30 €
abzgl. Zinsen	73.136,64 €
abzgl. AfA	132.004,00 €
= Steuerergebnis	- 109.032,94 €
Steuersatz (angenommen)	43%
Steuerliche Entlastung durch AfA bezogen auf das Steuerergebnis	46.884,16 €
Cashflow nach Steuern	47.000,02 €

Eigenkapitalverzinsung nach Steuern **8,23%**

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