

Eckdaten	
Kaufpreis	3.735.000,00 €
Kaufpreis inkl. 7% Kaufnebenkosten (GrESt, Notar, GB)	3.996.450,00 €
Wohnfläche ca.	735,60 m ²
Wohnungen	8 Stück
Tiefgaragenstellplätze	8 Stück
kalkulierte Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche ca.	15,00 €
kalkulierte Nettokaltmiete/TGP ca.	95,00 €
kalkulierte Nettokaltmiete p.a. ca.	141.528,00 €
Grundstücksgröße Haus 2	308,00 m ²
Grundstücksgröße Haus 2 inkl. anteiliger Größe des Gemeinschaftsgrundstücks	588,00 m ²

Berechnung der AfA	
Bodenrichtwert per 01.01.2025	370,00 €/m ²
Grundstückswert gem. Bodenrichtwert	217.560,00 €
AfA Wert	3.778.890,00 €
5% AfA	188.944,50 €

Angenommener Eigen- und Fremdkapitaleinsatz	
Eigenkapitaleinsatz	20,00%
Eigenkapital absolut	799.290,00 €
Fremdkapitaleinsatz	80,00%
Fremdkapital absolut	3.197.160,00 €
Zinssatz (Laufzeit 10 Jahre)	3,20%
Zinsen p.a.	102.309,12 €
Tilgungssatz	1,00%
Tilgung p.a.	31.971,60 €
Annuität p.a. ca.	134.280,72 €

Cashflow im 1. Jahr	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	141.528,00 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	7.076,40 €
abzgl. Zinsen	102.309,12 €
abzgl. Tilgung	31.971,60 €
= Cashflow vor Steuern	170,88 €

Steuerliche Betrachtung im 1. Jahr	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	141.528,00 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	7.076,40 €
abzgl. Zinsen	102.309,12 €
abzgl. AfA	188.944,50 €
= Steuerergebnis	- 156.802,02 €
Steuersatz (angenommen)	43%
Steuerliche Entlastung durch AfA bezogen auf das Steuerergebnis	67.424,87 €
Cashflow nach Steuern	67.595,75 €

Eigenkapitalverzinsung nach Steuern **8,46%**

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