

Eckdaten	
Kaufpreis	7.995.000,00 €
Kaufpreis inkl. 7% Kaufnebenkosten (GrEst, Notar, GB)	8.554.650,00 €
Wohnfläche ca.	1.402,61 m ²
Wohnungen	21 Stück
Tiefgaragenstellplätze	8 Stück
kalkulierte Nettokaltmiete p.a. für Wohnungen inkl. TGP ca.	197.005,22 €
Grundstücksgröße Haus 3+4	649,00 m ²
Grundstücksgröße Haus 3+4 inkl. anteiliger Größe des Gemeinschaftsgrundstücks	1.384,00 m ²

Berechnung der AfA	
Bodenrichtwert per 01.01.2025	370,00 €/m ²
Grundstückswert gem. Bodenrichtwert	512.080,00 €
AfA Wert	8.042.570,00 €
5% AfA	402.128,50 €

Angenommener Eigen- und Fremdkapitaleinsatz	
Eigenkapitaleinsatz	23,11%
Eigenkapital absolut	1.976.718,48 €
Fremdkapitaleinsatz Bank xy	11,69%
Fremdkapital Bank xy	1.000.000,00 €
Zinssatz (Laufzeit 10 Jahre)	3,50%
Zinsen p.a.	35.000,00 €
Tilgungssatz	1,50%
Tilgung p.a.	15.000,00 €
Annuität Bank xy	50.000,00 €
Fremkapitaleinsatz NBank	65,20%
Fremdkapital absolut (Förderdarlehen der NBank)	5.577.931,52 €
Verwaltungskosten auf den Darlehensrestbetrag	0,50%
Verwaltungskosten p.a.	24.864,53 €
Tilgungssatz auf den Darlehensursprungsbetrag	1,25%
Tilgung p.a.	69.724,14 €
Annuität NBank p.a. ca.	94.588,67 €
Zinsen & Verwaltungskosten gesamt	59.864,53 €
Tilgung gesamt	84.724,14 €
Annuität gesamt	144.588,67 €

Cashflow im 1. Jahr	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	197.005,22 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	9.850,26 €
abzgl. Zinsen & Verwaltungskosten Förderdarlehen	59.864,53 €
abzgl. Tilgung Bank xy & NBank	84.724,14 €
= Cashflow vor Steuern	42.566,29 €

Steuerliche Betrachtung im 1. Jahr	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	197.005,22 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	9.850,26 €
abzgl. Zinsen & Verwaltungskosten Förderdarlehen	59.864,53 €
abzgl. AfA	402.128,50 €
= Steuerergebnis	- 274.838,07 €
Steuersatz (angenommen)	43%
Steuerliche Entlastung durch AfA bezogen auf das Steuerergebnis	118.180,37 €
Cashflow nach Steuern	160.746,66 €

Eigenkapitalverzinsung nach Steuern **8,13%**

Tilgungszuschuss des Land Nds. im 1. Jahr in Höhe von:	605.025,88 €
sowie im 21. Jahr in Höhe von:	302.512,94 €
Tilgungszuschüsse gesamt:	907.538,82 €

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