

| <b>Eckdaten</b>                                                             |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis                                                                   | 4.415.000,00 €        |
| Kaufpreis inkl. 7% Kaufnebenkosten (GrEst, Notar, GB)                       | 4.724.050,00 €        |
| Wohnfläche ca.                                                              | 811,50 m <sup>2</sup> |
| Wohnungen                                                                   | 10 Stück              |
| Tiefgaragenstellplätze                                                      | 10 Stück              |
| kalkulierte Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> Wohnfläche ca.                    | 16,00 €               |
| kalkulierte Nettokaltmiete/TGP ca.                                          | 95,00 €               |
| kalkulierte Nettokaltmiete p.a. ca.                                         | 167.208,00 €          |
| Grundstücksgröße Haus 6                                                     | 369,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße Haus 6 inkl. anteiliger Größe des Gemeinschaftsgrundstücks | 719,00 m <sup>2</sup> |

| <b>Berechnung der AfA</b>           |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert per 01.01.2025       | 370,00 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstückswert gem. Bodenrichtwert | 266.030,00 €            |
| AfA Wert                            | 4.458.020,00 €          |
| 5% AfA                              | 222.901,00 €            |

| <b>Angenommener Eigen- und Fremdkapitaleinsatz</b> |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Eigenkapitaleinsatz                                | 20,00%         |
| Eigenkapital absolut                               | 944.810,00 €   |
| Fremdkapitaleinsatz                                | 80,00%         |
| Fremdkapital absolut                               | 3.779.240,00 € |
| Zinssatz (Laufzeit 10 Jahre)                       | 3,20%          |
| Zinsen p.a.                                        | 120.935,68 €   |
| Tilgungssatz                                       | 1,00%          |
| Tilgung p.a.                                       | 37.792,40 €    |
| Annuität p.a. ca.                                  | 158.728,08 €   |

| <b>Cashflow im 1. Jahr</b>                           |              |
|------------------------------------------------------|--------------|
| kalkulierte Nettokaltmiete p.a.                      | 167.208,00 € |
| abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete) | 8.360,40 €   |
| abzgl. Zinsen                                        | 120.935,68 € |
| abzgl. Tilgung                                       | 37.792,40 €  |
| = Cashflow vor Steuern                               | 119,52 €     |

| <b>Steuerliche Betrachtung im 1. Jahr</b>                       |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| kalkulierte Nettokaltmiete p.a.                                 | 167.208,00 €   |
| abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)            | 8.360,40 €     |
| abzgl. Zinsen                                                   | 120.935,68 €   |
| abzgl. AfA                                                      | 222.901,00 €   |
| = Steuerergebnis                                                | - 184.989,08 € |
| Steuersatz (angenommen)                                         | 43%            |
| Steuerliche Entlastung durch AfA bezogen auf das Steuerergebnis | 79.545,30 €    |
| Cashflow nach Steuern                                           | 79.664,82 €    |

**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