

<b>Eckdaten</b>	
Kaufpreis	4.510.000,00 €
Kaufpreis inkl. 7% Kaufnebenkosten (GrEst, Notar, GB)	4.825.700,00 €
Wohnfläche ca.	829,80 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.	170.721,60 €
Grundstücksgröße Haus 7	429,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Haus 7 inkl. anteiliger Größe des Gemeinschaftsgrundstücks	779,00 m <sup>2</sup>

<b>Berechnung der AfA</b>	
Bodenrichtwert per 01.01.2025	370,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert gem. Bodenrichtwert	288.230,00 €
AfA Wert	4.537.470,00 €
5% AfA	226.873,50 €

<b>Angenommener Eigen- und Fremdkapitaleinsatz</b>	
Eigenkapitaleinsatz	20,00%
Eigenkapital absolut	965.140,00 €
Fremdkapitaleinsatz	80,00%
Fremdkapital absolut	3.860.560,00 €
Zinssatz (Laufzeit 10 Jahre)	3,20%
Zinsen p.a.	123.537,92 €
Tilgungssatz	1,00%
Tilgung p.a.	38.605,60 €
Annuität p.a. ca.	162.143,52 €

<b>Cashflow im 1. Jahr</b>	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	170.721,60 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	8.536,08 €
abzgl. Zinsen	123.537,92 €
abzgl. Tilgung	38.605,60 €
= Cashflow vor Steuern	42,00 €

<b>Steuerliche Betrachtung im 1. Jahr</b>	
kalkulierte Nettokaltmiete p.a.	170.721,60 €
abzgl. nicht umlegbare Betriebskosten (5% der Miete)	8.536,08 €
abzgl. Zinsen	123.537,92 €
abzgl. AfA	226.873,50 €
= Steuerergebnis	- 188.225,90 €
Steuersatz (angenommen)	43%
Steuerliche Entlastung durch AfA bezogen auf das Steuerergebnis	80.937,14 €
Cashflow nach Steuern	80.979,14 €

**Eigenkapitalverzinsung nach Steuern 8,39%**

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