



DEMO
VERTRIEB



Ihre Immobilienberechnung

Beispielrechnung für den Erwerb im November 2026

OBJEKT

Wohnpark am Lindenhof
Einheit WE 05
04229 Leipzig; Am Lindenhof 12
Baujahr 2027

ERSTELLT FÜR

Eheleute Miriam und Daniel Brandt
Am Elbhang 21
01067 Dresden

ERSTELLT VON

immonum Demo-Vertrieb
Alexandra Beispiel
0341 0000000
0170 0000000
vertrieb@example.org

Berechnung Nr. 6 vom 20.10.2026

ANGEBOT IMMOBILIENANLAGE *

Leipzig, den 20.10.2026

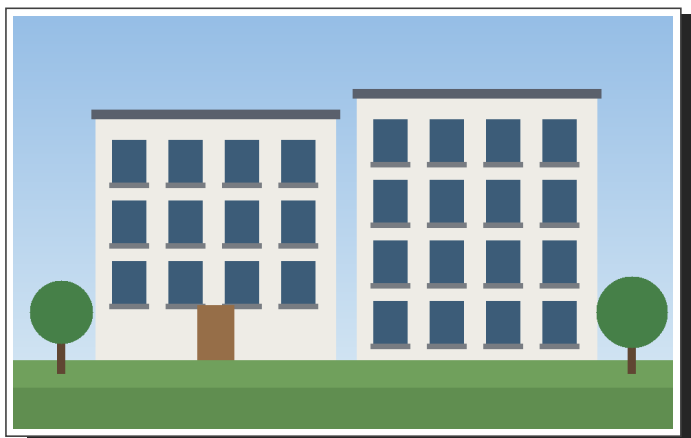
Sehr geehrte Eheleute Brandt,

Vielen Dank für Ihr Interesse am Wohnpark am
Lindenhof. Die folgende Musterberechnung zeigt,

was die Wohnung Sie monatlich vor und nach
Steuern kostet.

Inhaltsverzeichnis

- Angebot und Inhalt	Seite 2
- Ihr Überblick	Seite 3
- Bilder zum Objekt	Seite 5
- Lage des Objekts	Seite 6
- Projekt- und Kundendaten	Seite 7
- Kaufpreiskosten und Bauzeit	Seite 8
- Finanzierung und Tilgungsplan	Seite 9
- Investitionsphase	Seite 10
- Muster-Steuererklärung	Seite 11
- Das erste volle Vermietungsjahr	Seite 12
- Gesamtübersicht Einnahmen/Ausgaben	Seite 13
- Gesamtübersicht Ergebnis	Seite 14
- Liquiditätsbetrachtung	Seite 15
- Berechnung ohne Steuervorteil (§ 15b EStG)	Seite 18
- Die Vermögensentwicklung	Seite 21
- Grafiken	Seite 22
- Die Immobilienrente	Seite 23
- Immobilie und Geldanlage im Vergleich	Seite 24
- Annahmen und Hinweise	Seite 25
- Begriffserklärungen	Seite 26
- Erläuterungen zur Berechnung	Seite 30



04229 Leipzig; Am Lindenhof 12

Auf Grundlage Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse haben wir ein Berechnungsbeispiel erstellt. Es zeigt, wie sich eine Investition in diese Immobilie für Sie entwickeln kann.

Eine Immobilie als Sachwert bietet Ihnen:

- **planbare Mieteinnahmen**
- **langfristigen Vermögensaufbau durch Tilgung**
- **Schutz vor Inflation durch einen Sachwert**
- **steuerliche Vorteile (im Jahr 2026 bereits 328 Euro)**

IHR ÜBERBLICK *

Leipzig, den 20.10.2026

I. Ihre monatliche Belastung im Jahr 2028

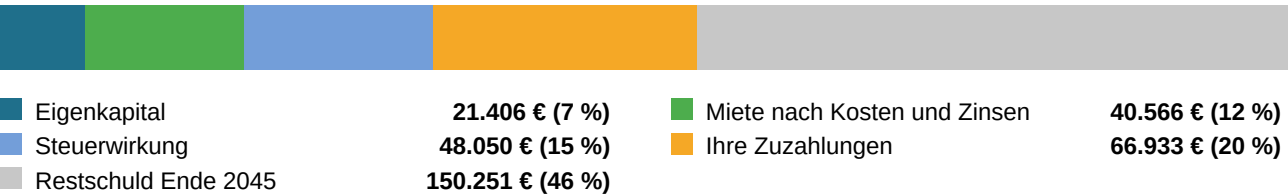
	Miete nach Mietausfall	+891 €
-	Bewirtschaftung	-96 €
-	Zinsen	-907 €
	Überschuss vor Tilgung	-113 €
-	Tilgung	-520 €
±	Steuerwirkung	+489 €
	Ergebnis nach Steuer im Monat	-144 €

-144 €

So viel legen Sie im Monat dazu.
Mit jeder Rate tilgen Sie 520 € im Monat.

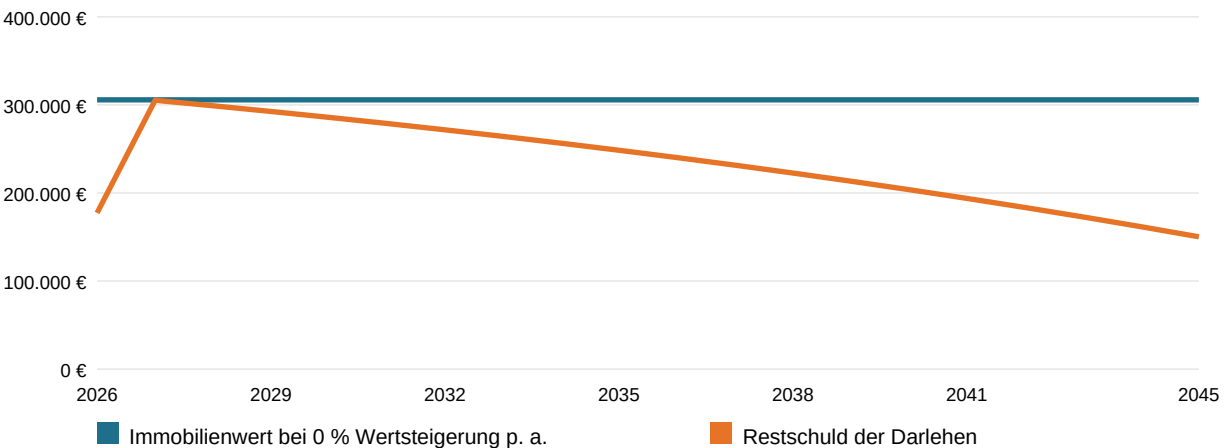
II. Wer zahlt Ihre Immobilie?

So verteilen sich Eigenkapital und Darlehen (327.206 €) bis Ende 2045:



Probe: Summe der Teile 327.206 € = Eigenkapital 21.406 € + Darlehen 305.800 €.

III. Darlehen und Immobilienwert



IV. Kennzahlen

IHR ÜBERBLICK *

Leipzig, den 20.10.2026

Kennzahl	Wert	Bezug
Kaufpreis je m ²	4.901 €	62,40 m ² Wohnfläche, ohne Stellplätze
Kaltmiete	909 € im Monat	14,57 € je m ² , im Jahr 2028
Bruttomietrendite	3,57 %	Jahreskaltmiete ÷ Kaufpreis, im Jahr 2028
Nettomietrendite	2,91 %	nach Kosten und 2,00 % Mietausfall, mit Nebenkosten
Gesamtkapitalrendite	2,34 %	ohne Finanzierung, vor Steuern, 20 Jahre bis 2045
Eigenkapitalrendite vor Steuern	1,11 %	mit Finanzierung, 20 Jahre bis 2045
Eigenkapitalrendite nach Steuern	4,87 %	mit Finanzierung, 20 Jahre bis 2045
Steuerwirkung gesamt	+48.050 €	15,71 % des Kaufpreises, 20 Jahre bis 2045

Renditen als interner Zinsfuß mit gedachtem Verkauf Ende 2045 bei 0 % Wertsteigerung p. a., ohne Verkaufskosten und ohne Steuer auf einen Veräußerungsgewinn. Erklärungen der Begriffe finden Sie im Abschnitt „Begriffserklärungen“.

BILDER ZUM OBJEKT *

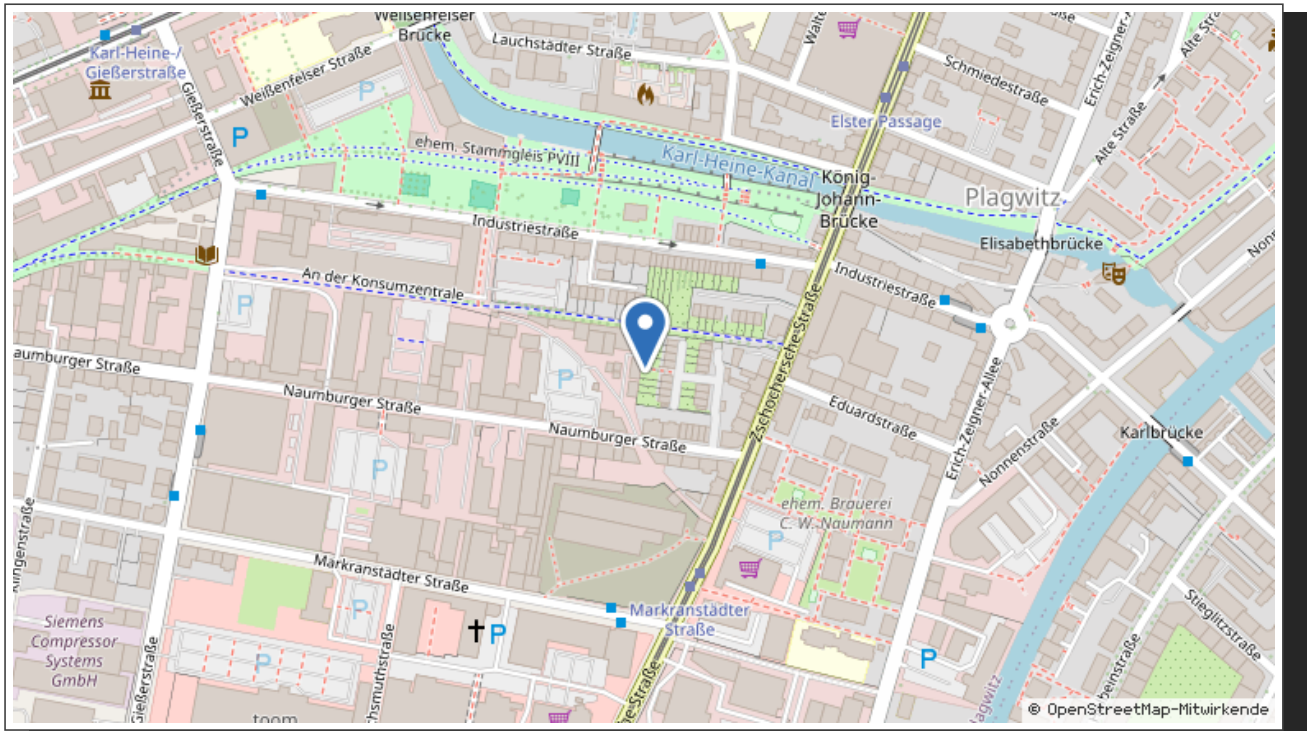
Leipzig, den 20.10.2026



Bild 1

LAGE DES OBJEKTS *

Leipzig, den 20.10.2026



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende · www.openstreetmap.org/copyright

Anschrift
Koordinaten

04229 Leipzig; Am Lindenhof 12
51,32680, 12,33350

Karte online: www.openstreetmap.org/?mlat=51.326800&mlon=12.333500#map=17/51.326800/12.333500

PROJEKT- UND KUNDENDATEN *

Leipzig, den 20.10.2026

I. Daten zum Projekt			
	Projekt	Wohnpark am Lindenhof	
	Anbieter	Lindenhof Projektgesellschaft (Beispiel)	
	Standort	04229 Leipzig; Am Lindenhof 12	
	Baubeginn / Fertigstellung	Juni 2026 / Dezember 2027	
	Baujahr	2027	
	Bauzustand	Neubau	
	Heizung	Strom · waermepumpe	
	Energieausweis	Bedarfsausweis, 32 kWh/(m²·a), Klasse A+, gültig bis 17.10.2036	
	Objekt	WE 05	
		Haus 12a, 2. OG, 2 Zi, 62,40 m²	
	AfA Gebäude	Ausstattung: Loggia	
	Wichtige Hinweise	degressiv 5 % vom Restwert (§ 7 Abs. 5a EStG)	
		Alle Angaben sind frei erfundene Beispieldaten der Demo.	
II. Kaufpreis			
	Grundstück Objekt		45.870 €
	Gebäude		259.930 €
	Summe Kaufpreis	100,00 %	305.800 €
III. Kauf-Nebenkosten			
a	Notar und Grundbuch	1,50 %	4.587 €
a	Grunderwerbsteuer	5,50 %	16.819 €
	Summe Nebenkosten	7,00 %	21.406 €
IV. Gesamtaufwand II. und III.			
	Gesamtaufwand	107,00 %	327.206 €
	davon Eigenkapital	6,54 %	21.406 €
	erforderliches Fremdkapital	93,46 %	305.800 €
V. jährliche Einnahmen und Kosten			
+	Jahresmiete (ab Januar 2028)		10.483 €
-	Mietausfallwagnis 2 %		210 €
	angenommene Mieterhöhung ab 2027 2 % p. a.		
-	Hausgeld (nicht umlagefähig) (a)		449 €
-	Instandhaltungsrücklage (n)		300 €
-	Mietverwaltung (a)		360 €
VII. Daten des Kunden			
	Zu versteuerndes Einkommen (zvE)		132.000 €
	Zusammenveranlagung (Splitting), Kirchensteuer 0 %		

a) abzugsfähig bzw. Anschaffungsnebenkosten (über die AfA) w) sofort als Werbungskosten abzugsfähig n) nicht abzugsfähig

KAUFPREISRATEN UND BAUZEIT *

Leipzig, den 20.10.2026

I. Kaufpreistraten in der Bauphase					
Nr.		fällig	Anteil	Betrag (Euro)	
1		06.2026	30,00 %	91.740	
2		12.2026	28,00 %	85.624	
3		03.2027	11,90 %	36.390	
4		06.2027	11,20 %	34.250	
5		09.2027	4,90 %	14.984	
Rest		12.2027	14,00 %	42.812	
Summe			100,00 %	305.800	
II. Mittelabruf und Zinsen je Jahr					
Jahr	Raten	aus Eigenkapital	aus Darlehen	Bauzeitzinsen	Bereitstellungszinsen
2026	177.364	0	177.364	807	0
2027	85.624	0	85.624	7.587	985

Übergabe: Dezember 2027. Bauzeit- und Bereitstellungszinsen sind Werbungskosten.

FINANZIERUNG UND TILGUNGSPLAN *

Leipzig, den 20.10.2026

Darlehen	Zins	Tilgung anf.	Fest- schreibung	Rate mtl. €	Damnum	% des KP	Brutto- darlehen	Netto- darlehen
Bankdarlehen	3,6 %	2 %	15 J.	1.427	0 %	100,00 %	305.800	305.800
Summe über alle Darlehen						100,00 %	305.800	305.800

Bankdarlehen: nach der Zinsbindung angenommen 3,6 % Zins.

Darlehen Nr. 1: Bankdarlehen

Jahr	Ereignis	Sonder- tilgung	Rate	Zinsen	Tilgung	Rest- schuld
2027	Ausz.	0	1.427	917	510	305.290
2028		0	17.125	10.888	6.237	299.054
2029		0	17.125	10.660	6.465	292.589
2030		0	17.125	10.423	6.701	285.887
2031		0	17.125	10.178	6.947	278.941
2032		0	17.125	9.924	7.201	271.740
2033		0	17.125	9.660	7.465	264.275
2034		0	17.125	9.387	7.738	256.537
2035		0	17.125	9.104	8.021	248.516
2036		0	17.125	8.810	8.315	240.202
2037	P	0	17.125	8.506	8.619	231.583
2038		0	17.125	8.191	8.934	222.648
2039		0	17.125	7.864	9.261	213.387
2040		0	17.125	7.525	9.600	203.787
2041		0	17.125	7.173	9.952	193.835
2042		0	17.125	6.809	10.316	183.519
2043		0	17.125	6.431	10.693	172.826
2044		0	17.125	6.040	11.085	161.741
2045		0	17.125	5.634	11.491	150.251
2046		0	17.125	5.214	11.911	138.339
2047		0	17.125	4.778	12.347	125.992
2048		0	17.125	4.326	12.799	113.194
2049		0	17.125	3.857	13.267	99.926
2050		0	17.125	3.372	13.753	86.173
2051		0	17.125	2.869	14.256	71.917
2052		0	17.125	2.347	14.778	57.139
2053		0	17.125	1.806	15.319	41.820
2054		0	17.125	1.245	15.880	25.940
2055		0	17.125	664	16.461	9.479
2056		0	9.590	111	9.479	0
Summe		0	490.512	184.712	305.800	

Ereignisse: Ausz. = Auszahlung; P = Ende der Zinsbindung (Prolongation)

INVESTITIONSPHASE 2026 - 2027 *

Leipzig, den 20.10.2026

I. Steuerliches Ergebnis			
	2026	2027	Summe
Mieteinnahmen	0	0	0
AfA	0	-1.159	-1.159
Zinsen (inkl. Bauzeitzinsen)	-807	-9.489	-10.296
Damnum, Gebühren, Werbungskosten	0	0	0
abzugsfähige Kosten	0	-69	-69
Steuerliches Ergebnis	-807	-10.717	-11.524
Steuererstattung(+)/-zahlung(-)	328	4.258	4.586

II. Eigenkapital und Ergebnis			
	2026	2027	Summe
Eigenkapital	-21.406	0	-21.406
Ergebnis vor Steuer	-22.213	-10.093	-32.306
Ergebnis nach Steuer	-21.885	-5.835	-27.720

MUSTER-STEUERERKLÄRUNG *

Leipzig, den 20.10.2026

So könnte Ihre Steuererklärung für 2028 aussehen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

2028

Eheleute Miriam und Daniel Brandt

04229 Leipzig; Am Lindenhof 12

Mieteinnahmen (einschließlich Stellplätze)	10.689
AfA (Gebäude, Sonder-AfA, Sanierung, Küche)	-13.848
Schuldzinsen und Geldbeschaffungskosten	-10.888
abzugsfähige Bewirtschaftungskosten und sonstige Werbungskosten	-842
Summe der Einnahmen	10.689
Summe der Werbungskosten	-25.579
Überschuss bzw. Verlust	-14.890

		darauf Steuern
zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	132.000 €	33.220 €
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	-14.890 €	
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	117.110 €	27.356 €
Steuerersparnis		5.864 €

Die Steuerwirkung ist eine Modellrechnung nach dem Einkommensteuertarif. Das Finanzamt kann im Einzelfall anders entscheiden, etwa nach § 15b EStG (Verluste bei Steuerstundungsmodellen).

DAS VERMIETUNGSJAHR 2028 *

Leipzig, den 20.10.2026

I	Einnahmen	mtl.	jährl. €
	Miete	891	10.689
	Summe Einnahmen	891	10.689
II	Ausgaben		
a	Zinsen	907	10.888
a	abzugsfähige Kosten	70	842
n	nicht abzugsfähige Kosten	26	312
	Summe Ausgaben	1.003	12.042
III	Steuerliches Ergebnis		
	Einnahmen - abzugsfähige Ausgaben	-87	-1.042
	AfA Gebäude	-1.154	-13.848
	Summe Einkünfte V + V	-1.241	-14.890
	Einkommen vor Investition	11.000	132.000
	Steuerlast vor Investition	2.768	33.220
	Einkommen mit Investition	9.759	117.110
	Steuerlast mit Investition	2.280	27.356
	Steuererstattung(+)/-zahlung(-)	489	5.864
IV	Kapitaleinsatz		
	Mieteinnahmen	891	10.689
+	Steuererstattung(+)/-zahlung(-)	489	5.864
-	Ausgaben	1.003	12.042
=	Ergebnis vor Tilgung	376	4.511
-	Tilgung	520	6.237
=	Ergebnis mit Tilgung	-144	-1.726

a) abzugsfähige Ausgaben; n) nicht abzugsfähige Ausgaben

GESAMTÜBERSICHT EINNAHMEN/ AUSGABEN *

Leipzig, den 20.10.2026

Jahr	Ereignis	Miete	Nebenkosten	Zinsen	Tilgung	AfA Gebäude	Sonder-AfA	AfA Küche	Eink. V + V
I 1 - 2026		0	0	807	0	0	0	0	-807
I 2 - 2027	Ü;Ausz	0	94	9.489	510	1.159	0	0	-10.717
1 - 2028		10.689	1.154	10.888	6.237	13.848	0	0	-14.890
2 - 2029		10.902	1.177	10.660	6.465	13.156	0	0	-13.772
3 - 2030		11.120	1.200	10.423	6.701	12.498	0	0	-12.677
4 - 2031		11.343	1.224	10.178	6.947	11.873	0	0	-11.602
5 - 2032		11.570	1.249	9.924	7.201	11.280	0	0	-10.545
6 - 2033		11.801	1.274	9.660	7.465	10.716	0	0	-9.504
7 - 2034		12.037	1.299	9.387	7.738	10.180	0	0	-8.478
8 - 2035		12.278	1.325	9.104	8.021	9.671	0	0	-7.464
9 - 2036		12.523	1.352	8.810	8.315	9.187	0	0	-6.461
10 - 2037		12.774	1.379	8.506	8.619	8.728	0	0	-5.466
11 - 2038		13.029	1.406	8.191	8.934	8.292	0	0	-4.479
12 - 2039		13.290	1.434	7.864	9.261	7.877	0	0	-3.498
13 - 2040		13.556	1.463	7.525	9.600	7.483	0	0	-2.520
14 - 2041		13.827	1.492	7.173	9.952	7.109	0	0	-1.545
15 - 2042	P	14.103	1.522	6.809	10.316	6.753	0	0	-570
16 - 2043		14.385	1.553	6.431	10.693	6.416	0	0	405
17 - 2044		14.673	1.584	6.040	11.085	6.095	0	0	1.382
18 - 2045		14.966	1.615	5.634	11.491	5.790	0	0	2.363
Summe		228.866	24.796	163.504	155.549	168.110	0	0	-120.847

Ereignisse: Ü = Übergabe; Ausz = Darlehensauszahlung; P = Anschlusszins (Prolongation); ST = Sondertilgung; A = AfA-Änderung; BV = Bausparvertrag ausgezahlt; LV = Lebensversicherung ausgezahlt; EN = Eigennutzung

GESAMTÜBERSICHT ERGEBNIS *

Leipzig, den 20.10.2026

Jahr	Ereignis	Eink. V + V	Ergebn. v. St.	Steuer- vorteil	Ergebn. n. St.	Ergebn. monatl.	kumul. Kapital	Saldo Darlehen
I 1 - 2026		-807	-22.213	328	-21.885		-21.885	-177.364
I 2 - 2027	Ü;Ausz	-10.717	-10.093	4.258	-5.835		-27.720	-305.290
1 - 2028		-14.890	-7.590	5.864	-1.726	-144	-29.446	-299.054
2 - 2029		-13.772	-7.399	5.436	-1.963	-164	-31.409	-292.589
3 - 2030		-12.677	-7.205	5.016	-2.189	-182	-33.598	-285.887
4 - 2031		-11.602	-7.006	4.602	-2.404	-200	-36.002	-278.941
5 - 2032		-10.545	-6.804	4.192	-2.612	-218	-38.614	-271.740
6 - 2033		-9.504	-6.597	3.786	-2.811	-234	-41.426	-264.275
7 - 2034		-8.478	-6.387	3.386	-3.001	-250	-44.427	-256.537
8 - 2035		-7.464	-6.172	2.988	-3.184	-265	-47.611	-248.516
9 - 2036		-6.461	-5.953	2.592	-3.361	-280	-50.972	-240.202
10 - 2037		-5.466	-5.730	2.198	-3.532	-294	-54.504	-231.583
11 - 2038		-4.479	-5.502	1.804	-3.698	-308	-58.202	-222.648
12 - 2039		-3.498	-5.269	1.412	-3.857	-321	-62.059	-213.387
13 - 2040		-2.520	-5.032	1.020	-4.012	-334	-66.071	-203.787
14 - 2041		-1.545	-4.790	626	-4.164	-347	-70.236	-193.835
15 - 2042	P	-570	-4.544	232	-4.312	-359	-74.548	-183.519
16 - 2043		405	-4.292	-164	-4.456	-371	-79.004	-172.826
17 - 2044		1.382	-4.036	-562	-4.598	-383	-83.601	-161.741
18 - 2045		2.363	-3.774	-964	-4.738	-395	-88.339	-150.251
Summe		-120.847	-136.389	48.050	-88.339			

Ereignisse: Ü = Übergabe; Ausz = Darlehensauszahlung; P = Anschlusszins (Prolongation); ST = Sondertilgung; A = AfA-Änderung; BV = Bausparvertrag ausgezahlt; LV = Lebensversicherung ausgezahlt; EN = Eigennutzung

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2026 BIS 2032) *

Leipzig, den 20.10.2026

Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ereignisse	Ü;Ausz						
+ Mieteinnahmen	0	0	10.689	10.902	11.120	11.343	11.570
- abzugsfähige Kaufnebenkosten	0	0	0	0	0	0	0
- AfA	0	1.159	13.848	13.156	12.498	11.873	11.280
- Zinsen	807	9.489	10.888	10.660	10.423	10.178	9.924
- abzugsfähige Kosten	0	69	842	859	876	894	911
= Einkünfte aus V + V	-807	-10.717	-14.890	-13.772	-12.677	-11.602	-10.545
Einkommen vor Investition	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000
= Einkommen mit Investition	131.193	121.283	117.110	118.228	119.323	120.398	121.455
Steuer vor Investition	33.220	33.220	33.220	33.220	33.220	33.220	33.220
- Steuer mit Investition	32.892	28.962	27.356	27.784	28.204	28.618	29.028
= Steuererstattung(+)/-zahlung(-)	328	4.258	5.864	5.436	5.016	4.602	4.192
+ Mieteinnahmen	0	0	10.689	10.902	11.120	11.343	11.570
- Eigenkapital	21.406	0	0	0	0	0	0
- Zinsen	807	9.489	10.888	10.660	10.423	10.178	9.924
- Bewirtschaftungskosten	0	94	1.154	1.177	1.200	1.224	1.249
- Tilgung	0	510	6.237	6.465	6.701	6.947	7.201
= Ergebnis vor Steuer	-22.213	-10.093	-7.590	-7.399	-7.205	-7.006	-6.804
+ Steuererstattung (s. o.)	328	4.258	5.864	5.436	5.016	4.602	4.192
= Ergebnis nach Steuer	-21.885	-5.835	-1.726	-1.963	-2.189	-2.404	-2.612
Monatliches Ergebnis	-1.824	-486	-144	-164	-182	-200	-218
Kumuliertes Kapital	-21.885	-27.720	-29.446	-31.409	-33.598	-36.002	-38.614
- Saldo Darlehen	-177.364	-305.290	-299.054	-292.589	-285.887	-278.941	-271.740
Immobilienwert bei 0 % p. a.	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800
Immobilienwert bei 1,5 % p. a.	305.800	310.387	315.043	319.768	324.565	329.433	334.375
Immobilienwert bei 3 % p. a.	305.800	314.974	324.423	334.156	344.181	354.506	365.141

Ereignisse: Ü = Übergabe; Ausz = Darlehensauszahlung; P = Anschlusszins (Prolongation); ST = Sondertilgung; A = AfA-Änderung; BV = Bausparvertrag ausgezahlt; LV = Lebensversicherung ausgezahlt; EN = Eigennutzung

Die Immobilienwerte zeigen mögliche Entwicklungen ab 2027 auf Basis des Kaufpreises ohne Küche (305.800 €). Die tatsächliche Wertentwicklung kann davon deutlich abweichen.

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2033 BIS 2039) *

Leipzig, den 20.10.2026

Jahr	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ereignisse							
+ Mieteinnahmen	11.801	12.037	12.278	12.523	12.774	13.029	13.290
- abzugsfähige Kaufnebenkosten	0	0	0	0	0	0	0
- AfA	10.716	10.180	9.671	9.187	8.728	8.292	7.877
- Zinsen	9.660	9.387	9.104	8.810	8.506	8.191	7.864
- abzugsfähige Kosten	930	948	967	987	1.006	1.026	1.047
= Einkünfte aus V + V	-9.504	-8.478	-7.464	-6.461	-5.466	-4.479	-3.498
Einkommen vor Investition	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000
= Einkommen mit Investition	122.496	123.522	124.536	125.539	126.534	127.521	128.502
Steuer vor Investition	33.220	33.220	33.220	33.220	33.220	33.220	33.220
- Steuer mit Investition	29.434	29.834	30.232	30.628	31.022	31.416	31.808
= Steuererstattung(+)/-zahlung(-)	3.786	3.386	2.988	2.592	2.198	1.804	1.412
+ Mieteinnahmen	11.801	12.037	12.278	12.523	12.774	13.029	13.290
- Eigenkapital	0	0	0	0	0	0	0
- Zinsen	9.660	9.387	9.104	8.810	8.506	8.191	7.864
- Bewirtschaftungskosten	1.274	1.299	1.325	1.352	1.379	1.406	1.434
- Tilgung	7.465	7.738	8.021	8.315	8.619	8.934	9.261
= Ergebnis vor Steuer	-6.597	-6.387	-6.172	-5.953	-5.730	-5.502	-5.269
+ Steuererstattung (s. o.)	3.786	3.386	2.988	2.592	2.198	1.804	1.412
= Ergebnis nach Steuer	-2.811	-3.001	-3.184	-3.361	-3.532	-3.698	-3.857
Monatliches Ergebnis	-234	-250	-265	-280	-294	-308	-321
Kumuliertes Kapital	-41.426	-44.427	-47.611	-50.972	-54.504	-58.202	-62.059
- Saldo Darlehen	-264.275	-256.537	-248.516	-240.202	-231.583	-222.648	-213.387
Immobilienwert bei 0 % p. a.	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800
Immobilienwert bei 1,5 % p. a.	339.391	344.481	349.649	354.893	360.217	365.620	371.104
Immobilienwert bei 3 % p. a.	376.095	387.378	399.000	410.970	423.299	435.998	449.078

Ereignisse: Ü = Übergabe; Ausz = Darlehensauszahlung; P = Anschlusszins (Prolongation); ST = Sondertilgung; A = AfA-Änderung; BV = Bausparvertrag ausgezahlt; LV = Lebensversicherung ausgezahlt; EN = Eigennutzung

Die Immobilienwerte zeigen mögliche Entwicklungen ab 2027 auf Basis des Kaufpreises ohne Küche (305.800 €). Die tatsächliche Wertentwicklung kann davon deutlich abweichen.

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2040 BIS 2045) *

Leipzig, den 20.10.2026

Jahr	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Summe
Ereignisse			P				
+ Mieteinnahmen	13.556	13.827	14.103	14.385	14.673	14.966	228.866
- abzugsfähige Kaufnebenkosten	0	0	0	0	0	0	0
- AfA	7.483	7.109	6.753	6.416	6.095	5.790	168.110
- Zinsen	7.525	7.173	6.809	6.431	6.040	5.634	163.504
- abzugsfähige Kosten	1.068	1.089	1.111	1.133	1.156	1.179	18.099
= Einkünfte aus V + V	-2.520	-1.545	-570	405	1.382	2.363	-120.847
Einkommen vor Investition	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000	2.640.000
= Einkommen mit Investition	129.480	130.455	131.430	132.405	133.382	134.363	2.519.153
Steuer vor Investition	33.220	33.220	33.220	33.220	33.220	33.220	664.400
- Steuer mit Investition	32.200	32.594	32.988	33.384	33.782	34.184	616.350
= Steuererstattung(+)/-zahlung(-)	1.020	626	232	-164	-562	-964	48.050
+ Mieteinnahmen	13.556	13.827	14.103	14.385	14.673	14.966	228.866
- Eigenkapital	0	0	0	0	0	0	21.406
- Zinsen	7.525	7.173	6.809	6.431	6.040	5.634	163.504
- Bewirtschaftungskosten	1.463	1.492	1.522	1.553	1.584	1.615	24.796
- Tilgung	9.600	9.952	10.316	10.693	11.085	11.491	155.549
= Ergebnis vor Steuer	-5.032	-4.790	-4.544	-4.292	-4.036	-3.774	-136.389
+ Steuererstattung (s. o.)	1.020	626	232	-164	-562	-964	48.050
= Ergebnis nach Steuer	-4.012	-4.164	-4.312	-4.456	-4.598	-4.738	-88.339
Monatliches Ergebnis	-334	-347	-359	-371	-383	-395	
Kumuliertes Kapital	-66.071	-70.236	-74.548	-79.004	-83.601	-88.339	
- Saldo Darlehen	-203.787	-193.835	-183.519	-172.826	-161.741	-150.251	
Immobilienwert bei 0 % p. a.	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	
Immobilienwert bei 1,5 % p. a.	376.671	382.321	388.056	393.877	399.785	405.782	
Immobilienwert bei 3 % p. a.	462.550	476.426	490.719	505.441	520.604	536.222	

Ereignisse: Ü = Übergabe; Ausz = Darlehensauszahlung; P = Anschlusszins (Prolongation); ST = Sondertilgung; A = AfA-Änderung; BV = Bausparvertrag ausgezahlt; LV = Lebensversicherung ausgezahlt; EN = Eigennutzung

Die Immobilienwerte zeigen mögliche Entwicklungen ab 2027 auf Basis des Kaufpreises ohne Küche (305.800 €). Die tatsächliche Wertentwicklung kann davon deutlich abweichen.

BERECHNUNG OHNE STEUERVORTEIL (2026 BIS 2032)^{*} Leipzig, den 20.10.2026

Falls Verluste steuerlich nicht sofort wirken (§ 15b EStG)

Wertet das Finanzamt den Kauf als Steuerstundungsmodell (§ 15b EStG), dürfen die Verluste aus der Vermietung nicht mit Ihren übrigen Einkünften verrechnet werden. Sie werden dann gesammelt (Verlustvortrag) und nur mit späteren Überschüssen aus dieser Immobilie verrechnet. Diese Rechnung zeigt deshalb Ihr Ergebnis ganz ohne Steuererstattung; die Zeile „Verlustvortrag“ zeigt, wie viel Verlust noch verrechnet werden kann. Ob und wann er wirkt, hängt vom Einzelfall und vom dann geltenden Recht ab – bitte mit Ihrem Steuerberater klären.

Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ereignisse	Ü;Ausz						
+ Mieteinnahmen	0	0	10.689	10.902	11.120	11.343	11.570
- abzugsfähige Kaufnebenkosten	0	0	0	0	0	0	0
- AfA	0	1.159	13.848	13.156	12.498	11.873	11.280
- Zinsen	807	9.489	10.888	10.660	10.423	10.178	9.924
- abzugsfähige Kosten	0	69	842	859	876	894	911
= Einkünfte aus V + V	-807	-10.717	-14.890	-13.772	-12.677	-11.602	-10.545
Verlustvortrag (§ 15b EStG)	807	11.524	26.414	40.186	52.863	64.465	75.011
+ Mieteinnahmen	0	0	10.689	10.902	11.120	11.343	11.570
- Eigenkapital	21.406	0	0	0	0	0	0
- Zinsen	807	9.489	10.888	10.660	10.423	10.178	9.924
- Bewirtschaftungskosten	0	94	1.154	1.177	1.200	1.224	1.249
- Tilgung	0	510	6.237	6.465	6.701	6.947	7.201
= Ergebnis vor Steuer	-22.213	-10.093	-7.590	-7.399	-7.205	-7.006	-6.804
Monatliches Ergebnis	-1.851	-841	-633	-617	-600	-584	-567
Kumuliertes Kapital	-22.213	-32.306	-39.896	-47.295	-54.500	-61.506	-68.310
- Saldo Darlehen	-177.364	-305.290	-299.054	-292.589	-285.887	-278.941	-271.740
Immobilienwert bei 0 % p. a.	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800
Immobilienwert bei 1,5 % p. a.	305.800	310.387	315.043	319.768	324.565	329.433	334.375
Immobilienwert bei 3 % p. a.	305.800	314.974	324.423	334.156	344.181	354.506	365.141

Ereignisse: Ü = Übergabe; Ausz = Darlehensauszahlung; P = Anschlusszins (Prolongation); ST = Sondertilgung; A = AfA-Änderung; BV = Bausparvertrag ausgezahlt; LV = Lebensversicherung ausgezahlt; EN = Eigennutzung

Die Immobilienwerte zeigen mögliche Entwicklungen ab 2027 auf Basis des Kaufpreises ohne Küche (305.800 €). Die tatsächliche Wertentwicklung kann davon deutlich abweichen.

BERECHNUNG OHNE STEUERVORTEIL (2033 BIS 2039)^{*} Leipzig, den 20.10.2026

Falls Verluste steuerlich nicht sofort wirken (§ 15b EStG)

Wertet das Finanzamt den Kauf als Steuerstundungsmodell (§ 15b EStG), dürfen die Verluste aus der Vermietung nicht mit Ihren übrigen Einkünften verrechnet werden. Sie werden dann gesammelt (Verlustvortrag) und nur mit späteren Überschüssen aus dieser Immobilie verrechnet. Diese Rechnung zeigt deshalb Ihr Ergebnis ganz ohne Steuererstattung; die Zeile „Verlustvortrag“ zeigt, wie viel Verlust noch verrechnet werden kann. Ob und wann er wirkt, hängt vom Einzelfall und vom dann geltenden Recht ab – bitte mit Ihrem Steuerberater klären.

Jahr	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ereignisse							
+ Mieteinnahmen	11.801	12.037	12.278	12.523	12.774	13.029	13.290
- abzugsfähige Kaufnebenkosten	0	0	0	0	0	0	0
- AfA	10.716	10.180	9.671	9.187	8.728	8.292	7.877
- Zinsen	9.660	9.387	9.104	8.810	8.506	8.191	7.864
- abzugsfähige Kosten	930	948	967	987	1.006	1.026	1.047
= Einkünfte aus V + V	-9.504	-8.478	-7.464	-6.461	-5.466	-4.479	-3.498
Verlustvortrag (§ 15b EStG)	84.515	92.993	100.457	106.918	112.384	116.864	120.361
+ Mieteinnahmen	11.801	12.037	12.278	12.523	12.774	13.029	13.290
- Eigenkapital	0	0	0	0	0	0	0
- Zinsen	9.660	9.387	9.104	8.810	8.506	8.191	7.864
- Bewirtschaftungskosten	1.274	1.299	1.325	1.352	1.379	1.406	1.434
- Tilgung	7.465	7.738	8.021	8.315	8.619	8.934	9.261
= Ergebnis vor Steuer	-6.597	-6.387	-6.172	-5.953	-5.730	-5.502	-5.269
Monatliches Ergebnis	-550	-532	-514	-496	-477	-458	-439
Kumuliertes Kapital	-74.908	-81.295	-87.467	-93.420	-99.150	-104.652	-109.921
- Saldo Darlehen	-264.275	-256.537	-248.516	-240.202	-231.583	-222.648	-213.387
Immobilienwert bei 0 % p. a.	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800
Immobilienwert bei 1,5 % p. a.	339.391	344.481	349.649	354.893	360.217	365.620	371.104
Immobilienwert bei 3 % p. a.	376.095	387.378	399.000	410.970	423.299	435.998	449.078

Ereignisse: Ü = Übergabe; Ausz = Darlehensauszahlung; P = Anschlusszins (Prolongation); ST = Sondertilgung; A = AfA-Änderung; BV = Bausparvertrag ausgezahlt; LV = Lebensversicherung ausgezahlt; EN = Eigennutzung

Die Immobilienwerte zeigen mögliche Entwicklungen ab 2027 auf Basis des Kaufpreises ohne Küche (305.800 €). Die tatsächliche Wertentwicklung kann davon deutlich abweichen.

BERECHNUNG OHNE STEUERVORTEIL (2040 BIS 2045)^{*} Leipzig, den 20.10.2026

Falls Verluste steuerlich nicht sofort wirken (§ 15b EStG)

Wertet das Finanzamt den Kauf als Steuerstundungsmodell (§ 15b EStG), dürfen die Verluste aus der Vermietung nicht mit Ihren übrigen Einkünften verrechnet werden. Sie werden dann gesammelt (Verlustvortrag) und nur mit späteren Überschüssen aus dieser Immobilie verrechnet. Diese Rechnung zeigt deshalb Ihr Ergebnis ganz ohne Steuererstattung; die Zeile „Verlustvortrag“ zeigt, wie viel Verlust noch verrechnet werden kann. Ob und wann er wirkt, hängt vom Einzelfall und vom dann geltenden Recht ab – bitte mit Ihrem Steuerberater klären.

Jahr	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Summe
Ereignisse			P				
+ Mieteinnahmen	13.556	13.827	14.103	14.385	14.673	14.966	228.866
- abzugsfähige Kaufnebenkosten	0	0	0	0	0	0	0
- AfA	7.483	7.109	6.753	6.416	6.095	5.790	168.110
- Zinsen	7.525	7.173	6.809	6.431	6.040	5.634	163.504
- abzugsfähige Kosten	1.068	1.089	1.111	1.133	1.156	1.179	18.099
= Einkünfte aus V + V	-2.520	-1.545	-570	405	1.382	2.363	-120.847
Verlustvortrag (§ 15b EStG)	122.881	124.426	124.996	124.591	123.209	120.847	
+ Mieteinnahmen	13.556	13.827	14.103	14.385	14.673	14.966	228.866
- Eigenkapital	0	0	0	0	0	0	21.406
- Zinsen	7.525	7.173	6.809	6.431	6.040	5.634	163.504
- Bewirtschaftungskosten	1.463	1.492	1.522	1.553	1.584	1.615	24.796
- Tilgung	9.600	9.952	10.316	10.693	11.085	11.491	155.549
= Ergebnis vor Steuer	-5.032	-4.790	-4.544	-4.292	-4.036	-3.774	-136.389
Monatliches Ergebnis	-419	-399	-379	-358	-336	-314	
Kumuliertes Kapital	-114.953	-119.744	-124.288	-128.580	-132.615	-136.389	
- Saldo Darlehen	-203.787	-193.835	-183.519	-172.826	-161.741	-150.251	
Immobilienwert bei 0 % p. a.	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	305.800	
Immobilienwert bei 1,5 % p. a.	376.671	382.321	388.056	393.877	399.785	405.782	
Immobilienwert bei 3 % p. a.	462.550	476.426	490.719	505.441	520.604	536.222	

Ereignisse: Ü = Übergabe; Ausz = Darlehensauszahlung; P = Anschlusszins (Prolongation); ST = Sondertilgung; A = AfA-Änderung; BV = Bausparvertrag ausgezahlt; LV = Lebensversicherung ausgezahlt; EN = Eigennutzung

Die Immobilienwerte zeigen mögliche Entwicklungen ab 2027 auf Basis des Kaufpreises ohne Küche (305.800 €). Die tatsächliche Wertentwicklung kann davon deutlich abweichen.

DIE VERMÖGENSENTWICKLUNG *

Leipzig, den 20.10.2026

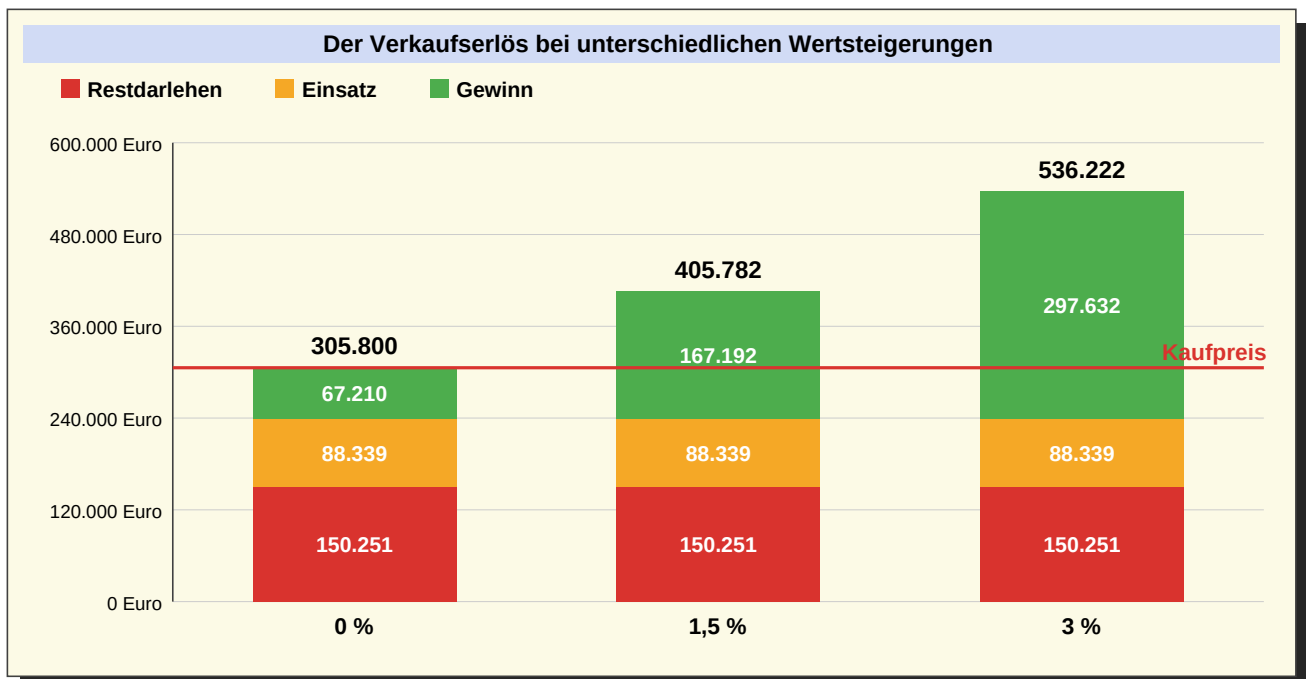
Mögliches Gesamtergebnis im Jahr 2045

bei einer Wertsteigerung von 0 %, 1,5 %, 3 % jährlich ab 2027 auf Basis des Kaufpreises ohne Küche (305.800 €)

1. Mögliches Ergebnis bei 0 % Wertsteigerung		
	angenommener Verkaufserlös	305.800 €
-	Restdarlehen	-150.251 €
=	möglicher Vermögenswert	155.549 €
-	eingesetztes Kapital (2026 - 2045)	-88.339 €
=	möglicher Gewinn (entspricht einer Rendite nach Steuer von 4,87 % *)	67.210 €
2. Mögliches Ergebnis bei 1,5 % Wertsteigerung		
	angenommener Verkaufserlös	405.782 €
-	Restdarlehen	-150.251 €
=	möglicher Vermögenswert	255.531 €
-	eingesetztes Kapital (2026 - 2045)	-88.339 €
=	möglicher Gewinn (entspricht einer Rendite nach Steuer von 8,74 % *)	167.192 €
3. Mögliches Ergebnis bei 3 % Wertsteigerung		
	angenommener Verkaufserlös	536.222 €
-	Restdarlehen	-150.251 €
=	möglicher Vermögenswert	385.972 €
-	eingesetztes Kapital (2026 - 2045)	-88.339 €
=	möglicher Gewinn (entspricht einer Rendite nach Steuer von 11,81 % *)	297.632 €

* Rendite als interner Zinsfuß ohne Wiederanlage von Überschüssen

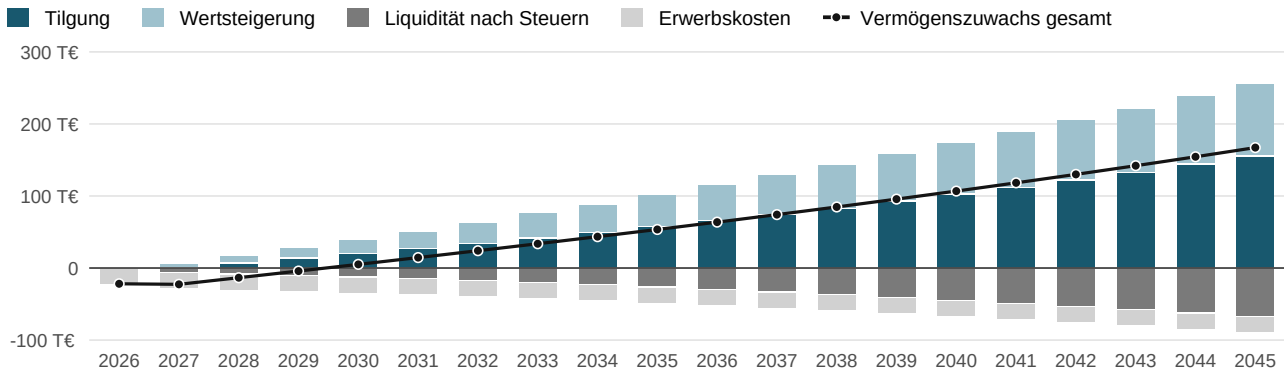
Verkaufskosten und eine mögliche Steuer auf den Veräußerungsgewinn sind nicht berücksichtigt.



GRAFIKEN *

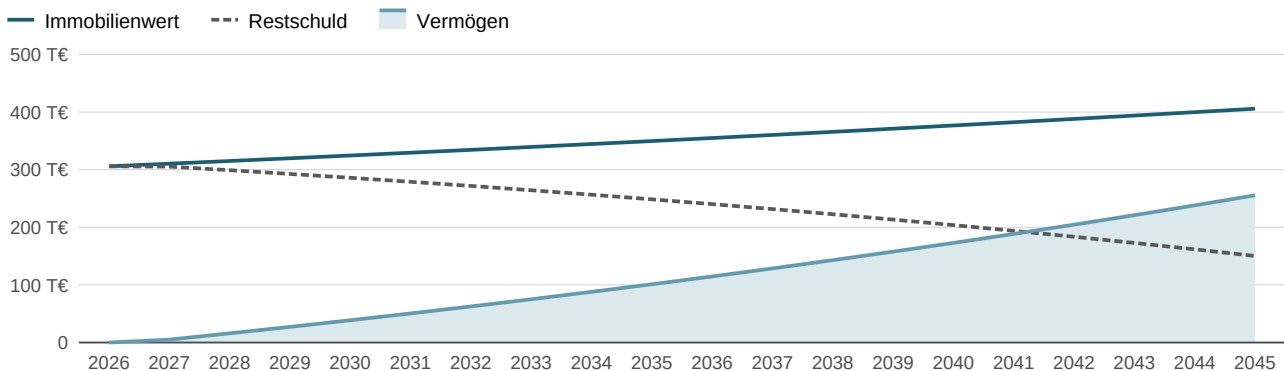
Leipzig, den 20.10.2026

Vermögensaufbau (kumuliert)



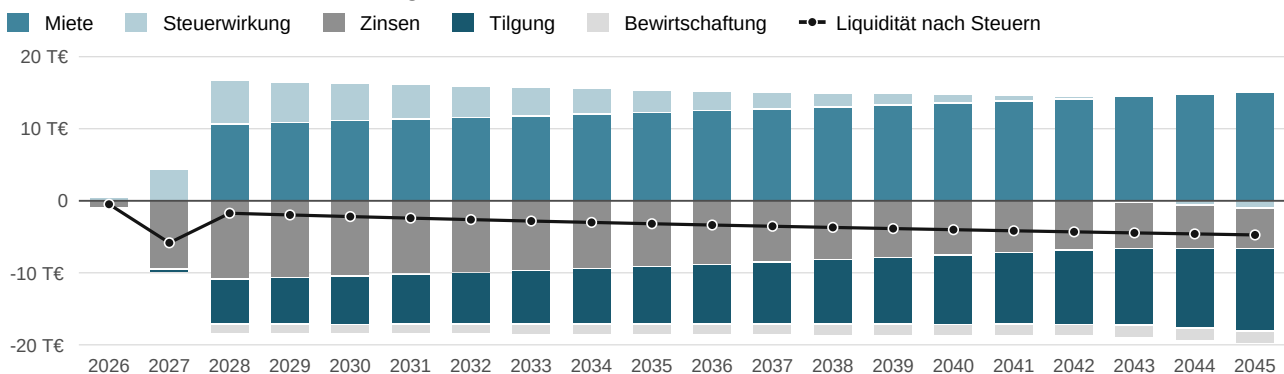
Stand jeweils Jahresende, seit dem Kauf zusammengezählt. Erwerbskosten: eingesetztes Geld ohne Gegenwert im Immobilienwert, z. B. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch. Die Linie ist die Summe aller Teile.

Eigenkapital-Aufbau



Vermögen = Immobilienwert - Restschuld, Stand jeweils Jahresende. Die Wertsteigerung ist eine Annahme, keine Prognose.

Woher kommt das Geld, wohin geht es?

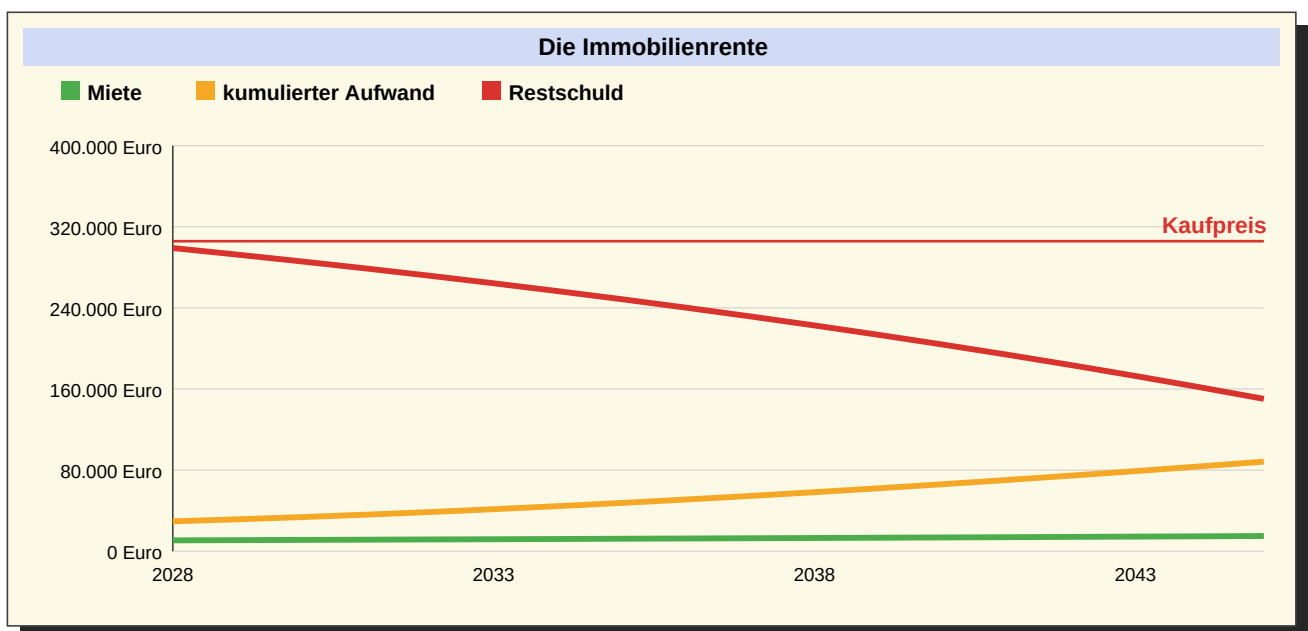


Zuflüsse über, Abflüsse unter der Nulllinie, je Kalenderjahr. Die Linie ist die Summe: was am Ende des Jahres übrig bleibt bzw. zugezahlt wird.

DIE IMMOBILIENRENTE *

Leipzig, den 20.10.2026

1. Kaufpreis und Finanzierung		
Kaufpreis (305.800 €)		
Kaufnebenkosten (21.406 €)		327.206 €
Eigenkapital (21.406 €)		
Darlehen (305.800 €)		327.206 €
2. Aufwendungen bis zum Jahr 2045		
Eigenkapital		21.406 €
+ Zinsen		163.504 €
+ Tilgung		155.549 €
+ laufende Kosten (Bewirtschaftung, Rücklage)		24.796 €
Gesamtaufwand (2026 - 2045)		365.255 €
3. Erträge bis zum Jahr 2045		
Mieteinnahmen		228.866 €
+ Steuererstattung(+)/-zahlung(-)		48.050 €
Gesamtertrag (2026 - 2045)		276.916 €
4. Wirtschaftlichkeit		
Ertrag (Ziff. 3) abzüglich Aufwand (Ziff. 2)		-88.339 €
+ Saldo Darlehen		-150.251 €
Gesamtergebnis		-238.590 €
5. Möglicher Vermögenszuwachs (Kaufpreis + Gesamtergebnis)		
		67.210 €
6. Immobilienrente ab 2045		
Miete im Jahr 2045		14.966 €
jährlicher Ertrag (Miete) bezogen auf den Aufwand (Gesamtergebnis)		6,27 %

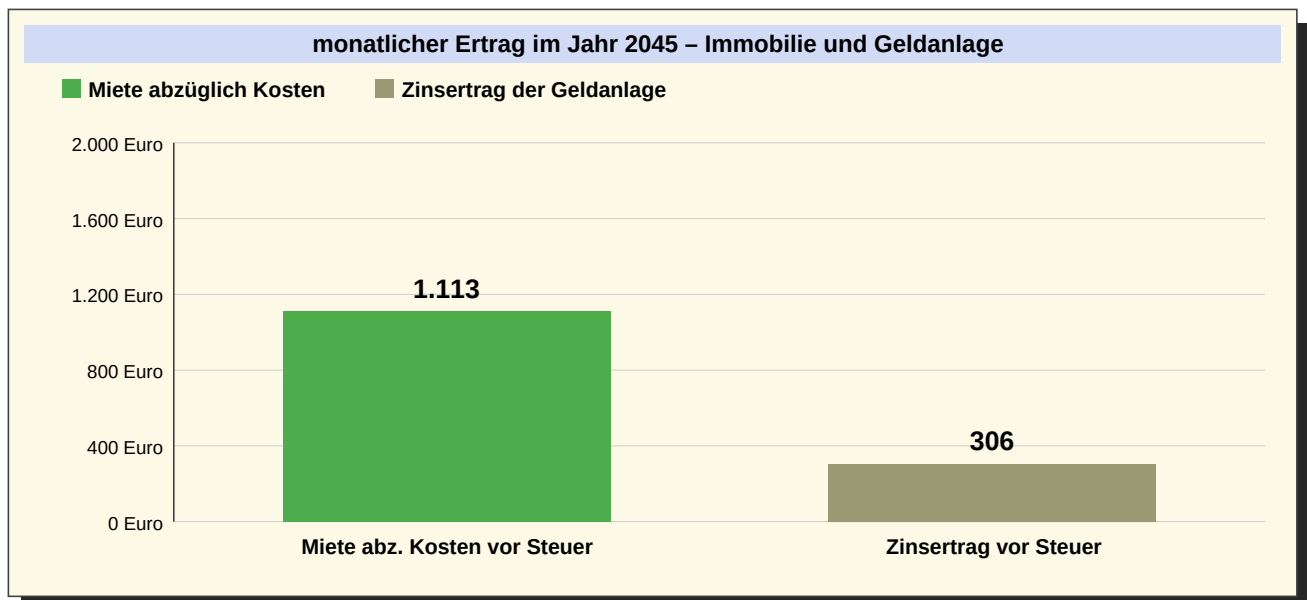


IMMOBILIENRENDITE IM VERGLEICH *

Leipzig, den 20.10.2026

Zum Vergleich nehmen wir an, Sie legen statt der Immobilie jedes Jahr genau den Betrag fest verzinst an, den die Immobilie Sie nach Steuer kostet; Überschüsse werden entnommen. Am Ende ergibt sich ein Kapital, dessen Zinsertrag wir mit der Miete abzüglich der Kosten im letzten Jahr vergleichen. Die Zinsen werden jährlich mit der Abgeltungsteuer (25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag, ohne Kirchensteuer) über dem Sparer-Pauschbetrag besteuert. Die Immobilie ist am Ende gegebenenfalls noch nicht schuldenfrei; die Restschuld ist unten genannt.

1. Investitionszeitraum und Zinssatz	
Investitionszeitraum	2026 bis 2045
angenommener Zinssatz der Geldanlage	3 %
2. Vergleichsdaten des Immobilienerwerbs	
Kaufpreis	305.800 €
Gesamtaufwand (2026 - 2045)	88.339 €
monatliche Miete abzüglich Kosten (vor Steuer) im Jahr 2045	1.113 €
monatliches Ergebnis vor Tilgung (nach Steuer) im Jahr 2045	563 €
Restschuld der Darlehen Ende 2045	150.251 €
3. Ertrag bei Verwendung des Kapitals für eine Geldanlage	
eingezahlter Aufwand	88.339 €
+ Zinserträge	35.466 €
- Abgeltungsteuer und Soli (Pauschbetrag 2.000 € je Jahr)	1.501 €
Endkapital	122.305 €
monatlicher Zinsertrag bei 3 %	306 €
zum Vergleich: monatliche Miete abzüglich Kosten	1.113 €
Mehrertrag der Immobilie monatlich	263,87 % 807 €



PROGNOSE-ANNAHMEN, HAFTUNGSHINWEISE *

Leipzig, den 20.10.2026

Einkommen und Steuern

Grundlage der Steuerwirkung sind die Angaben zu Ihrem Einkommen und Ihrer Veranlagung, wie auf der Seite „Projekt- und Kundendaten“ aufgeführt. Gerechnet wird mit dem Einkommensteuertarif einschließlich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer; für Jahre ohne beschlossenen Tarif gilt der zuletzt beschlossene Tarif unverändert weiter. Werbungskosten und Abschreibungen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch das Finanzamt. Eine Steuererstattung fließt in der Regel erst nach der Veranlagung zu und muss bis dahin vorfinanziert werden, sofern kein Freibetrag eingetragen ist. Der Einkommensteuertarif 2027 ist noch nicht verkündet (Stand der Prüfung: 19.10.2026).

Miete und Kosten

Miete, Mietsteigerung und laufende Kosten sind auf der Seite „Projekt- und Kundendaten“ genannt. Die Mieteinnahmen sind um ein Mietausfallwagnis von 2 % der Kaltmiete gemindert (Leerstand, Zahlungsausfall). Unvorhergesehene Reparaturen sind nicht berücksichtigt.

Abschreibung

Die AfA-Bemessungsgrundlage des Gebäudes umfasst den Gebäudeanteil des Kaufpreises und die anteiligen Anschaffungsnebenkosten (278.125 €). Verfahren: degressiv 5 % vom Restwert (§ 7 Abs. 5a EStG). Küche und Inventar werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Finanzierung

Die Finanzierung ist auf der Seite „Finanzierung und Tilgungsplan“ dargestellt. Sie ist ein Vorschlag und kein verbindliches Angebot; die tatsächlichen Konditionen hängen von Bonität, Beleihungsprüfung und dem Zeitpunkt der Zusage ab. Für die Zeit nach der Zinsbindung ist ein Anschlusszins angenommen.

Haftung

Diese Berechnung ist ein Beispiel auf Grundlage der genannten Annahmen und gilt nur zusammen mit allen Seiten. Die tatsächliche Entwicklung kann abweichen. Sie ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung; maßgeblich sind die Vertragsunterlagen und der Verkaufsprospekt. Bitte besprechen Sie Ihre persönliche Situation mit Ihrem Steuerberater.

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN *

Leipzig, den 20.10.2026

Die wichtigsten Begriffe dieser Berechnung in einfachen Worten. Die Beispiele sind gerundet und unabhängig von Ihren Zahlen.

Erwerbsnebenkosten

Beim Kauf fallen zusätzlich zum Kaufpreis Nebenkosten an: die Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 %), Notar und Grundbuch (zusammen meist 1,5 bis 2 %) und oft eine Maklerprovision. Die meisten Nebenkosten erhöhen die Anschaffungskosten und werden mit dem Gebäude abgeschrieben. Kosten für die Grundschild sind dagegen sofort als Werbungskosten abziehbar.

Formel: Grunderwerbsteuer + Notar und Grundbuch + Maklerprovision + Sonstiges

Beispiel: Kaufpreis 200.000 €: 6,5 % Grunderwerbsteuer 13.000 € + 2 % Notar und Grundbuch 4.000 € = 17.000 €.

Kaufpreis je m²

Der Kaufpreis je Quadratmeter macht Wohnungen unterschiedlicher Größe vergleichbar. Geteilt wird der Kaufpreis der Wohnung (mit Küche, ohne Stellplätze) durch die Wohnfläche. Stellplätze haben keine Wohnfläche und bleiben deshalb außen vor. Ob der Preis angemessen ist, zeigt erst der Vergleich mit Wohnungen in ähnlicher Lage und ähnlichem Zustand.

Formel: Kaufpreis ohne Stellplätze ÷ Wohnfläche

Beispiel: 200.000 € ÷ 50 m² = 4.000 € je m².

Kaltmiete

Die Kaltmiete (Nettokaltmiete) ist der Betrag, den der Mieter für die Nutzung der Wohnung zahlt. Heizung, Wasser, Müllabfuhr und andere umlagefähige Betriebskosten zahlt er zusätzlich als Vorauszahlung; sie gehen an den Vermieter und von dort weiter und sind für die Rechnung neutral. Miete für Stellplätze ist in immonum in der Kaltmiete enthalten.

Formel: Wohnfläche × Miete je m²

Beispiel: 50 m² × 14 € = 700 € Kaltmiete im Monat, 8.400 € im Jahr.

Mietausfallwagnis

Auch gut vermietete Wohnungen stehen beim Mieterwechsel einmal leer, und manchmal zahlt ein Mieter nicht. Das Mietausfallwagnis berücksichtigt das pauschal als Prozentsatz der Jahreskaltmiete; üblich sind 2 bis 4 %. Die Mieteinnahmen sinken entsprechend. Versteuert wird nur die tatsächlich erhaltene Miete, deshalb sinkt auch die Steuer etwas.

Formel: Mietausfall = Sollmiete × Satz

Beispiel: 8.400 € Jahreskaltmiete × 2 % = 168 € Ausfall; gerechnet wird mit 8.232 €.

AfA (Abschreibung)

AfA steht für „Absetzung für Abnutzung“. Ein Gebäude nutzt sich ab, deshalb darf der Vermieter seine Anschaffungskosten über viele Jahre verteilt als Kosten abziehen. Der Boden nutzt sich nicht ab und wird nicht abgeschrieben. Bei der linearen AfA ist der Betrag jedes Jahr gleich: 3 % für Wohngebäude, die ab 2023 fertig wurden, 2 % für Baujahre 1925 bis 2022 und 2,5 % für ältere Gebäude. Küche und Einrichtung haben eine eigene, kürzere Nutzungsdauer. Die AfA ist ein reiner Rechenposten: Sie senkt das steuerliche Ergebnis, kostet aber kein Geld. Beispiel: Gebäudeanteil 250.000 € × 3 % = 7.500 € AfA in jedem vollen Jahr.

AfA degressiv

Bei der degressiven AfA gilt ein fester Prozentsatz, aber immer vom noch nicht abgeschriebenen Restwert. Dadurch sind die Beträge in den ersten Jahren höher als bei der linearen AfA und werden dann kleiner. Für neue Mietwohnungen sind 5 % möglich, wenn Baubeginn bzw. Kaufvertrag in einem gesetzlich festgelegten Zeitfenster liegen. Ein Wechsel zur linearen AfA ist erlaubt; er lohnt sich, sobald die lineare AfA höher wäre.

Formel: Restwert am Jahresanfang × 5 %

Beispiel: Restwert 250.000 € × 5 % = 12.500 € im ersten Jahr; im zweiten 237.500 € × 5 % = 11.875 €.

Erhöhte AfA (Denkmal, Sanierungsgebiet)

Bei einem Baudenkmal (§ 7i EStG) oder einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 7h EStG) dürfen die begünstigten Modernisierungskosten schneller abgeschrieben werden: 8 Jahre je 9 % und danach 4 Jahre je 7 %. Der Altbauanteil wird normal abgeschrieben. Voraussetzung ist eine Bescheinigung der Denkmalbehörde bzw. der Gemeinde. Wer selbst einzieht, kann ähnliche Beträge wie Sonderausgaben abziehen (§ 10f EStG).

Formel: 8 Jahre × 9 % + 4 Jahre × 7 % = 100 % des Sanierungsanteils

Beispiel: Sanierungsanteil 150.000 € × 9 % = 13.500 € in jedem der ersten 8 Jahre.

Sonder-AfA (§ 7b EStG)

Für neu gebaute Mietwohnungen gibt es unter strengen Bedingungen eine Sonderabschreibung: im Jahr der Anschaffung und in den drei folgenden Jahren je 5 % zusätzlich zur normalen AfA. Voraussetzungen sind unter anderem ein Bauantrag im begünstigten Zeitraum, ein sehr hoher Effizienzstandard, Baukosten unter einer Obergrenze je m² und mindestens 10 Jahre Vermietung. Die Bemessungsgrundlage ist je m² Wohnfläche begrenzt.

Beispiel: Begünstigte Basis 200.000 € × 5 % = 10.000 € Sonder-AfA in jedem der vier Jahre.

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN *

Leipzig, den 20.10.2026

Grenzsteuersatz

Der Einkommensteuertarif steigt mit dem Einkommen. Der Grenzsteuersatz gibt an, wie viel Steuer auf den nächsten Euro anfällt. Er liegt zwischen 14 % und 42 %, bei sehr hohen Einkommen bei 45 %; dazu kommen gegebenenfalls Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer. Für die Steuerwirkung einer Immobilie ist er entscheidend: Ein Verlust aus Vermietung spart ungefähr $\text{Verlust} \times \text{Grenzsteuersatz}$. Der Durchschnittssteuersatz ist immer niedriger.
Beispiel: Grenzsteuersatz 42 %: 1.000 € mehr Werbungskosten sparen etwa 420 € Steuer.

Spekulationsfrist (§ 23 EStG)

Gewinne aus dem Verkauf einer vermieteten Immobilie sind steuerfrei, wenn zwischen Kauf und Verkauf mehr als zehn Jahre liegen. Wer früher verkauft, versteuert den Gewinn mit dem persönlichen Steuersatz. Dabei mindern die bisher abgezogenen Abschreibungen die Anschaffungskosten, der Gewinn fällt also höher aus. Ausnahmen gelten bei Eigennutzung. Die Renditen in immonum rechnen ohne diese Steuer und ohne Verkaufskosten.

Steuerwirkung

immonum rechnet Ihre Steuer zweimal: ohne und mit der Immobilie. Der Unterschied ist die Steuerwirkung. Übersteigen die Werbungskosten (Zinsen, AfA, Kosten) die Miete, entsteht ein Verlust aus Vermietung; er senkt Ihr zu versteuerndes Einkommen und damit die Steuer. Später, wenn Zinsen sinken und Mieten steigen, kann ein Überschuss entstehen, der Steuer kostet. Die Steuerwirkung gesamt summiert alle Jahre der Betrachtung.

Formel: $\text{Steuer ohne Immobilie} - \text{Steuer mit Immobilie}$

Beispiel: Verlust aus Vermietung 5.000 € bei 42 %

Grenzsteuersatz: rund 2.100 € weniger Steuer.

Werbungskosten

Werbungskosten sind alle Aufwendungen, die nötig sind, um Mieteinnahmen zu erzielen: Schuldzinsen, die AfA, Verwaltungskosten, Reparaturen, Grundsteuer, Fahrtkosten und Kosten der Finanzierung wie ein Damnum. Die Tilgung gehört nicht dazu, weil sie die Schuld verringert und kein Aufwand ist. Miete minus Werbungskosten ergibt die Einkünfte aus Vermietung.

Formel: $\text{Einkünfte aus Vermietung} = \text{Mieteinnahmen} - \text{Werbungskosten}$

Beispiel: 8.400 € Miete - 5.000 € Zinsen - 7.500 € AfA - 900 € Kosten = -5.000 € Einkünfte.

Zu versteuerndes Einkommen

Das zu versteuernde Einkommen (zvE) steht im Steuerbescheid. Es entsteht aus allen Einkünften, zum Beispiel aus Arbeit und Vermietung, abzüglich Sonderausgaben, außergewöhnlicher Belastungen und Freibeträgen. Auf das zvE wendet das Finanzamt den Einkommensteuertarif an. Ein Verlust aus Vermietung senkt das zvE und damit die Steuer.

Beispiel: zvE 70.000 € und Verlust aus Vermietung 5.000 €: Steuer auf 65.000 €.

§ 15b EStG (Steuerstundungsmodelle)

Wird eine Kapitalanlage als vorgefertigtes Konzept angeboten, das vor allem mit Steuervorteilen in den ersten Jahren wirbt, kann § 15b EStG greifen. Dann lassen sich die Verluste der Anfangsphase nicht mit dem Gehalt verrechnen, sondern nur mit späteren Überschüssen aus derselben Anlage. Das gilt, wenn die prognostizierten Anfangsverluste mehr als 10 % des eingesetzten Eigenkapitals ausmachen. Ob die Vorschrift greift, hängt vom Einzelfall ab; die Berechnung ohne Steuervorteil zeigt das Ergebnis für diesen Fall.

Annuität

Bei einem Annuitätendarlehen zahlen Sie während der Zinsbindung immer dieselbe Rate. Sie besteht aus Zinsen und Tilgung. Weil die Schuld mit jeder Rate sinkt, wird der Zinsanteil kleiner und der Tilgungsanteil größer. Nur die Zinsen sind Werbungskosten, die Tilgung nicht.

Formel: $\text{Darlehen} \times (\text{Sollzins} + \text{anfängliche Tilgung})$

Beispiel: 200.000 € mit 3,5 % Zins und 2 % Anfangstilgung: 5,5 % = 11.000 € im Jahr, also 916,67 € im Monat.

Eigenkapital

Zum Kauf gehören Kaufpreis und Kaufnebenkosten. Was davon nicht durch Darlehen gedeckt ist, zahlen Sie aus eigenem Geld: das Eigenkapital. Banken finanzieren die Nebenkosten oft nicht; sie sind dann der typische Eigenkapitalanteil. Weniger Eigenkapital heißt mehr Darlehen, mehr Zinsen und ein höheres Risiko, aber auch eine stärkere Hebelwirkung auf die Rendite.

Formel: $\text{Kaufpreis} + \text{Erwerbsnebenkosten} - \text{Darlehen}$

Beispiel: Gesamtaufwand 220.000 € - Darlehen 180.000 € = 40.000 € Eigenkapital.

Restschuld

Mit jeder Rate sinkt die Schuld um den Tilgungsanteil. Was am Ende eines Jahres noch offen ist, heißt Restschuld. Besonders wichtig ist sie am Ende der Zinsbindung: Für diesen Betrag brauchen Sie dann neue Konditionen. Bei einem Verkauf wird die Restschuld aus dem Erlös zurückgezahlt.

Formel: $\text{Restschuld Jahresende} = \text{Restschuld Vorjahr} - \text{Tilgung des Jahres}$

Tilgungszuschuss

Manche Förderdarlehen, etwa für energieeffiziente Gebäude, enthalten einen Tilgungszuschuss: Ein Teil des Darlehens wird nach Nachweis der Förderbedingungen erlassen. Die Restschuld sinkt auf einen Schlag, ohne dass Sie dafür zahlen. Steuerlich mindert der Zuschuss in der Regel die Anschaffungskosten und damit die AfA.

Beispiel: Förderdarlehen 100.000 € mit 10 % Tilgungszuschuss: 10.000 € müssen nicht zurückgezahlt werden.

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN *

Leipzig, den 20.10.2026

Zinsbindung

Während der Zinsbindung bleibt der Zinssatz gleich, egal wie sich die Marktzinsen entwickeln. Danach wird für die Restschuld ein neuer Zins vereinbart, die Anschlussfinanzierung. immonum rechnet dafür mit einem angenommenen Anschlusszins. Eine lange Zinsbindung schafft Planungssicherheit, kostet aber oft einen etwas höheren Zins.

Bruttomietrendite

Die Bruttomietrendite ist der schnellste Vergleichswert zwischen Immobilien. Sie teilt die vereinbarte Jahreskaltmiete durch den Kaufpreis. Kosten, Kaufnebenkosten, Leerstand, Finanzierung und Steuern bleiben außen vor. Deshalb wirkt sie meist besser als die Nettomietrendite. In immonum gilt die Miete des ersten vollen Vermietungsjahres.

Formel: $\text{Jahreskaltmiete} \div \text{Kaufpreis}$

Beispiel: $8.400 \text{ € Jahresmiete} \div 200.000 \text{ € Kaufpreis} = 4,20 \text{ \%}$.

Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite fragt: Wie gut verzinst sich das Geld, das Sie selbst einsetzen? Gerechnet wird mit Ihrem Eigenkapital beim Kauf, den jährlichen Zuzahlungen oder Überschüssen (Liquidität vor bzw. nach Steuern) und einem gedachten Verkauf am Ende der Haltedauer. Vom Verkaufspreis geht die Restschuld ab. Das Ergebnis ist ein interner Zinsfuß, also ein Jahreszins wie bei einer Geldanlage. Weil die Bank einen Teil finanziert, kann die Eigenkapitalrendite höher sein als die Gesamtkapitalrendite.

Beispiel: 40.000 € Einsatz, jedes Jahr 800 € Überschuss, nach 10 Jahren 60.000 € Wert minus Restschuld: am Ende 68.000 €, das entspricht 5,45 % im Jahr.

Gesamtkapitalrendite

Die Gesamtkapitalrendite betrachtet die Immobilie so, als würde sie ganz ohne Darlehen gekauft. Eingesetzt wird der Gesamtaufwand (Kaufpreis und Nebenkosten). Zurück fließen jedes Jahr die Mieteinnahmen abzüglich der laufenden Kosten und am Ende der Haltedauer ein gedachter Verkaufspreis. Steuern bleiben außen vor. Die Kennzahl zeigt, was das Objekt selbst erwirtschaftet, unabhängig von Finanzierung und persönlichem Steuersatz.

Beispiel: 220.000 € Einsatz, je Jahr 7.032 € Überschuss, nach 10 Jahren Verkauf für 200.000 €: am Ende 270.320 €, das sind 2,08 % im Jahr.

Interner Zinsfuß

Bei einer Immobilie fließt Geld zu unterschiedlichen Zeiten: Einsatz beim Kauf, Zuzahlungen oder Überschüsse in den Jahren danach und am Ende ein Verkaufserlös. Der interne Zinsfuß fasst das in einem Jahreszins zusammen. Er beantwortet die Frage: Welchen Zins müsste ein Sparkonto bieten, damit dieselben Zahlungen am Ende genau gleich viel ergeben? immonum rechnet dabei vorsichtig: Überschüsse zwischendurch werden nicht wieder angelegt, sondern ohne Zinsen bis zum Ende gesammelt.

Formel: $\text{Endwert} = \text{Einsatz} \times (1 + \text{Zinsfuß})^{\text{hoch Jahre (ohne Zahlungen dazwischen)}}$

Beispiel: 40.000 € heute, 68.000 € nach 10 Jahren: $(68.000 \div 40.000)^{1/10} - 1 = 5,45 \text{ \% im Jahr}$.

Liquidität nach Steuern

Die Liquidität nach Steuern ist die Liquidität vor Steuern plus der Steuerwirkung. Sie zeigt, was Sie die Immobilie tatsächlich im Monat oder im Jahr kostet bzw. einbringt. Eine Erstattung kommt meist erst mit dem Steuerbescheid; mit einem Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte wirkt sie schon monatlich.

Formel: $\text{Liquidität vor Steuern} + \text{Steuerwirkung}$

Beispiel: $-150 \text{ € vor Steuern} + 120 \text{ € Steuerersparnis} = -30 \text{ € im Monat}$.

Liquidität vor Steuern

Die Liquidität vor Steuern zeigt, ob die Mieteinnahmen alle laufenden Zahlungen decken: Bewirtschaftungskosten, Zinsen und Tilgung der Darlehen. Ist sie negativ, legen Sie jeden Monat Geld dazu. Die Tilgung ist zwar eine Ausgabe, baut aber Vermögen auf, weil die Schuld sinkt.

Formel: $\text{Miete} - \text{laufende Kosten} - \text{Zinsen} - \text{Tilgung}$

Beispiel: $700 \text{ € Miete} - 100 \text{ € Kosten} - 500 \text{ € Zinsen} - 250 \text{ € Tilgung} = -150 \text{ € im Monat}$.

Nettomietrendite

Die Nettomietrendite ist ehrlicher als die Bruttomietrendite. Von der Jahreskaltmiete gehen die Kosten ab, die der Vermieter selbst trägt (zum Beispiel Verwaltung und Rücklage), und der angenommene Mietausfall. Geteilt wird durch den Kaufpreis einschließlich der Erwerbsnebenkosten. Finanzierung und Steuern bleiben auch hier außen vor.

Formel: $(\text{Jahreskaltmiete} - \text{Bewirtschaftungskosten} - \text{Mietausfall}) \div (\text{Kaufpreis} + \text{Erwerbsnebenkosten})$

Beispiel: $(8.400 \text{ €} - 1.200 \text{ € Kosten} - 168 \text{ € Ausfall}) \div 220.000 \text{ €} = 3,20 \text{ \%}$.

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN *

Leipzig, den 20.10.2026

Vermögen

Das Vermögen aus der Immobilie ist der Betrag, der Ihnen gehört, wenn man die Darlehen abzieht: Immobilienwert minus Restschuld. Es wächst durch die Tilgung und durch eine Wertsteigerung. Es ist ein Rechenwert; tatsächlich verfügbar wird es erst bei einem Verkauf, abzüglich Verkaufskosten und gegebenenfalls Steuer.

Formel: Immobilienwert - Restschuld

Beispiel: Wert 260.000 € - Restschuld 150.000 € = 110.000 € Vermögen.

Wertsteigerung

Wie sich der Wert einer Immobilie entwickelt, weiß niemand im Voraus. immonum rechnet deshalb mit Annahmen, zum Beispiel 0 %, 2 % oder 4 % im Jahr, und zeigt mehrere Szenarien nebeneinander. Grundlage ist der Kaufpreis. Lage, Zustand, Zinsniveau und Nachfrage können den tatsächlichen Wert in beide Richtungen verändern.

Formel: Wert nach n Jahren = Kaufpreis $\times$ (1 + Satz) hoch n

Beispiel: 200.000 € mit 2 % über 10 Jahre: $200.000 \times 1,02$ hoch 10 = 243.799 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ANGEBOTSBERECHNUNG

Leipzig, den 20.10.2026

Allgemeines

Immobilien sind Sachwerte und bieten weitgehend Schutz vor Inflation. Der Wert einer Immobilie kann aber auch schwanken; Kaufnebenkosten sind bei einem frühen Verkauf in der Regel nicht gedeckt. Eine Immobilie sollte deshalb langfristig betrachtet werden.

Wirtschaftliches und steuerliches Ergebnis

Die ausgewiesenen Werbungskosten und Abschreibungen gelten vorbehaltlich der Anerkennung durch das Finanzamt. Verluste aus Steuerstundungsmodellen sind nach § 15b EStG nur eingeschränkt verrechenbar; ob das zutrifft, hängt vom Einzelfall ab. Die Vermietung muss auf Dauer angelegt sein, sonst kann das Finanzamt die Absicht, Einkünfte zu erzielen, verneinen. Kinderfreibeträge und Vorsorgeaufwendungen sind nicht berücksichtigt.

Rendite und Wertentwicklung

Angaben zur Rendite und zur Wertentwicklung sind unverbindliche Szenarien. Sie beruhen auf Annahmen und können für die Zukunft nicht garantiert werden.

Konditionen der Finanzierung

Die Konditionen der Darlehen werden erst bei der Kreditaufnahme festgelegt und können von dieser Berechnung abweichen. Ein Damnum ist bis zur marktüblichen Höhe sofort als Werbungskosten abziehbar.

Angabenvorbehalt

Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen und sonstigen Vorschriften. Änderungen können sich durch Auslassungen, Irrtümer oder Ähnliches, durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder durch Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis ergeben. Sie berühren die Wirksamkeit des Kaufs nicht. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Die Musterberechnung ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Von dieser Musterberechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner.

Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Verträge und Prospektangaben des Anbieters. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist damit nicht verbunden. Diese Berechnung ist keine Rentabilitätsberechnung im Sinne der Preisangabenverordnung.

Ort, Datum

Kunde

Vermittler