



Immobilienberechnung

Einheit
122.03 1.OG links

Einheit	122.03 1.OG links Griegstr. 122 22763 Hamburg	Erwerber	Herr
Grundfläche	59,98 m ²		
Kauf als	Kapitalanlage		

Objektdaten

Allgemein

Kauf als: Kapitalanlage

Betrachtungszeitraum: 10 Jahre

Kauftermin: 02 / 2025

Einheitendetails

Einheit	122.03 1.OG links
Straße, Nr.	Griegstr. 122
PLZ, Ort	22763 Hamburg
Fertigstellung	03 / 2025
Nutzung ab	04 / 2025

Kaufpreise und Kaufpreisaufteilung

Einheit 122.03 1.OG links	Grundstückskosten	(40,00%) 177.940,00€
	Altbau- / Bestandskosten	(60,00%) 266.910,00€
	Preis Küche/Möbel	5.000,00€
	Summe	449.850,00€
	Gesamtkosten	449.850,00€

Erwerbsnebenkosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Grunderwerbsteuer	AfA		122.03 1.OG links	24.466,75€
Kosten Finanzierung	Werbungskosten	2025	122.03 1.OG links	3.148,95€
Notar	AfA		122.03 1.OG links	5.848,05€
Summe				33.463,75€

Einmalige Finanzierungskosten

Name	AfA / Werbungskosten	Jahr	Einheit	Betrag
Disagio	Werbungskosten	2025	alle Einheiten	21.165,69€
Summe				21.165,69€

Finanzierungsbedarf

Gesamtaufwand	504.479,44€
Eigenkapital	60.000,00€
Finanzierungskosten einmalig	21.165,69€
Finanzierungsbedarf	423.313,75€
Bruttodarlehen	423.313,75€
Fälligkeit Eigenkapital	02 / 2025

Mieteinnahmen und laufende Nebenkosten

Einheit 122.03 1.OG

links

Grundfläche 59,98m²

Kaltmiete / m² 15,31€

monatlich

anfängliche Kaltmiete 918,00€

Instandhaltungsrücklage 17,99€

Verwaltungsgebühr SE 25,00€

Verwaltungsgebühr WEG 30,00€

Wartungskosten 25,00€

jährlich

anfängliche Kaltmiete 11.016,00€

Instandhaltungsrücklage 215,88€

Verwaltungsgebühr SE 300,00€

Verwaltungsgebühr WEG 360,00€

Wartungskosten 300,00€

Annuitätendarlehen

Darlehensbetrag	423.313,75€	Sollzins	3,30%
Auszahlungssumme	423.313,75€	Zinsbindungsdauer	10,00
Disagio / CAP-Prämie	21.165,69€	Sollzins nach Zinsbindung	3,00
Anrechnung Disagio / CAP-Prämie	03 / 2025	Zins effektiv	3,35 %
Vollständige Auszahlung zum	03 / 2025		
Anfänglicher Tilgungssatz	1,00% für Restdauer		

Steuerbetrachtung vor Erwerb

Erwerber	Herr	Einkommenssteuer	11.536,00€
Veranlagungsjahr	2025	Solidaritätszuschlag	0,00€
Veranlagung nach	Splittingtabelle	Kirchensteuer	0,00%
anf. zu versteuerndes Einkommen	70.000,00€	Gesamtsteuerschuld	11.536,00€
Investitionsanteil	100,00%		

Abschreibung der Immobilie

122.03 1.OG links

Abschreibung der Altbaukosten

Altbausubstanz in Euro	266.910,00€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	285.059,88€
Abschreibungsbeginn	2025
Abschreibung in %	2,00 %
Abschreibung pro Monat	475,10€
Abschreibung im Veranlagungsjahr	4.751,00€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	61.762,97€
Gesamtsumme der Abschreibung	285.059,88€

Abschreibung Möbel/Küche

Preis in Euro	5.000,00€
Bemessungsgrundlage inkl. Nebenkosten	5.065,00€
Abschreibungsbeginn	2025
Abschreibung pro Jahr in %	10,00%
Abschreibung pro Jahr in €	506,50€
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	5.065,00€
Gesamtsumme der Abschreibung	5.065,00€

Steuerersparnis

Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Tabellarische Aufstellung der Steuerersparnis im kompletten Betrachtungszeitraum

Jahr	Miet- einnahmen (+)	Werbungs- kosten(-)	AfA gesamt* (-)	Neben- kosten** (-)	Zinsen (-)	Einkünfte aus V+V***
2025	8.262,00€	24.314,64€	5.173,08€	720,00€	11.597,15€	-33.542,87€
2026	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	13.785,08€	-9.936,77€
2027	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	13.637,08€	-9.788,77€
2028	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	13.484,12€	-9.635,82€
2029	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	13.326,04€	-9.477,73€
2030	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	13.162,66€	-9.314,36€
2031	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	12.993,81€	-9.145,50€
2032	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	12.819,30€	-8.970,99€
2033	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	12.638,94€	-8.790,64€
2034	11.016,00€	0,00€	6.207,70€	960,00€	12.452,54€	-8.604,24€
2035	11.016,00€	0,00€	5.785,61€	960,00€	11.352,70€	-7.082,32€
Summe:	118.422,00€	24.314,64€	66.827,97€	10.320,00€	141.249,40€	-124.290,01€

* In den ausgewiesenen Werten sind sämtliche Abschreibungsbestandteile enthalten.

** Bei den ausgewiesenen Nebenkosten handelt es sich um die steuerlich abzugsfähigen Nebenkosten.

*** Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Voraussichtliche steuerliche Auswirkungen

Herr (Investitionsanteil 100,00%)

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuer- ersparnis
2025	70.000,00€	-33.542,87€	36.457,13€	11.536,00€	2.408,00€	9.128,00€
2026	70.000,00€	-9.936,77€	60.063,23€	11.536,00€	8.624,00€	2.912,00€
2027	70.000,00€	-9.788,77€	60.211,23€	11.536,00€	8.666,00€	2.870,00€
2028	70.000,00€	-9.635,82€	60.364,18€	11.536,00€	8.710,00€	2.826,00€
2029	70.000,00€	-9.477,73€	60.522,27€	11.536,00€	8.754,00€	2.782,00€
2030	70.000,00€	-9.314,36€	60.685,64€	11.536,00€	8.800,00€	2.736,00€
2031	70.000,00€	-9.145,50€	60.854,50€	11.536,00€	8.850,00€	2.686,00€
2032	70.000,00€	-8.970,99€	61.029,01€	11.536,00€	8.900,00€	2.636,00€
2033	70.000,00€	-8.790,64€	61.209,36€	11.536,00€	8.950,00€	2.586,00€
2034	70.000,00€	-8.604,24€	61.395,76€	11.536,00€	9.004,00€	2.532,00€
2035	70.000,00€	-7.082,32€	62.917,68€	11.536,00€	9.442,00€	2.094,00€
Summe	770.000,00€	-124.290,01€	645.709,99€	126.896,00€	91.108,00€	35.788,00€

Annuitätendarlehen:

Jahr	Zins* in %	Zins in €	Tilgung in €	Tilgung in %	Rate in €	Darlehen offen
2025	3,30 %	11.597,15 €	3.571,58 €	0,84 %	15.168,73 €	419.742,17 €
2026	3,30 %	13.785,08 €	4.417,40 €	1,05 %	18.202,47 €	415.324,78 €
2027	3,30 %	13.637,08 €	4.565,40 €	1,10 %	18.202,47 €	410.759,38 €
2028	3,30 %	13.484,12 €	4.718,35 €	1,15 %	18.202,47 €	406.041,03 €
2029	3,30 %	13.326,04 €	4.876,44 €	1,20 %	18.202,47 €	401.164,59 €
2030	3,30 %	13.162,66 €	5.039,82 €	1,26 %	18.202,47 €	396.124,77 €
2031	3,30 %	12.993,81 €	5.208,67 €	1,31 %	18.202,47 €	390.916,10 €
2032	3,30 %	12.819,30 €	5.383,18 €	1,38 %	18.202,47 €	385.532,92 €
2033	3,30 %	12.638,94 €	5.563,54 €	1,44 %	18.202,47 €	379.969,39 €
2034	3,30 %	12.452,54 €	5.749,93 €	1,51 %	18.202,47 €	374.219,46 €
2035	3,30 %	11.352,70 €	4.122,46 €	1,10 %	15.475,16 €	370.097,00 €
Summe:	-	141.249,40 €	53.216,75 €	-	194.466,16 €	-

* Vertraglicher Zinssatz p.a.

Die Errechnung der Finanzierung erfolgte für eine monatliche nachschüssige Zahlweise.

Im angegebenen Zeitraum konnte das Darlehen nicht vollständig getilgt werden, es ergibt sich eine Restschuld von 324.671,84 €

Vermietungsphase: 1. vollständiges Jahr (2026)

Zu versteuerndes Einkommen vor Kauf	70.000,00€	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf (inkl. evtl. KiSt und Soli-Zuschlag)		11.536,00€

Voraussichtliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mieteinnahmen	11.016,00€	
Abzugsfähige Werbungskosten (Erwerbsnebenkosten)		0,00€
Abschreibung (Altbau)		5.701,20€
Abschreibung (Sanierungs-/Modernisierungskosten)		0,00€
Abschreibung (Sanierung)		0,00€
Abschreibung (Möbel/Küche)		506,50€
Abschreibung (Außenanlage)		0,00€
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		960,00€
Zinsen (abzugsfähig)		13.785,08€
Ergebnis Einkünfte aus V+V		-9.936,77€
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	60.063,23€	
Steuerbelastung nach Kauf		8.624,00€
Steuerersparnis	2.912,00€	

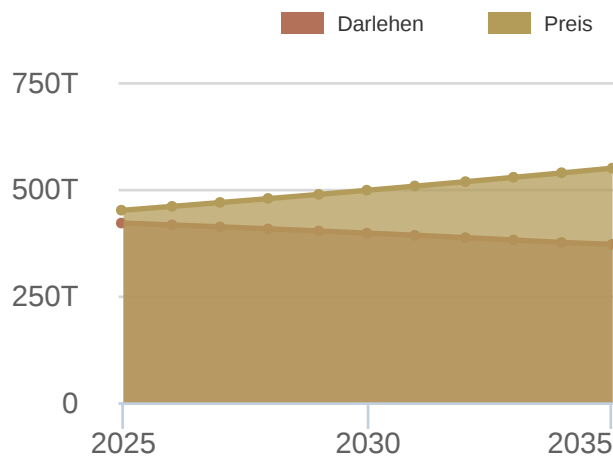
Gesamtübersicht (Liquiditätsbetrachtung)

Steuerersparnis	2.912,00€	
Miete	11.016,00€	
Nebenkosten gesamt	1.175,88€	
Zinsen	13.785,08€	
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr		-1.032,96€
Liquidität ohne Tilgung pro Monat		-86,08€
Tilgung pro Monat		368,12€
Liquidität nach Tilgung pro Monat		-454,20€

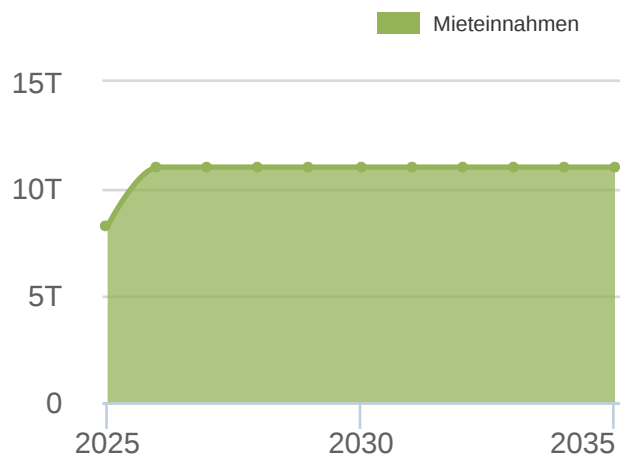
Gesamtübersicht

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 2,00 % Steigerung p.a.
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2025	8.262,00	9.128,00	881,91	11.597,15	4.910,94	409,24	3.571,58	297,63	1.339,36	111,61	-60.000,00	419.742,17	449.850,00
2026	11.016,00	2.912,00	1.175,88	13.785,08	-1.032,96	-86,08	4.417,40	368,12	-5.450,35	-454,20	0,00	415.324,78	458.847,00
2027	11.016,00	2.870,00	1.175,88	13.637,08	-926,96	-77,25	4.565,40	380,45	-5.492,35	-457,70	0,00	410.759,38	468.023,94
2028	11.016,00	2.826,00	1.175,88	13.484,12	-818,00	-68,17	4.718,35	393,20	-5.536,35	-461,36	0,00	406.041,03	477.384,42
2029	11.016,00	2.782,00	1.175,88	13.326,04	-703,92	-58,66	4.876,44	406,37	-5.580,35	-465,03	0,00	401.164,59	486.932,11
2030	11.016,00	2.736,00	1.175,88	13.162,66	-586,54	-48,88	5.039,82	419,98	-5.626,35	-468,86	0,00	396.124,77	496.670,75
2031	11.016,00	2.686,00	1.175,88	12.993,81	-467,69	-38,97	5.208,67	434,06	-5.676,35	-473,03	0,00	390.916,10	506.604,16
2032	11.016,00	2.636,00	1.175,88	12.819,30	-343,18	-28,60	5.383,18	448,60	-5.726,35	-477,20	0,00	385.532,92	516.736,25
2033	11.016,00	2.586,00	1.175,88	12.638,94	-212,82	-17,73	5.563,54	463,63	-5.776,35	-481,36	0,00	379.969,39	527.070,97
2034	11.016,00	2.532,00	1.175,88	12.452,54	-80,42	-6,70	5.749,93	479,16	-5.830,35	-485,86	0,00	374.219,46	537.612,39
2035	11.016,00	2.094,00	1.175,88	11.352,70	581,42	48,45	4.122,46	343,54	-3.541,04	-295,09	0,00	370.097,00	548.364,64
118.422,00		35.788,00	12.640,71	141.249,40	319,89	319,89	53.216,75	53.216,75	-52.896,87	-52.896,87	-60.000,00	-	-
Ø	10.765,64	3.253,45	1.149,16	12.840,85	29,08	2,42	4.837,89	403,16	-4.808,81	-400,73	-	-	-
Alle Angaben in €													

Wertevergleich



Mieteinnahmen



Allgemeines

Kaum eine Anlageform vereint derzeit so viele Vorteile wie die Investition in Immobilien. Allgemein bieten Immobilien als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Bei frühzeitigem Verkauf können die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten zu einem nachteiligen Ergebnis führen.

Wirtschaft-/Steuerliches Ergebnis

Die Beispielberechnung stellt eine Prognose dar, die mit mehreren Variablen rechnet, die in der Zukunft anders ausfallen können. Die angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse der Anlage stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Sowohl die Praxis der Finanzverwaltung, als auch die Rechtsprechung und die Steuergesetze können sich in der Zukunft ändern. Die wirtschaftliche Situation des Erwerbers ist für die Höhe der steuerlichen Auswirkungen der Investition maßgebend. Bei der Berechnung der Einkommenssteuer für Veranlagungsjahre ab 2007 wird der Zuschlag zur Einkommenssteuer für nicht-gewerbliche Einkünfte für Einkünfte ab 250.000 Euro (500.000 Euro bei Verheirateten) berücksichtigt. Alle Steuerberechnungen werden auf der Grundlage erstellt, dass die Immobilienanlage nicht unter die Regelungen des § 15b EStG fällt. In Einzelfällen kann bei der Anwendung der Vergleichsrechnung nach § 2 Abs. 6, § 31, § 36 Abs. 2 EStG eine geringere festzusetzende Einkommenssteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und –Kombination Gültigkeit hat. Überprüfen Sie deshalb mit Ihrem steuerlichen Berater auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung die für Ihre Einkommenssituation gültigen relevanten Vorschriften. Die Einkommenssteuer wird auf Basis der aktuell gültigen Steuertabelle berechnet. Für alle Folgejahre wird ebenfalls die zum jetzigen Zeitpunkt gültige Steuertabelle als Prognosgrundlage genutzt. Die Berücksichtigung von Änderungen an der Steuertabelle kann mit einem zeitlichen Verzug verbunden sein.

Die Kirchensteuer wird pauschal prozentual wie angegeben berechnet. Es erfolgt keine Berücksichtigung von regionalen Sonderregelungen.

Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Finanzierung sind beispielhaft zu verstehen und stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Abhängig von der beim Erwerb gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen kann das ausgewiesene Ergebnis sich ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bitte beachten Sie, dass die Software für Kredit- sowie Kapitalanlagen nachschüssig rechnet. Abweichungen bei den Zins- und Tilgungsleistungen können sich durch abweichende Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Disagio/CAP-Prämie in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Disagios von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterrechnung abweichen.

Angabenvorbehalt

Diese Berechnung stellt ein reines Musterbeispiel dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterberechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner. Im Einzelfall sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprojekt maßgebend.

Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf der Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschließlich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich. Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist. Darüber hinaus wird eine Wertermittlung der Immobilie vom Vermittler nicht vorgenommen und ist nicht geschuldet. Sollten bei der Berechnung Immobilienwerte angegeben werden, so sind diese beispielhaft zu verstehen. Sie sind unverbindlich und dienen lediglich der Illustration möglicher Wertentwicklungen. Der tatsächliche Wert der Immobilie kann hiervon nach oben oder unten – ggf. auch erheblich – abweichen.