

Investition

Parameter	Wert
Kaufpreis inkl. Boden Gebäudekaufpreis plus Bodenanteil; entspricht dem eingegebenen Kaufpreis	150.000 €
Bodenanteil Nicht abschreibbarer Anteil des Kaufpreises; wird vom Kaufpreis inkl. Boden abgezogen	36.000 €
Gebäudekaufpreis 150.000 € Kaufpreis inkl. Boden - 36.000 € Bodenanteil	114.000 €
Kaufnebenkosten Zum Beispiel Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und gegebenenfalls Makler	10.500 €
Sanierung netto Sanierungskosten nach Abzug gegebenenfalls erhaltener Förderungen	60.000 €
Eigenkapital Globales Start-Eigenkapital; mindert den zu finanzierenden Bedarf, nicht die Gesamtinvestition	52.500 €
Ergebnis: Investitionsbasis	Wert
Gesamtinvestition	220.500 €
Eigenkapital	52.500 €
Restbedarf Kredite	168.000 €
Vermietete Investition	220.500 €

Miete und Nutzung

Parameter	Wert
Kaltmiete / Monat Kaltmiete der vermieteten Einheiten	1.100 €
Kaltmiete / Jahr 1.100 € pro Monat x 12	13.200 €
Leerstand / Monat 2.0 % der Bruttomiete; mindert die effektive Miete	22 €
Betriebskosten 1.100 € Bruttokaltmiete / Monat x 3.0 % = 33 €. Nur der nicht umlagefähige Vermieteranteil; umlagefähige Nebenkosten sind nicht enthalten. Mindert den Cashflow und mit 396 € p.a. das Ergebnis V+V als Werbungskosten	3.0 %
Verwaltung Kostenansatz auf die Bruttomiete	2.0 %
Instandhaltung Cashflow-Reserve je m²	1,50 € / m² / Monat
Wohnfläche gesamt Gesamtfläche für die Aufteilung	80 m²
Selbstgenutzte Fläche Abzug vom Gesamtobjekt; erzeugt Wohnwert	0 m²
Vermietete Fläche 80 m² Gesamtfläche - Eigennutzung	80 m²
Vermietungsanteil Teilt gemeinsame Gebäude- und Sanierungskosten; anteilige Kreditzinsen nutzen denselben Faktor	100.0 %
Fremdmiete je m² Bruttomiete / vermietete Fläche	13,75 € / m²
Wohnwert Eigennutzung Vergleichswert, keine Mieteinnahme	0 € / Monat

Kredite

Ausgangsstand der Kredite am 31.10.2026; die erste Monatsrate folgt im nächsten Monat. Tilgungsfreie Anlaufzeit 0–5 volle Projektionsjahre; erste Tilgung im ersten Monat danach. Geplante Sondertilgung (Standard 5 %, höchstens 20.0 % der ursprünglichen Kreditsumme) nur in den je Kredit gewählten Jahren zum Jahresstichtag; die Monatsannuität bleibt unverändert. Steuerlicher Zweck steuert die Abziehbarkeit der Schuldzinsen (Vermietung, Eigennutzung oder anteilig). Eigenkapital wird global in der Investition erfasst

Kredit	Betrag	Rate / Monat Anfangsrate; bei tilgungsfreier Anlaufzeit zusätzlich die Rate danach	Zins + Tilgung Nominalzins + Anfangstilgung; optional Sondertilgung in gewählten Jahren	Zinsbindung Solzzinsbindung und angenommener Anschlusszins nach Ablauf
Bankkredit · Vermietung	120.000 €	550 €	3.50 % + 2.00 %	10 Jahre Anschluss 5.00 %
Sanierungskredit · Vermietung	48.000 €	280 €	4.00 % + 3.00 %	10 Jahre Anschluss 5.50 %
Ergebnis: Finanzierung	Wert			
Gesamtinvestition	220.500 €			
Fremdkapital	168.000 €			
Eigenkapital	52.500 €			
Gesamtfinanzierung	220.500 €			
Finanzierungsstatus	vollständig finanziert			

Laufender Cashflow Jahr 1 · Monat 1 (exemplarisch)

Position	Monatlich
Bruttomiete / Monat Bruttomiete der vermieteten Einheiten	1.100 €
Leerstand / Monat 2.0 % der Bruttomiete; wird von der Miete abgezogen	22 €
Betriebskosten 1.100 € Bruttokaltmiete / Monat x 3.0 % = 33 €. Nur der nicht umlagefähige Vermieteranteil; umlagefähige Nebenkosten sind nicht enthalten. Mindert den Cashflow und mit 396 € p.a. das Ergebnis V+V als Werbungskosten	33 €
Instandhaltung Cashflow-Reserve	120 €
Verwaltung Monatlicher Kostenansatz	22 €
Nettomiete vor Kredit 1.100 € Miete - 22 € Leerstand - 33 € Betriebskosten - 120 € Instandhaltung - 22 € Verwaltung = 903 €	903 €
Kreditrate Bankkredit Zins 350 € · Tilgung 200 € = Rate 550 €	550 €
Kreditrate Sanierungskredit Zins 160 € · Tilgung 120 € = Rate 280 €	280 €
Kreditrate gesamt Kreditrate gesamt = Bankkredit 550 € (Zins 350 € · Tilgung 200 €) + Sanierungskredit 280 € (Zins 160 € · Tilgung 120 €) = 830 €. Gesamt Zins 510 € · Tilgung 320 €. Während einer tilgungsfreien Anlaufzeit wird je Kredit nur der Zins gezahlt; danach gilt Kreditbetrag x (Nominalzins + Anfangstilgung) / 12	830 €
davon Zins · Tilgung Monat 1: Zins 510 € · Tilgung 320 €	510 € · 320 €
Cashflow vor Steuern / Monat Nettomiete vor Kredit - Kreditrate gesamt	73 €
Wirtschaftlicher Cashflow vor Steuern / Monat Cashflow vor Steuern + Wohnwert Eigennutzung, der Wohnwert ist nicht zahlungswirksam	73 €

Steuermodell · Jahr 1

AfA-Basis folgt Vermietungsanteil und Sanierung und kann alternativ selbst eingegeben werden; abziehbare Schuldzinsen folgen dem steuerlichen Zweck je Kredit (Vermietung 100 %, Eigennutzung 0 %, anteilig x Vermietungsanteil)

Parameter	Wert			
AfA-Satz Frei eingegebener linearer Abschreibungssatz pro Jahr	2.00 %			
Zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie Im Export zum Teilen ausgeblendet; die interne Steuerberechnung bleibt unverändert	Ausgeblendet			
Einkommensteuer ohne Immobilie Der absolute persönliche Steuerbetrag ist im Export zum Teilen ausgeblendet	Ausgeblendet			
Kirchensteuer-Hebesatz Die persönliche Kirchensteuer-Einstellung ist im Export zum Teilen ausgeblendet	Ausgeblendet			
Vermietungsanteil Vermietete Fläche geteilt durch Gesamfläche	100.0 %			
Gebäude-Anschaffungskosten Gesamt Gebäudepreis plus AfA-relevante Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, ggf. Makler). Bodenanteil nicht enthalten	121.980 €			
Gebäude-Anschaffungskosten vermietet Gebäude-Anschaffungskosten Gesamt x Vermietungsanteil	121.980 €			
Sanierungsbasis Gesamtojekt Netto-Sanierungskosten nach Abzug von Förderungen, noch ohne Flächenaufteilung	60.000 €			
Sanierungsbasis vermietet Sanierungsbasis Gesamtojekt x Vermietungsanteil; diese Basis wird mit der 15%-Grenze verglichen	60.000 €			
15%-Grenze Grenzwert von 15 % der vermieteten Gebäude-Anschaffungskosten. Überschreitet die Sanierungsbasis diesen Wert, wird sie im Modell aktiviert; andernfalls erfolgt der Sofortabzug in Jahr 1	18.297 €			
Aktivierte Sanierung Sanierungsbasis überschreitet die 15%-Grenze; sie erhöht im Modell die Abschreibungsgrundlage, ein Sofortabzug wird dafür nicht angesetzt	60.000 €			
Sofortabzug Sanierung Die Sanierungsbasis überschreitet die 15%-Grenze und wird stattdessen aktiviert	0 €			
AfA-Basis-Modus Automatisch = vermietete Gebäude-Anschaffungskosten + aktivierte Sanierung. Manuell = eigener Betrag, der diese Ableitung vollständig ersetzt	Automatisch			
AfA-Basis Rechnung: Gebäude-Anschaffungskosten vermietet + aktivierte Sanierung. Im Modell wirkt diese Basis ab Jahr 1 jedes Jahr mit dem AfA-Satz als Werbungskostenabzug; sie ist kein laufender Cash-Abfluss	181.980 €			
AfA p.a. Rechnung: AfA-Basis x AfA-Satz pro Jahr. Dieser Betrag mindert das steuerliche Ergebnis, nicht den laufenden Cashflow direkt	3.640 €			
Schuldzinsen Gesamt J1 Summe der monatsgenau berechneten Zinsanteile aller Kredite im ersten Jahr; Tilgung ist nicht enthalten	6.054 €			
Schuldzinsen abziehbar J1 Summe der Zinsen je Kredit nach steuerlichem Zweck	6.054 €			
Kredit - Zweck	Zinsen J1	Abziehbar	Privat	
Bankkredit · Vermietung	4.161 €	4.161 €		0 €
Sanierungskredit · Vermietung	1.893 €	1.893 €		0 €

Ergebnis: Steuerwirkung · Jahr 1	Wert
Cashflow vor Steuern / Monat Rechnung: 903 € Nettomiete vor Kredit - 830 € Kreditrate gesamt = 73 €	73 €
Cashflow vor Steuern p.a. Rechnung: Cashflow vor Steuern / Monat x 12	876 €
Steuerliche Mieteinnahmen p.a. Rechnung: 1.100 € Bruttomiete / Monat x (1 - 2.0 % Leerstandsquote) x 12 = 12.936 €	12.936 €
- AfA p.a. Rechnung: AfA-Basis x AfA-Satz	3.640 €
- Schuldzinsen abziehbar p.a. Rechnung: Zinsen je Kredit nach steuerlichem Zweck (Vermietung / Eigennutzung / anteilig)	6.054 €
- Betriebskosten p.a. Rechnung: 1.100 € Bruttokaltmiete / Monat x 3.0 % x 12 = 396 € p.a. Nur der nicht umlagefähige Anteil wird als Werbungskosten berücksichtigt; umlagefähige Nebenkosten sind nicht enthalten. Der Betrag mindert den Cashflow bereits monatlich	396 €
- Verwaltung p.a. Rechnung: Bruttomiete / Monat x Verwaltungsanteil x 12	264 €
- Sanierungs-Sofortabzug p.a. Rechnung: kein Sofortabzug, weil die Sanierung im Modell aktiviert wird	0 €
= Ergebnis Vermietung und Verpachtung p.a. Rechnung: steuerliche Mieteinnahmen - AfA - Schuldzinsen - nicht umlagefähige Betriebskosten - Verwaltung - Sanierungs-Sofortabzug. Instandhaltung wird nur im Cashflow berücksichtigt; umlagefähige Nebenkosten sind nicht Teil dieses Ansatzes	2.582 €
zvE ohne Immobilie p.a. Im Export zum Teilen ausgeblendet; die interne Steuerberechnung bleibt unverändert	Ausgeblendet
= zvE mit Immobilie / Tarifbasis p.a. Die persönliche Tarifbasis ist im Export zum Teilen ausgeblendet; die Berechnung bleibt intern unverändert	Ausgeblendet
Einkommensteuer ohne / mit Immobilie p.a. Die persönliche Tarifbasis sowie die daraus abgeleiteten Einkommensteuerwerte und Steuerverdifferenzen sind im Export zum Teilen ausgeblendet	Ausgeblendet
Einkommensteuer-Differenz p.a. Rechnung im App-Modell: Einkommensteuer mit Immobilie - Einkommensteuer ohne Immobilie. Negative Differenz = Entlastung, positive Differenz = Mehrbelastung	Ausgeblendet
Solidaritätszuschlag ohne / mit Immobilie p.a. Der absolute persönliche Zuschlagsbetrag ist im Export zum Teilen ausgeblendet	Ausgeblendet
Soli-Differenz p.a. Rechnung: Soli mit Immobilie - Soli ohne Immobilie	Ausgeblendet
Kirchensteuer ohne / mit Immobilie p.a. Der absolute persönliche Kirchensteuerbetrag ist im Export zum Teilen ausgeblendet	Ausgeblendet
Kirchensteuer-Differenz p.a. Rechnung: Kirchensteuer mit Immobilie - Kirchensteuer ohne Immobilie. Der Hebesatz wird auf die Einkommensteuer angewendet, nicht direkt auf das zu versteuernde Einkommen	Ausgeblendet
= Rohe Steuerwirkung p.a. Einkommensteuer-Differenz + Soli-Differenz + Kirchensteuer-Differenz. Grundlage: Ergebnis V+V mit 6.054 € abziehbaren Schuldzinsen nach Kredit-Zweck. Negativ = Entlastung, positiv = Mehrbelastung; im Cashflow Vorzeichen umgekehrt und / 12	1.007 €
Netto-Cashflow nach Steuern / Monat Cashflow vor Steuern p.a. - rohe Steuerwirkung p.a.; danach / 12. Cashflow-Beitrag = -Rohwirkung / 12: positiv Entlastung, negativ Belastung	-11 €
Netto-Cashflow nach Steuern p.a. Cashflow vor Steuern p.a. - rohe Steuerwirkung p.a.; negative Rohwirkung erhöht, positive mindert den Nachsteuer-Cashflow	-131 €

Prüfenswert mit überschaubaren Risiken

Szenariorechnung zur Entscheidungsunterstützung, keine Kaufempfehlung

Kernkennzahlen

Kennzahl	Wert
Gesamtinvestition Rechnung: 150.000 € Kaufpreis + 10.500 € Kaufnebenkosten + 60.000 € Netto-Sanierung = 220.500 €. Das ist die gesamte Kostenbasis des Objekts inklusive Sanierung	220.500 €
Vermietete Investition Rechnung: 220.500 € Gesamtinvestition x 100.0 % Vermietungsanteil = 220.500 €. Diese anteilige Basis wird für Brutto- und Nettorendite verwendet; sie ist keine zusätzliche Zahlung	220.500 €
Marktwert nach Sanierung Eingegebener heutiger Marktwert nach Sanierung: 330.000 €. Er wird mit der Gesamtinvestition verglichen; daraus entstehen Marktwertdeckung und Wertdifferenz. Er ist kein automatisch berechneter Verkaufspreis	330.000 €
Substanz Vergleicht Marktwert und Gesamtinvestition. Rechnung: 330.000 € Marktwert / 220.500 € Gesamtinvestition = 149.7 % Marktwertdeckung; Marktwert - Gesamtinvestition = +109.500 €	149.7 % · Vorsprung +109.500 €
Beleihungsauslauf Rechnung: 168.000 € Fremdkapital / 220.500 € Gesamtinvestition = 76.2 %. Im Modell zeigt die Kennzahl die Verschuldung je Euro Gesamtinvestition; der Marktwert ist nicht der Nenner	76.2 %
Finanzierung Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert. Rechnung: 168.000 € Fremdkapital / 330.000 € Marktwert = 50.9 % FK/Marktwert	50.9 % FK/MW
EK-Rendite Rechnung: 876 € Jahrescashflow vor Steuern / 52.500 € anfängliches Eigenkapital = 1.7 %. Sie misst den zahlungswirksamen Cashflow auf das Start-Eigenkapital; Wohnwert und Steuerwirkung sind nicht enthalten	1.7 %
Liquidität Nachschüsse und kumulierter Cashflow nach Steuern bis zum Exit-Jahr 20. Nachschüsse: Summe der Unterdeckungen in Jahren mit negativem Cashflow nach Steuern (positive Jahre werden nicht gegengerechnet) = 171 €; kumulierter Cashflow nach Steuern: 14.438 €	Nachschüsse 171 € · kum. CF 14.438 €
Wirtschaftliche EK-Rendite vor Steuern Rechnung: (876 € Jahrescashflow vor Steuern + 0 € Wohnwert) / 52.500 € anfängliches Eigenkapital = 1.7 %. Der Cashflow-Anteil ist vor Steuern; ergänzt wird nur der nicht zahlungswirksame Wohnwert	1.7 %
10-Jahres-Durchschnitt: wirtschaftlicher Cashflow nach Steuern p.a. Summe der wirtschaftlichen Cashflows nach Steuern aus den ersten 10 Projektionsjahren / 10 = 277 € pro Jahr. Enthält Nachsteuer-Cashflow und Wohnwert; Verkaufserlös und Eigenkapital sind nicht enthalten	277 €
Bruttorendite Rechnung: 13.200 € Jahresbruttomiete / 220.500 € vermietete Investition = 6.0 %. Sie zeigt die Mietrendite vor Leerstand, laufenden Kosten, Finanzierung und Steuern	6.0 %
Nettorendite Rechnung: (1.078 € effektive Miete - 33 € Betriebskosten - 22 € Verwaltung - 120 € Instandhaltung vermietet) x 12 / 220.500 € vermietete Investition = 4.9 %. Sie zeigt die Objektliquidität vor Kreditraten und Steuern	4.9 %
Mindest-Bruttomiete Bruttomiete, ab der der monatliche Cashflow vor Steuern rechnerisch null ist. Ist-Wert 1.100 € / Monat; Abstand 78 € / Monat. Der Wohnwert zählt nicht als Zahlungseingang	1.022 € / Mo.
Mindest-Eigenkapital Eigenkapital, das für Cashflow null rechnerisch nötig wäre. Ist-Wert 52.500 €; Abstand 0 €. Zusätzliches Eigenkapital ersetzt in dieser Schwelle zuerst die Kredite mit der höchsten Anfangsrate je Euro	52.500 €

Zinsbindungsrisiko

Exit-Jahr 20: Für jede Zinsbindung wird dieselbe Restschuld mit dem aktuellen und dem angenommenen Anschlusszinssatz verglichen. Separates Szenario: Anschlusszinsen verändern weder Projektion noch Exit-Restschulden oder Renditen. Verglichen werden hypothetische Annuitäten auf Restschuld, nicht die tatsächlichen bisherigen Monatsraten

Vergleich / Monat	Neu / Monat	Veränderung / Monat	Einordnung	Bewertung
595 €	747 €	+152 €	Teurer	Gelb

Kredit	Restschuld / Jahr	Alt: Szenariorate	Neu: Szenariorate	Differenz / Monat	Ampel
Bankkredit	91.313 € Jahr 10	3.50 % · Zins 266 € Rate 419 € / Mo.	5.00 % · Zins 380 € Rate 533 € / Mo.	+114 €	Gelb
Sanierungskredit	30.330 € Jahr 10	4.00 % · Zins 101 € Rate 177 € / Mo.	5.50 % · Zins 139 € Rate 215 € / Mo.	+38 €	Gelb

Verkaufsszenario und Auszahlung · Jahr 20

Die folgende Herleitung führt vom Marktwert über Erlös und Restschulden zur Auszahlung; anschließend werden eingesetztes Kapital und Renditekennzahlen daraus abgeleitet

Herleitung der Verkaufswerte

Position	Wert	Berechnung
Marktwert nach Sanierung	330.000 €	Eingabe; Ausgangsbasis für den Wert in Jahr 20
Wertsteigerung p.a.	0.5 %	Verkehrswert = 330.000 € x (1 + 0.5 %) ^ 20
Verkaufsnebenkosten	1.5 %	Abzug = 364.616 € x 1.5 % = 5.469 €
Verkehrswert beim Verkauf	364.616 €	Marktwert nach Sanierung x (1 + jährliche Wertsteigerung) ^ 20; der berechnete Verkehrswert steht links.
Erlös nach Verkaufsnebenkosten	359.146 €	Verkehrswert beim Verkauf x (1 - 1.5 % Verkaufsnebenkosten); der berechnete Erlös steht links.
Veräußerungsgewinn Gesamtobjekt	138.646 €	Veräußerungsgewinn = 359.146 € Erlös nach Verkaufsnebenkosten - 220.500 € Gesamtinvestition = 138.646 €; ein negativer Rohgewinn wird im Modell auf 0 € begrenzt.
Steuerpflichtiger Gewinn vermietet	0 €	0 €, weil das Exit-Jahr 20 im Modell ab zehn Jahren außerhalb der Spekulationsfrist liegt.
Eigennutzungsgewinn im Modell	0 €	138.646 € Gewinn x 0.0 % Eigennutzungsanteil; im Modell steuerfrei
Spekulationssteuer	0 €	Ab Exit-Jahr 10 im Modell 0 €
Restschuld Bankkredit	50.626 €	Monatsgenau fortgeschrieben bis Exit-Jahr 20
Restschuld Sanierungskredit	3.987 €	Monatsgenau fortgeschrieben bis Exit-Jahr 20
Restschuld gesamt	54.613 €	Summe der Kredit-Restschulden in Jahr 20
Auszahlung nach Verkauf	304.533 €	359.146 € Erlös nach Verkaufsnebenkosten - 54.613 € Restschuld - 0 € Spekulationssteuer = 304.533 €
Erforderliche Nachschüsse	171 €	Summe der negativen Jahres-Cashflows nach Steuern von Jahr 1 bis 20; positive Jahre werden nicht gegengerechnet.
Tatsächlich eingesetztes Kapital	52.671 €	52.500 € anfängliches Eigenkapital + 171 € erforderliche Nachschüsse
Vereinfachte Rendite p.a.	9.2 %	Rechnung: (304.533 € Auszahlung / 52.671 € tatsächlich eingesetztes Kapital) hoch 1/20 - 1 = 9.2 %
IRR aus tatsächlichen Zahlungsströmen	9.6 %	IRR aus -52.500 € anfänglichem Eigenkapital, den Jahres-Cashflows nach Steuern und +304.533 € Auszahlung in Jahr 20 = 9.6 %
Wirtschaftliche IRR nach Steuern inkl. Wohnwert	9.6 %	Wirtschaftliche IRR aus Nachsteuer-Zahlungsströmen plus 0 € kumuliertem Wohnwert und +304.533 € Auszahlung in Jahr 20 = 9.6 %
Stress-IRR	9.0 %	Wirtschaftliche IRR mit 10.0 % Sanierungspuffer (6.000 € zusätzliches Anfangskapital) = 9.0 %
Positive Cashflows nach Steuern	14.609 €	Summe der positiven Jahres-Cashflows nach Steuern von Jahr 1 bis 20 = 14.609 €. Dieser Teil wird bereits in den kumulierten Cashflows berücksichtigt und nicht ein zweites Mal zum Gewinn addiert.
Kumulierte Cashflows nach Steuern	14.438 €	Positive Cashflows 14.609 € - erforderliche Nachschüsse 171 € = 14.438 € kumulierte Cashflows von Jahr 1 bis 20.
Kumulierter Wohnwert	0 €	Eigennutzungsvorteil: Summe der jährlichen Wohnwerte (ersparte Miete) über Jahr 1 bis 20 = 0 €. Nicht zahlungswirksam; ergänzt den Liquiditätsüberschuss um den Nutzen der selbst genutzten Fläche.
Gesamter wirtschaftlicher Gewinn ohne Wohnwert	266.471 €	Zahlungswirksame Rechnung: 304.533 € Auszahlung + +14.438 € kumulierte Cashflows - 52.500 € anfängliches Eigenkapital = 266.471 €

Alternativvergleich

Kennzahl	Wert
ETF-Endwert Vergleich: 52.500 € Startkapital und laufende Nachsteuer-Liquiditätsbelastung bei 6.0 % ETF-Nettorendite nach Steuern = 148.019 €. Kapitalertragsteuer wird im Modell nicht separat simuliert	148.019 €
Vermögensdifferenz zu ETF Rechnung: 304.533 € Auszahlung + 0 € kumulierter Wohnwert - ETF-Endwert (148.019 €) = 156.514 €. Der ETF-Endwert basiert auf der eingegebenen Nettorendite nach Steuern	156.514 €

Startdatum: 31.10.2026 | Je Zeile zwölf Monate; Restschuld jeweils zum Ende desselben Monats im Folgejahr.

Jahr	Netto-Miete Ø MTL.	Rate Ø MTL.	Zins ges. Ø MTL.	Zins V+V Ø MTL.	Steuer im CF Ø MTL.	CF vor St. Ø MTL.	CF vor St. JHR.	CF nach St. Ø MTL.	CF nach St. JHR.	IH-Rücklage kumuliert	Restschuld ges.	Restschuld Bankkredit	Restschuld Sanierungskredit
1 · 2027	903 €	830 €	505 €	505 €	-84 €	73 €	876 €	-11 €	-131 €	1.440 € 31.10.27	164.094 € 31.10.27	117.561 € 31.10.27	46.533 € 31.10.27
2 · 2028	923 €	830 €	492 €	492 €	-97 €	93 €	1.122 €	-3 €	-40 €	2.880 € 31.10.28	160.042 € 31.10.28	115.036 € 31.10.28	45.007 € 31.10.28
3 · 2029	944 €	830 €	480 €	480 €	-110 €	114 €	1.372 €	4 €	50 €	4.320 € 31.10.29	155.838 € 31.10.29	112.420 € 31.10.29	43.418 € 31.10.29
4 · 2030	966 €	830 €	467 €	467 €	-124 €	136 €	1.627 €	12 €	141 €	5.760 € 31.10.30	151.476 € 31.10.30	109.712 € 31.10.30	41.765 € 31.10.30
5 · 2031	987 €	830 €	453 €	453 €	-138 €	157 €	1.888 €	19 €	232 €	7.200 € 31.10.31	146.951 € 31.10.31	106.907 € 31.10.31	40.044 € 31.10.31
6 · 2032	1.009 €	830 €	439 €	439 €	-153 €	179 €	2.154 €	27 €	323 €	8.640 € 31.10.32	142.256 € 31.10.32	104.002 € 31.10.32	38.253 € 31.10.32
7 · 2033	1.032 €	830 €	424 €	424 €	-168 €	202 €	2.425 €	34 €	414 €	10.080 € 31.10.33	137.384 € 31.10.33	100.994 € 31.10.33	36.390 € 31.10.33
8 · 2034	1.055 €	830 €	409 €	409 €	-183 €	225 €	2.701 €	42 €	504 €	11.520 € 31.10.34	132.329 € 31.10.34	97.879 € 31.10.34	34.450 € 31.10.34
9 · 2035	1.079 €	830 €	393 €	393 €	-199 €	249 €	2.983 €	50 €	595 €	12.960 € 31.10.35	127.085 € 31.10.35	94.654 € 31.10.35	32.431 € 31.10.35
10 · 2036	1.103 €	830 €	377 €	377 €	-215 €	273 €	3.271 €	57 €	686 €	14.400 € 31.10.36	121.644 € 31.10.36	91.313 € 31.10.36	30.330 € 31.10.36
11 · 2037	1.127 €	830 €	360 €	360 €	-232 €	297 €	3.564 €	65 €	775 €	15.840 € 31.10.37	115.998 € 31.10.37	87.854 € 31.10.37	28.143 € 31.10.37
12 · 2038	1.152 €	830 €	342 €	342 €	-250 €	322 €	3.864 €	72 €	865 €	17.280 € 31.10.38	110.140 € 31.10.38	84.272 € 31.10.38	25.868 € 31.10.38
13 · 2039	1.177 €	830 €	323 €	323 €	-268 €	347 €	4.169 €	79 €	953 €	18.720 € 31.10.39	104.062 € 31.10.39	80.563 € 31.10.39	23.499 € 31.10.39
14 · 2040	1.203 €	830 €	304 €	304 €	-287 €	373 €	4.480 €	87 €	1.040 €	20.160 € 31.10.40	97.755 € 31.10.40	76.721 € 31.10.40	21.034 € 31.10.40
15 · 2041	1.230 €	830 €	285 €	285 €	-306 €	400 €	4.798 €	94 €	1.127 €	21.600 € 31.10.41	91.212 € 31.10.41	72.743 € 31.10.41	18.469 € 31.10.41
16 · 2042	1.257 €	830 €	264 €	264 €	-326 €	427 €	5.122 €	101 €	1.213 €	23.040 € 31.10.42	84.422 € 31.10.42	68.623 € 31.10.42	15.799 € 31.10.42
17 · 2043	1.284 €	830 €	243 €	243 €	-346 €	454 €	5.452 €	108 €	1.296 €	24.480 € 31.10.43	77.378 € 31.10.43	64.357 € 31.10.43	13.021 € 31.10.43
18 · 2044	1.312 €	830 €	221 €	221 €	-367 €	482 €	5.789 €	115 €	1.381 €	25.920 € 31.10.44	70.068 € 31.10.44	59.939 € 31.10.44	10.129 € 31.10.44
19 · 2045	1.341 €	830 €	198 €	198 €	-389 €	511 €	6.133 €	122 €	1.465 €	27.360 € 31.10.45	62.483 € 31.10.45	55.364 € 31.10.45	7.119 € 31.10.45
20 · 2046	1.370 €	830 €	174 €	174 €	-411 €	540 €	6.484 €	129 €	1.548 €	28.800 € 31.10.46	54.613 € 31.10.46	50.626 € 31.10.46	3.987 € 31.10.46

Spalten erklärt

Spalte	Bedeutung	Spalte	Bedeutung
Jahr	Jede Zeile umfasst zwölf Monate ab dem vorherigen Stichtag. Projektionsjahr 1 endet am 31.10.2027; die Restschuld-Daten stehen klein unter den Beträgen. Nur Jahre, in denen alle Kredite tilgungsfrei sind, sind grau und zählen nicht als Break-even. Break-even (CF nach Steuern e 0) ab Jahr 3.	Netto-Miete Ø MTL.	Durchschnittliche Miete pro Monat nach Leerstand, Betrieb, Verwaltung und Instandhaltungsreserve.
Rate Ø MTL.	Durchschnittliche Monatsrate aus Zins und Tilgung im Projektionsjahr.	Zins ges. Ø MTL.	Durchschnittlicher Gesamtzins pro Monat im Projektionsjahr.
Zins V+V Ø MTL.	Durchschnittlicher Zinsanteil pro Monat, der nach steuerlichem Zweck je Kredit abziehbar ist.	Steuer im CF Ø MTL.	Durchschnittlicher monatlicher Beitrag der modellierten Jahres-Steuerwirkung.
CF vor St. Ø MTL.	Durchschnittliche Netto-Miete minus durchschnittliche Kreditrate, vor Steuerwirkung.	CF vor St. JHR.	Summe der zwölf monatlichen Cashflows vor Steuern im Projektionsjahr.
CF nach St. Ø MTL.	Durchschnittlicher Cashflow nach der modellierten Steuerwirkung.	CF nach St. JHR.	Summe der zwölf monatlichen Cashflows nach Steuern im Projektionsjahr.
IH-Rücklage kumuliert	Aufgelaufene Instandhaltungsrücklage am Jahresstichtag: monatliche Cashflow-Reserve × 12 × Projektionsjahr. Nominal konstant, nicht verzinst und kein Steuerabzug.	Restschuld ges.	Summe aller Restschulden am Jahresstichtag; das konkrete Datum steht klein unter dem Betrag.
Restschuld Bankkredit	Restschuld dieses Kredits am Jahresstichtag; das konkrete Datum steht klein unter dem Betrag, kein Durchschnitt.	Restschuld Sanierungskredit	Restschuld dieses Kredits am Jahresstichtag; das konkrete Datum steht klein unter dem Betrag, kein Durchschnitt.

Einordnung der Ergebnisse

Annahme	Modellgrenze
Persönliche Steuerwirkung	Das Modell rechnet mit Einzelveranlagung und dem Einkommensteuertarif 2026. Soli und Kirchensteuer sind vereinfachte Differenzrechnungen; individuelle Besonderheiten und Verlustverrechnung werden nicht vollständig abgebildet.
Vermietung und Eigennutzung	Gemeinsame Gebäude- und Sanierungskosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt. Schuldzinsen folgen dem steuerlichen Zweck je Kredit (Vermietung, Eigennutzung oder anteilig). Kosten einzelner Wohnungen können nicht separat zugeordnet werden.
Vollständige und plausible Eingaben	Gesamtrendite (IRR) und ETF-Vergleich sind nur bei ausgeglichener Finanzierung (Differenz unter 1 €) und plausibler Miete bewertbar. Positive Fremdmiete erfordert vermietete Fläche; bei fehlender vermieteter Fläche wird sie nicht als Einnahme angesetzt. Fehlendes Kapital wird nicht automatisch ergänzt.
Separates Anschlusszinsszenario	Projektion, Steuer, Exit-Restschulden und Renditen verwenden den ursprünglichen Zinssatz auch nach dem Ende der Zinsbindung. Der Anschlusszins verändert nur das separate Szenario. Dessen Ratenvergleich bezieht sich auf zwei hypothetische Annuitäten auf derselben Restschuld, nicht auf die bisherige tatsächliche Kreditrate.
Wohnwert der Eigennutzung	Der Wohnwert wird aus der eingegebenen Fremdmiete je vermietetem Quadratmeter abgeleitet. Er ist ein nicht zahlungswirksamer Vergleichswert, kein Mietertrag und keine steuerpflichtige Einnahme.
Projektionszeitraum und Stichtage	Ausgangsstand ist der letzte Tag des aktuellen Monats. Jedes Projektionsjahr umfasst die folgenden zwölf Monate und endet am letzten Tag desselben Monats im Folgejahr; im Februar wird das jeweilige Monatsende verwendet. Restschulden und Rücklagen gelten zum Jahresstichtag. Mietsteigerung, tilgungsfreie Anlaufzeit und Sondertilgungen folgen diesen Projektionsjahren. Die Steuerwirkung wird vereinfachend je zwölfmonatigem Projektionsjahr berechnet, nicht getrennt nach Kalenderjahren.
Kreditverlauf	Alle Kredite sind klassische Annuitätendarlehen mit monatlich sinkendem Zinsanteil. Eine optionale tilgungsfreie Anlaufzeit gilt für volle Projektionsjahre (0–5) à zwölf Monate; die erste Tilgung beginnt im ersten Monat danach. Eine geplante Sondertilgung (Anteil der ursprünglichen Kreditsumme, Standard 5%, höchstens 20%) ausgewählten Projektionsjahren zum Jahresstichtag nach den Monatsraten gebucht und verkürzt die Restschuld; die Monatsannuität bleibt unverändert. Ohne Jahresauswahl entsteht keine Sondertilgung. Das Eigenkapital wird global in der Investition erfasst und mindert den zu finanzierenden Restbedarf, ohne die Kreditbeträge automatisch anzupassen. Der steuerliche Zweck steuert nur die Abziehbarkeit der Schuldzinsen. Gebühren und Bereitstellungszinsen bleiben unberücksichtigt.
Laufende Kosten	Betriebskosten und Verwaltung werden als feste Prozentsätze der tatsächlichen Bruttokaltmiete der vermieteten Einheiten berechnet. Bei den Betriebskosten zählt nur der nicht umlagefähige Anteil, der beim Vermieter verbleibt; er mindert den Cashflow und wird im Modell als Werbungskosten im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung angesetzt. Die Instandhaltungsrücklage bleibt nominal konstant, ist eine Cashflow-Reserve und wird nicht automatisch steuerlich abgezogen.
Förderung und Sanierung	Im Rechner werden bereits um erwartete Förderungen reduzierte Netto-Sanierungskosten eingegeben. Förderfähigkeit, Förderhöhe, Auszahlungszeitpunkt und besondere steuerliche Förderfälle prüft ImmoIy nicht.
15-Prozent-Prüfung	Vereinfachend gelten sämtliche eingegebenen Netto-Sanierungskosten als innerhalb der ersten drei Jahre angefallen. Liegt der vermietete Anteil über der 15-Prozent-Grenze, wird er vollständig aktiviert; andernfalls im ersten Jahr sofort abgezogen.
AfA-Basis	Standardmäßig leitet das Modell die AfA-Basis aus den vermieteten Gebäude-Anschaffungskosten und einer aktivierten Sanierung ab. Alternativ gibt man die AfA-Basis selbst vor; dieser Betrag ersetzt die Ableitung vollständig, der AfA-Satz bleibt frei wählbar. Die fertige AfA-Basis wird in beiden Fällen kaufmännisch auf volle Euro gerundet. Die 15-Prozent-Prüfung der Sanierung erfolgt vor der Rundung. Die kumulierte AfA ist auf die Basis begrenzt; im letzten Abschreibungsjahr wird sie gekürzt, danach entfällt sie.
Verkauf und Spekulationssteuer	Bei weniger als zehn Jahren Haltedauer wird der vermietete Verkaufserlös abzüglich steuerlicher Anschaffungs- und Herstellungskosten nach kumulierter AfA besteuert. Bereits sofort abgezogene Sanierung wird nicht erneut als Anschaffungskosten berücksichtigt. Die Steuerdifferenz berücksichtigt auch das laufende Vermietungsergebnis des Verkaufsjahrs; Verluste aus dem Verkauf werden nicht verrechnet. Die Zehnjahresfrist wird nur anhand voller Modelljahre angenähert, nicht anhand der Vertragsdaten. Für den selbstgenutzten Anteil wird durchgehend eine erfüllte Eigennutzungsbefreiung unterstellt.
Rendite- und Alternativvergleich	Der ETF-Vergleich verwendet dieselben tatsächlichen laufenden Cashflows. Die eingegebene ETF-Rendite ist eine Nettorendite nach Steuern; Kapitalertragsteuer wird nicht separat berechnet. Für die abschließende Vermögensdifferenz wird der nicht zahlungswirksame Wohnwert zusätzlich als wirtschaftlicher Vorteil der Immobilie berücksichtigt; Risiko, Arbeitsaufwand, Liquidität, Steuern und Diversifikation werden nicht gleichwertig abgebildet. Ein Sanierungspuffer wird vollständig zu Beginn als zusätzliches Eigenkapital angesetzt.
Szenarien statt Prognosen	Miet- und Wertsteigerung, Anschlusszinsen, ETF-Rendite und Sanierungspuffer sind frei gewählte Modellannahmen. Die Ergebnisse sind Szenarien und keine Marktprognose, Finanzierungszusage oder Kaufempfehlung.