

OTTO WULFF
LEBENSWERTE. LEBENSRÄUME.

MODELLRECHNUNG FÜR KAPITALANLEGER: CASHFLOW & STEUERERSPARNIS (AfA)

KfW: Klimafreundlicher Neubau
(Laufzeit 35 Jahre, Zinssatz 2,19 % p. a., 2. Jahre tilgungsfrei)

Projekt: FRED + STEN
Wohnung 02.01.05, . Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 59,99 Quadratmeter Wohnfläche

Vereinfachte Kostenermittlung

Kaufpreis	589.000,00 €
Einbauküche	7.000,00 €
Grunderwerbssteuer 5,5 %	32.395,00 €
Notarkosten 1,5 %	8.835,00 €
Gesamtkosten	637.230,00 €



Ermittlung Finanzierungskosten

Eigenkapital (10 % + Nebenkosten)	131.102,00 €
Darlehen	530.100,00 €
Zinssatz (Bank: 4,2 % p.a.; KFW: 2,19 % p.a.)	20.254,00 €
Tilgung (Bank: 1,25 % p.a.; KFW: 2. Jahre tilgungsfrei) –> Vermögensbildung	5.376,00 €

Ermittlung Eigenkapitalergebnis und Cashflow (1. Jahr)

Bruttorendite	3,30 %
Voraussichtliche Mieteinnahmen p.a. 27,00 €/m²	19.437,00 €
abzgl. Nebenkosten (Verwaltung, Rücklage; pauschal 8% p.a.)	1.555,00 €
abzgl. Zins	20.254,00 €
Ergebnis vor Steuern ohne Tilgung	- 2.372,00 €
Steuererstattung voraussichtlich nach Abschreibung, Zins und degressiver AfA (5% AfA im 1. Jahr, dann vom jeweiligen Restwert, Steuersatz 42%, Grundstücksteil AfA: 30%)	10.907,00 €
Ergebnis nach Steuern vor Tilgung (Eigenkapitalrendite vor Tilgung)	8.535,00 € (6,51 %)
Ergebnis nach Tilgung (Eigenkapitalrendite nach Tilgung)	3.159,00 € (2,41 %)
Ergebnis nach Tilgung vor Steuern je Monat	- 646,00 €
Ergebnis nach Tilgung und Steuern je Monat	263,00 €
Voraussichtliche Steuererstattung absolut (Jahr 1-10)	74.150,00 €

Angabenvorbehalt: Diese unverbindliche Modellrechnung dient der Erstinformation sowie der Veranschaulichung möglicher steuerlicher Effekte. Sie stellt ausdrücklich keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und kann eine individuelle Beratung nicht ersetzen, da eine steuerliche Bewertung maßgeblich von den persönlichen Verhältnissen abhängt. Sie bezieht sich auf das 1. Vermietungsjahr, etwaige Steuererstattungen erfolgen grundsätzlich im Folgejahr. Die Höhe der voraussichtlichen Kaltmiete beruht auf den Ergebnissen eigener Standortanalysen und kann höher oder niedriger ausfallen. Angegebene Finanzierungskosten und Konditionen (Quelle: Interhyp AG; KfW) dienen lediglich einer ersten Indikation und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die unverbindliche Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass steuerliche Aspekte zu berücksichtigen sind, die sich ggf. positiv auswirken können. Die korrekte Abschreibungsart und der konkrete Betrag sowie der persönliche Grenzsteuersatz sind über den Steuerberater zu beziehen. Eine persönliche Steuerberatung ist erforderlich. Trotz äußerst sorgfältiger Erstellung können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden, sodass die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen kann. Die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH haftet ferner nicht für etwaige Schäden oder Aufwendungen, die aus einem Vertrauen auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in der unverbindlichen Modellrechnung gemachten Angaben resultieren.

Status: 11/2026