

Ankaufsprüfung

Simulation vom 16. August 2026 · Jahr-1-Betrachtung

Eingaben

Position	Wert
Kaufpreis	230.000,00 €
Kaufnebenkosten	24.311,00 € (10,57 % v. KP)
Sanierungskosten (einmalig)	0,00 €
Eigenkapital-Einsatz	46.000,00 € (20,00 % v. KP)
Jahresnettokaltmiete	10.500,00 €
Hausgeld / Monat	220,00 € (68,18 % umlegbar)
Darlehen	Annuität · 3,50 % Zins + 1,00 % Tilgung p.a.
Gebäudeanteil (AfA-Basis)	80,00 %
AfA	Linear 2,00 % p.a.
Grenzsteuersatz	42,00 %

Ergebnis (Jahr 1)

Kennzahl	Wert
Gesamtkosten (KP + NK + Sanierung)	254.311,00 €
Darlehenssumme	208.311,00 €
Rate p.a. (Jahr 1)	9.374,00 €
— davon Zins (Jahr 1)	7.290,88 €
— davon Tilgung (Jahr 1)	2.083,11 €
Hausgeld, vom Eigentümer getragen p.a.	840,00 €
NOI p.a.	9.660,00 €
AfA p.a.	4.068,98 €
Steuerersparnis p.a. (+ = Erstattung)	713,94 €
Operativer Cashflow p.m.	23,83 €
Cashflow nach Steuern p.m.	83,33 €
Cashflow nach Steuern p.a.	999,95 €
Bruttomietrendite	4,57 %
Nettomietrendite	3,80 %
Eigenkapitalrendite (ROE, inkl. Tilgung)	6,70 %
Beleihungsauslauf (LTV)	90,57 %