

Objekt-Datenblatt: Musterwohnung (Beispiel)

Stand: 16.8.2026 · Musterstraße 12, 68161 Musterstadt
Stammdaten, Finanzierung, Cashflow, Rendite und Steuer-Annahmen.

1. Stammdaten

Feld	Wert
Adresse	Musterstraße 12, 68161 Musterstadt
Kaufdatum	16.02.2025
Baujahr	—
Wohnfläche	62 m²

2. Kaufdaten & Finanzierung

Position	Wert
Kaufpreis	230.000,00 €
Kaufnebenkosten	24.311,00 €
Gesamtkosten	254.311,00 €
Eigenkapital	46.000,00 €
Darlehenssumme	208.311,00 €
Zinssatz	3,50 %
Anfangstilgung	1,00 %
Zinsbindung	10 Jahre
LTV (aktuell)	89,18 %
Restschuld	205.107,65 €
Bereits getilgt	3.203,35 €

3. Cashflow & Rendite

Kennzahl	Wert
Kaltmiete / Monat	875,00 €
Kaltmiete / Jahr	10.500,00 €
Zinslast / Monat	598,76 €
Tilgung / Monat	182,40 €
Hausgeld nicht umlegbar / Monat	30,00 €
Cashflow v. Steuern / Monat	6,33 €
Cashflow n. Steuern / Monat	45,32 €
Bruttomietrendite	4,57 %
Nettomietrendite	3,72 %

4. Steuer

Position	Wert
AfA-Methode	Linear
AfA-Satz	2,00 %
AfA / Jahr (aktuell)	4.068,98 €
Steuerbasis / Jahr	-1.114,10 €
Grenzsteuersatz	42,00 %
Steuerlast / Jahr	-467,92 €

6. Verlauf über 10 Jahre

Jahr	Miete	Zins	Tilgung	AfA	Steuer	Cashflow n. St.	+ Tilgung	Restschuld
1	10.500,00 €	7.290,84 €	2.083,08 €	3.729,90 €	-369,91 €	445,92 €	2.529,00 €	208.311,00 €
2	10.500,00 €	7.223,04 €	2.150,88 €	4.068,98 €	-483,85 €	559,80 €	2.710,68 €	206.194,15 €
3	10.500,00 €	7.146,60 €	2.227,44 €	4.068,98 €	-451,74 €	527,76 €	2.755,20 €	204.002,00 €
4	10.500,00 €	7.067,40 €	2.306,64 €	4.068,98 €	-418,48 €	494,40 €	2.801,04 €	201.731,89 €
5	10.500,00 €	6.985,32 €	2.388,72 €	4.068,98 €	-384,01 €	459,96 €	2.848,68 €	199.381,04 €
6	10.500,00 €	6.900,36 €	2.473,68 €	4.068,98 €	-348,32 €	424,32 €	2.898,00 €	196.946,57 €
7	10.500,00 €	6.812,40 €	2.561,64 €	4.068,98 €	-311,38 €	387,36 €	2.949,00 €	194.425,52 €
8	10.500,00 €	6.721,20 €	2.652,72 €	4.068,98 €	-273,08 €	349,08 €	3.001,80 €	191.814,80 €
9	10.500,00 €	6.626,88 €	2.747,04 €	4.068,98 €	-233,46 €	309,36 €	3.056,40 €	189.111,23 €
10	10.500,00 €	6.529,20 €	2.844,84 €	4.068,98 €	-192,44 €	268,44 €	3.113,28 €	186.311,50 €

„+ Tilgung“ = Cashflow nach Steuern plus Tilgung: Was zugezahlt wird, ist nicht verloren, sondern Vermoegensaufbau.
 Gerechnet ohne angenommene Wertsteigerung. Mietsteigerung nur, soweit vertraglich erfasst.
 Nicht enthalten: Konditionen nach dem Ende der Zinsbindung.