Quartier Glashütte | Achern

REIHENHÄUSER GEMENGEWEG

Achern Reihenhäuser		
Einheit		2
Gesamtwohnfläche in m²		125
Kaufpreis		490.000€
davon Haus		467.000€
davon Carport		17.500€
davon Stellplatz		5.500€
Finanzielle Eckdaten		
Kaufpreis		490.000€
Nebenkosten		31.850€
Kaufpreis inkl. Nebenkosten		521.850€
Eigenkapital	10%	52.185€
KfW Darlehen		150.000€
Zinsen KfW	3,10%	
Tilgung KfW	2,15%	
Freifinaziertes Darlehen		319.665€
Zinsen freifinanziert	3,22%	
Tilgung freifinanziert	1,5%	
Mietansatz/m²	14€	
Mieteinnahmen/Jahr inkl. Stellplatz		22.050,72€
Bruttomietrendite	4,23%	
durchschnitt. Cashflow vor Steuer/Monat		35,76€
durchschnitt. Cashflow nach Steuer/Monat		315,45€
Eigenkapitalrendite nach Steuer Jahr 1	33,78%	





Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Architekten.

Hierbei handelt es sich um ein unverbindliches Rechenbeispiel.
Diese Berechnung deckt keine rechtliche oder steuerliche Beratung und kann diese auch nicht ersetzen. Für individuelle Rechenbeispiele kontaktieren Sie Ihren Steuerberater. Wir übernehmen keinerlei Haftung.

Quartier Glashütte | Achern

REIHENHÄUSER GEMENGEWEG

Kennzahl	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Zahlungseingang										
Mieteinnahmen/Jahr*	22.050,72€	22.050,72€	22.050,72€	23.141,26€	23.141,26€	23.141,26€	24.286,32€	24.286,32€	24.286,32€	25.488,63€
Zahlungsausgang										
nicht umlagefähige Nebenkosten	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€
Zinsen	-14.943,21€	-14.688,84€	-14.426,40€	-14.155,62€	-13.876,26€	-13.588,04€	-13.290,66€	-12.983,86	-12.667,31€	-12.340,73€
Tilgung	-8.019,98€	-8.274,35€	-8.536,79€	-8.807,56€	-9.086,93€	-9.375,15€	-9.672,52€	-9.979,33€	-10.295,87€	-10.622,46€
Cashflowbetrachtung										
Cashflow vor Steuern	-912,47€	-912,47€	-912,47€	178,07€	178,07€	178,07€	1.323,13€	1.323,13€	1.323,13€	2.525,45€
pro Monat	-76,04€	-76,04€	-76,04€	14,84€	14,84€	14,84€	110,26€	110,26€	110,26€	210,45€
minus Steuern	10.597,65€	9.811,67€	9.056,26€	7.871,59€	380,58€	259,52€	-559,89€	-902,35€	-1.238,21€	-2.072,58€
Cashflow nach Steuern	9.609,14€	8.823,16€	8.067,75€	8.064,50€	573,49€	452,43€	873,50€	531,05€	195,18€	663,32€
pro Monat	800,76€	735,26€	672,31€	672,04€	47,79€	37,70€	72,79€	44,25€	16,27€	55,28€
Nebenrechnung Steuer										
Nettomiete	22.050,72€	22.050,72€	22.050,72€	23.141,26€	23.141,26€	23.141,26€	24.286,32€	24.286,32€	24.286,32€	25.488,63€
- nicht umlagefähige Nebenkosten	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€
- Zinsen	-14.943,21€	-14.688,84€	-14.426,40€	-14.155,62€	-13.876,26€	-13.588,04€	-13.290,66€	-12.983,86€	-12.667,31€	-12.340,73€
- Abschreibung nach Abnutzung (AfA)	-32.340,00€	-30.723,00	-29.186,85€	-27.727,51€	-10.171,13€	-10.171,13€	-9.662,58€	-9.154,02€	-8.670,89€	-8.213,19€
= zu versteuernder Cashflow	-25.232,49€	-23.361,12€	-21.562,53€	-18.741,88€	-906,14€	-617,91€	1.333,08€	2.148,44€	2.948,11€	4.934,72€
*persönlicher Steuersatz	42%									
Steuererstattung/Jahr	10.597,65€	9.811,67	9.056,26€	7.871,59€	380,58€	259,52€	-559,89€	-902,35€	-1.238,21€	-2.072,58€
Ergebnis										
Tilgung/Jahr	8.019,98€	8.274,35€	8.536,79€	8.807,56€	9.086,93€	9.375,15€	9.672,52€	9.979,33€	10.295,87€	10.622,46€
Cashflow nach Steuern	9.609,14€	8.823,16€	8.067,75€	8.064,50€	573,49€	452,43€	873,50€	531,09€	195,18€	663,32€
EK-Rendite nach Steuern	33,78%	32,76%	31,82%	32,33%	18,51%	18,83%	20,21%	20,14%	20,10%	21,63%
Gewinn bei Verkauf nach 10 Jahren										**130.524,46€**

Mieterhöhung alle 3 Jahre um 5%