

Springe · Wohneinheit 17

Kapitalanlage-Immobilie · Neubau · Niedersachsen · Betrachtung November 2027 – November 2037 (10 Jahre ab NLÜ)

IHRE IMMOBILIE

Bezeichnung	Springe	Apartment / Einheit	Wohneinheit 17
Lage (Bundesland)	Niedersachsen	Bauart	Neubau
Wohnfläche	58,26 m²	Mietrendite (brutto)	3,10 %
Nutzen-Lasten-Übergang	November 2027	Mietbeginn	November 2027
Verkauf (§23 EStG)	steuerfrei (> 10 J.)		

INVESTITION & FINANZIERUNG

Kaufpreis	318.708 €	Kaufnebenkosten	22.310 €
Gesamtaufwand	341.018 €	Darlehen gesamt	341.018 €
Eigenkapital	0 €	Jahresnettomiete	9.880 €

IHRE WIRTSCHAFTLICHKEIT

CASHFLOW P.M. (1. VOLLES JAHR)	Ø CASHFLOW P.M.	STEUERERSPARNIS (1. VOLLES JAHR)
502,57 €	78,75 €	14.088 €
VERMÖGENSAUFBAU	INTERNE RENDITE (IRR)	EK-RENDITE GESAMT
112.464 €	—	—
Verkauf 388.504 € - Rest 285.490 €	p.a., inkl. Verkauf	

STEUERLICHE BETRACHTUNG

AfA-Methode (Gebäude)	degressiv 5,0 % (Wechsel ab Jahr 15 auf linear über Restnutzungsdauer) + §7b 5,0 %		
Substanzwert (Gebäudeanteil)	92 %	Jährliche AfA (1. volles Jahr)	27.535 €
V+V-Ergebnis (1. volles Jahr)	-30.564 €	zu verst. Einkommen (Basis)	100.000 € · Grundtarif
Steuerersparnis p.a. (1. Jahr)	14.088 €	Steuer ohne Immobilie (10 J.)	321.152 €
Steuerersparnis (Laufzeit)	87.466 € · 27,2 %		

VERGLEICH ZUR ALTERNATIVEN ANSPARLÖSUNG NACH 10 JAHREN

Verkaufswert Immobilie	388.504 €
Eingebrachtes Eigenkapital	- 0 €
kumulierte Cashflows / Entnahme	9.450 €
Restschuld Darlehen	- 285.490 €
Vermögensaufbau	112.464 €

Ein alternatives Sparprodukt müsste folgende Verzinsung erzielen, um das gleiche Ergebnis zu erreichen:

CF = Cashflow nach Steuer. RJ = Rumpfsjahr (anteilig ab Mietbeginn). V+V = Überschuss/Verlust aus Vermietung (Miete - Verwaltung - Zins - AfA). Vermögen = Verkaufswert - Restschuld - eingesetztes Eigenkapital + kumulierter Cashflow.
Beispielrechnung auf Basis der eingegebenen Annahmen — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung, keine Zusicherung. Steuertarif nach §32a EStG i.d.F. VZ 2026. Tatsächliche Ergebnisse können abweichen.

Springe · Wohneinheit 17

Jahresverlauf November 2027 – November 2037 (10 Jahre ab NLÜ)

Jahr	Wert Immob.	Darlehen	Zins	Tilgung	Annuität	Verwalt.	Instandh.	Miete	AfA	V+V	Steuer	CF p.a.	CF p.m.	CF kumul.
2027 (RJ)	318.708 €	340.212 €	2.099 €	806 €	2.905 €	65 €	19 €	1.647 €	14.418 €	-14.936 €	7.019 €	5.677 €	473 €	5.677 €
2028	325.083 €	335.301 €	12.519 €	4.911 €	17.431 €	390 €	117 €	9.880 €	27.535 €	-30.564 €	14.088 €	6.031 €	503 €	11.707 €
2029	331.584 €	330.257 €	12.387 €	5.044 €	17.431 €	390 €	117 €	9.880 €	26.204 €	-29.100 €	13.474 €	5.417 €	451 €	17.124 €
2030	338.216 €	325.076 €	12.250 €	5.180 €	17.431 €	390 €	117 €	9.880 €	24.939 €	-27.699 €	12.885 €	4.828 €	402 €	21.952 €
2031	344.980 €	319.756 €	12.110 €	5.320 €	17.431 €	390 €	117 €	9.880 €	12.085 €	-14.706 €	6.912 €	-1.145 €	-95 €	20.807 €
2032	351.880 €	314.292 €	11.967 €	5.464 €	17.431 €	410 €	122 €	10.374 €	11.527 €	-13.529 €	6.358 €	-1.231 €	-103 €	19.576 €
2033	358.917 €	308.680 €	11.819 €	5.612 €	17.431 €	410 €	122 €	10.374 €	10.996 €	-12.850 €	6.040 €	-1.548 €	-129 €	18.028 €
2034	366.096 €	302.916 €	11.667 €	5.764 €	17.431 €	410 €	122 €	10.374 €	10.491 €	-12.194 €	5.732 €	-1.857 €	-155 €	16.171 €
2035	373.418 €	296.997 €	11.511 €	5.919 €	17.431 €	410 €	122 €	10.374 €	10.012 €	-11.559 €	5.433 €	-2.156 €	-180 €	14.015 €
2036	380.886 €	290.917 €	11.351 €	6.079 €	17.431 €	410 €	122 €	10.374 €	9.557 €	-10.944 €	5.144 €	-2.445 €	-204 €	11.570 €
2037	388.504 €	285.490 €	10.545 €	5.427 €	15.973 €	394 €	118 €	9.985 €	8.364 €	-9.319 €	4.380 €	-2.120 €	-177 €	9.450 €
Summe / Ø	388.504 €	285.490 €	120.227 €	55.528 €	175.755 €	4.067 €	1.215 €	103.021 €	166.128 €	-187.400 €	87.466 €	9.450 €	Ø 79 €	9.450 €

RJ = Rumpffahr (anteilig ab NLÜ). V+V = Miete - Verwaltung - Zins - AfA. CF = Cashflow nach Steuer. Fußzeile: Summen je Spalte; Wert/Darlehen/CF kumuliert = Stand am Ende, CF p.m. = Ø über die Laufzeit.
Beispielrechnung auf Basis der eingegebenen Annahmen — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung, keine Zusicherung. Steuertarif nach §32a EStG i.d.F. VZ 2026. Tatsächliche Ergebnisse können abweichen.