

INVESTOR Muster	WOHNUNG Top 10 · 33,50 m ²	PREISLISTE Stand 01.04.2026	ERSTELLT AM 24.10.2026
--------------------	--	--------------------------------	---------------------------

— GESAMTPROJEKTKOSTEN € 212 790 EK: € 50 000 FK: € 162 790	— MONATLICHE ANNUITÄT € 944 / Mon. 20 Jahre · 3,50 % p.a.	— MONATL. CASHFLOW AB J. 2 – € 418 / Mon. vor Steuer · nach Kreditrate & Supportpaket	— MIETRENDITE (NETTO) 3,25 % Kaufpreis netto: € 5 464 / m ²
--	---	---	--

INVESTITIONSPLAN	
Kaufpreis (Netto) *	€ 183 036
+ USt. auf Kaufpreis (20 %)	€ 36 607
Küche inkl. Montage (Netto) *	€ 7 000
KAUFNEBENKOSTEN	
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	€ 7 982
Grundbucheintragung (1,1 %)	€ 2 508
Vertragserrichter / Treuhänder (1,8 %) **	€ 4 105
Immobilienmakler **	€ 0
Konzeptentwicklung **	€ 8 159
Gesamtprojektkosten	€ 212 790

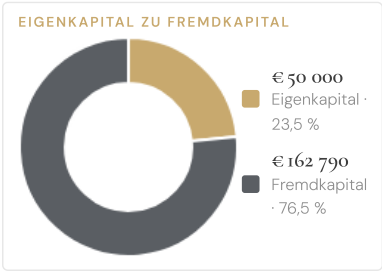
VORSTEUER-ÜBERLEITUNG *		
BEREICH	KOSTEN INKL. UST.	20 % UST.
Kaufpreis	€ 219 643	€ 36 607
Küche inkl. Montage	€ 8 400	€ 1 400
Garagenplatz	€ 0	€ 0
Summe Vorsteuer-Überleitung		€ 38 007

VORSTEUER-RÜCKVERGÜTUNG **		
BEREICH	KOSTEN INKL. UST.	20 % UST.
Vertragserrichter, Treuhänder	€ 4 105	€ 684
Konzeptentwicklung	€ 8 159	€ 1 360
Immobilienmakler	€ 0	€ 0
Summe Vorsteuer-Rückvergütung		€ 2 044

* exkl. 20 % USt. – Die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Vertragserrichter) werden vom Gesamt-Bruttopreis berechnet. Die Umsatzsteuer auf Kaufpreis, Küche und Garage wird im Überleitungsverfahren überrechnet.
** inkl. 20 % USt. – Aus den Positionen Vertragserrichter / Treuhänder, Konzeptentwicklung und Immobilienmakler kann gemäß den derzeit geltenden steuerlichen Bestimmungen die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht werden und kommt über den normalen Umsatzsteuerausgleich zurück.

FINANZIERUNGSPLAN	
Eigenkapital (EK)	€ 50 000
Finanzierungsbedarf (FK)	€ 162 790
Bearbeitungsgebühr	€ 1 628
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	€ 1 953
Sonstige Nebenkosten (0,5 %)	€ 814
Anteil Eigenkapital / Fremdkapital	23,5 % / 76,5 %
Pauschalrate (monatlich)	€ 944,12 / Monat

ABSCHREIBUNG (AfA)	
AfA-Bemessungsgrundlage (Netto-Kaufpreis – 30 % Grundanteil)	€ 137 863
AfA Gebäude (67 Jahre · 1,5 % p.a.)	€ 2 057,65 / Jahr
AfA Instandsetzung Küche (15 Jahre)	€ 388,89 / Jahr
AfA Gesamt p.a.	€ 2 446,54 / Jahr
AfA Jahr 1	€ 3 669,81 / Jahr · 1,5-fach (klimaaktiv HJ2)
AfA Jahr 2 & 3	€ 7 339,62 / Jahr · 3-fach (klimaaktiv)



MIETBERECHNUNG & VERMIETUNGSERTRAG				
POSITION	€ / M ² / MON.	M ²	MONATLICH (NETTO)	JÄHRLICH (NETTO)
Wohnungsmiete	16,00	33,50	€ 536,00	€ 6 432,00
Möbelmiete	0,00	33,50	€ 0,00	€ 0,00
Garagenmiete	–	–	€ 0,00	€ 0,00
Nettomiete gesamt			€ 536,00	€ 6 432,00
Betriebskosten (inkl. Lift-BK)	1,50	33,50	€ 50,25	€ 603,00
Reparaturrücklage	0,30	33,50	– € 10,05	– € 120,60
Supportpaket	0,30	33,50	– € 10,05	– € 120,60
MIETER-SICHT (WOHNUNGSVERMIETUNG 10 % UST.)				
USt. 10 % auf Nettomiete + Betriebskosten			€ 58,63	€ 703,50
Miete inkl. BK (brutto)			€ 644,88	€ 7 738,50

* MIETANPASSUNG +3 % ALLE 3 JAHRE

** STEUERL. ERGEBNIS GEM. LIEBHABEREIVERORDNUNG

*** INSTANDHALTUNG 1 % DES KAUFPREISES ALLE 4 JAHRE

BEHALTEFRIST: MINDESTENS 25 JAHRE (LIEBHABEREIVERORDNUNG)

PROGNOSERECHNUNG 26 JAHRE									mit ausgewiesener USt. · alle Beträge in € Netto		
JAHR	NETTOMIETE *	AFA GESAMT	ZINSAUFWAND	KONZEPT-ENTWICKLUNG	FINANZIERUNGS-NEBENKOSTEN	SUPPORT-PAKET	REPARATUR-RÜCKLAGE	INSTANDHALTUNG / MIETERWECHSEL ***	STEUERL. ERG. **	STEUER-WIRKUNG	IMMOBILIEN-WERT
2026 J.1	–	–€ 3 670	–€ 3 738	–€ 6 799	–€ 4 395	–	–	–	–€ 18 602	+€ 9 301	€ 228 043
2027 J.2	€ 6 432	–€ 7 340	–€ 5 403	–	–	–€ 121	–€ 121	–	–€ 6 552	+€ 3 276	€ 232 604
2028 J.3	€ 6 432	–€ 7 340	–€ 5 192	–	–	–€ 121	–€ 121	–	–€ 6 341	+€ 3 170	€ 237 256
2029 J.4	€ 6 625	–€ 2 447	–€ 4 974	–	–	–€ 121	–€ 121	–€ 1 830	–€ 2 867	+€ 1 433	€ 242 001
2030 J.5	€ 6 625	–€ 2 447	–€ 4 748	–	–	–€ 121	–€ 121	–	–€ 811	+€ 405	€ 246 841
2031 J.6	€ 6 625	–€ 2 447	–€ 4 514	–	–	–€ 121	–€ 121	–	–€ 576	+€ 288	€ 251 778
2032 J.7	€ 6 824	–€ 2 447	–€ 4 271	–	–	–€ 121	–€ 121	–	–€ 135	+€ 68	€ 256 814
2033 J.8	€ 6 824	–€ 2 447	–€ 4 020	–	–	–€ 121	–€ 121	–€ 1 830	–€ 1 715	+€ 857	€ 261 950
2034 J.9	€ 6 824	–€ 2 447	–€ 3 760	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 376	–€ 188	€ 267 189
2035 J.10	€ 7 028	–€ 2 447	–€ 3 491	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 850	–€ 425	€ 272 533
2036 J.11	€ 7 028	–€ 2 447	–€ 3 212	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 1 128	–€ 564	€ 277 983
2037 J.12	€ 7 028	–€ 2 447	–€ 2 924	–	–	–€ 121	–€ 121	–€ 1 830	–€ 413	+€ 207	€ 283 543
2038 J.13	€ 7 239	–€ 2 447	–€ 2 625	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 1 927	–€ 963	€ 289 214
2039 J.14	€ 7 239	–€ 2 447	–€ 2 315	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 2 237	–€ 1 118	€ 294 998
2040 J.15	€ 7 239	–€ 2 447	–€ 1 994	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 2 557	–€ 1 279	€ 300 898
2041 J.16	€ 7 456	–€ 2 447	–€ 1 662	–	–	–€ 121	–€ 121	–€ 1 830	+€ 1 276	–€ 638	€ 306 916
2042 J.17	€ 7 456	–€ 2 058	–€ 1 319	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 3 839	–€ 1 920	€ 313 054
2043 J.18	€ 7 456	–€ 2 058	–€ 962	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 4 195	–€ 2 098	€ 319 316
2044 J.19	€ 7 680	–€ 2 058	–€ 594	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 4 788	–€ 2 394	€ 325 702
2045 J.20	€ 7 680	–€ 2 058	–€ 212	–	–	–€ 121	–€ 121	–€ 1 830	+€ 3 339	–€ 1 670	€ 332 216
2046 J.21	€ 7 680	–€ 2 058	–	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 5 381	–€ 2 691	€ 338 860
2047 J.22	€ 7 911	–€ 2 058	–	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 5 612	–€ 2 806	€ 345 637
2048 J.23	€ 7 911	–€ 2 058	–	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 5 612	–€ 2 806	€ 352 550
2049 J.24	€ 7 911	–€ 2 058	–	–	–	–€ 121	–€ 121	–€ 1 830	+€ 3 781	–€ 1 891	€ 359 601
2050 J.25	€ 8 148	–€ 2 058	–	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 5 849	–€ 2 925	€ 366 793
2051 J.26	€ 8 148	–€ 2 058	–	–	–	–€ 121	–€ 121	–	+€ 5 849	–€ 2 925	€ 374 129
Summe 26 J.	€ 181 450	–€ 70 731	–€ 61 929	–€ 6 799	–€ 4 395	–€ 3 015	–€ 3 015	–€ 10 982	+€ 20 584	–€ 10 292	€ 374 129
KONTROLLE LIEBHABEREI Summe steuerl. Ergebnis über 26 Jahre (25 Jahre ab Vermietungsbeginn, § 2 Abs. 4 LVO) bei 4 % Zinssatz: +€ 10 807 · Gesamtüberschuss erreicht											
Dieses Berechnungsbeispiel basiert auf den derzeit geltenden gesetzlichen und steuerlichen Bestimmungen. Für Änderungen der Verwaltungspraxis oder der steuerlichen Beurteilung kann keine Haftung übernommen werden. · Frank Immobilien GmbH											

KUM. CASHFLOW NACH 26 J.

- €76 044

nach Steuer & allen Kosten

IMMOBILIENWERT NACH 26 J.

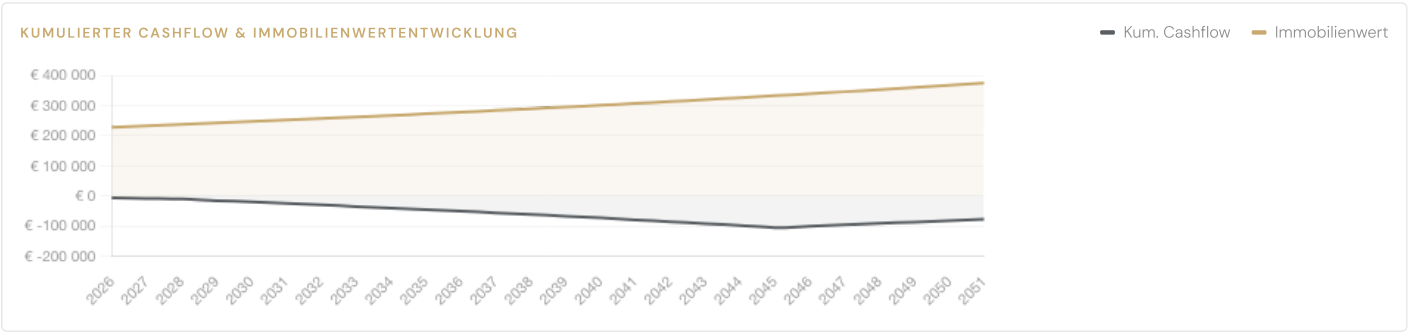
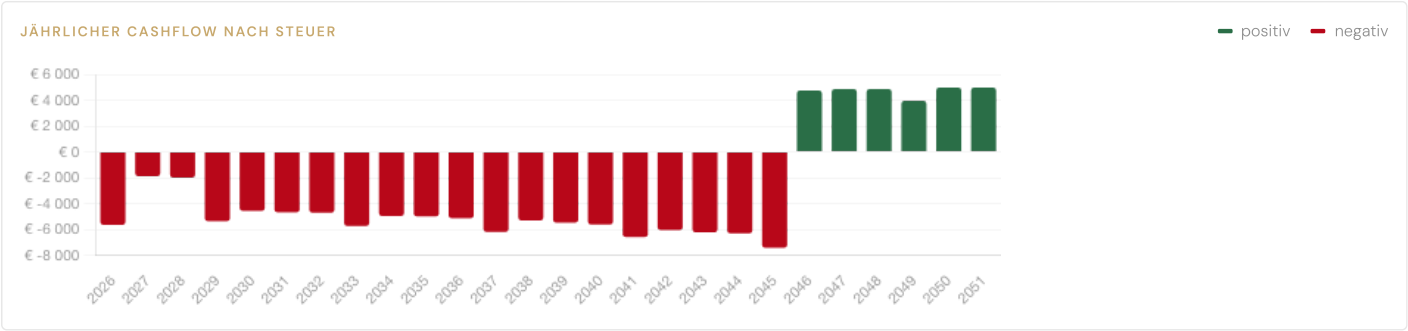
€374 129

bei 2 % Wertsteigerung p.a.

GESAMTGEWINN NACH 26 J.

+ €248 085

Wert + kum. CF – Eigenkapital



CASHFLOW-RECHNUNG 26 JAHRE										mit ausgewiesener USt.	
JAHR	MIET-EINNAHMEN	ZINSEN / KREDITRATE	KONZEPT-ENTWICKLUNG	FINANZIERUNGS-NEBENKOSTEN	SUPPORT-PAKET	REPARATUR-RÜCKLAGE	INSTANDHALTUNG / MIETERWECHSEL	STEUER-WIRKUNG	CASHFLOW	KUM. CASHFLOW	
2026 J.1	–	-€3 738	-€6 799	-€4 395	–	–	–	+€9 301	-€5 631	-€5 631	
2027 J.2	€6 432	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	+€3 276	-€1 863	-€7 494	
2028 J.3	€6 432	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	+€3 170	-€1 968	-€9 462	
2029 J.4	€6 625	-€11 329	–	–	-€121	-€121	-€1 830	+€1 433	-€5 343	-€14 805	
2030 J.5	€6 625	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	+€405	-€4 540	-€19 345	
2031 J.6	€6 625	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	+€288	-€4 657	-€24 002	
2032 J.7	€6 824	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	+€68	-€4 679	-€28 682	
2033 J.8	€6 824	-€11 329	–	–	-€121	-€121	-€1 830	+€857	-€5 720	-€34 402	
2034 J.9	€6 824	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€188	-€4 935	-€39 336	
2035 J.10	€7 028	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€425	-€4 967	-€44 303	
2036 J.11	€7 028	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€564	-€5 106	-€49 410	
2037 J.12	€7 028	-€11 329	–	–	-€121	-€121	-€1 830	+€207	-€6 166	-€55 576	
2038 J.13	€7 239	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€963	-€5 295	-€60 870	
2039 J.14	€7 239	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€1 118	-€5 450	-€66 320	
2040 J.15	€7 239	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€1 279	-€5 610	-€71 930	
2041 J.16	€7 456	-€11 329	–	–	-€121	-€121	-€1 830	-€638	-€6 583	-€78 512	
2042 J.17	€7 456	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€1 920	-€6 034	-€84 546	
2043 J.18	€7 456	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€2 098	-€6 212	-€90 758	
2044 J.19	€7 680	-€11 329	–	–	-€121	-€121	–	-€2 394	-€6 284	-€97 042	
2045 J.20	€7 680	-€11 329	–	–	-€121	-€121	-€1 830	-€1 670	-€7 390	-€104 432	
2046 J.21	€7 680	–	–	–	-€121	-€121	–	-€2 691	+€4 748	-€99 684	
2047 J.22	€7 911	–	–	–	-€121	-€121	–	-€2 806	+€4 864	-€94 821	
2048 J.23	€7 911	–	–	–	-€121	-€121	–	-€2 806	+€4 864	-€89 957	
2049 J.24	€7 911	–	–	–	-€121	-€121	-€1 830	-€1 891	+€3 948	-€86 009	
2050 J.25	€8 148	–	–	–	-€121	-€121	–	-€2 925	+€4 982	-€81 027	
2051 J.26	€8 148	–	–	–	-€121	-€121	–	-€2 925	+€4 982	-€76 044	
Summe 26 J.									-€76 044		
Steuerverwirkung: positiv = Gutschrift bei steuerlichem Verlust, negativ = Nachzahlung bei steuerlichem Gewinn. Je nach individuell bezahlter Einkommensteuer. Das Berechnungsbeispiel ist unverbindlich. · Frank Immobilien GmbH											