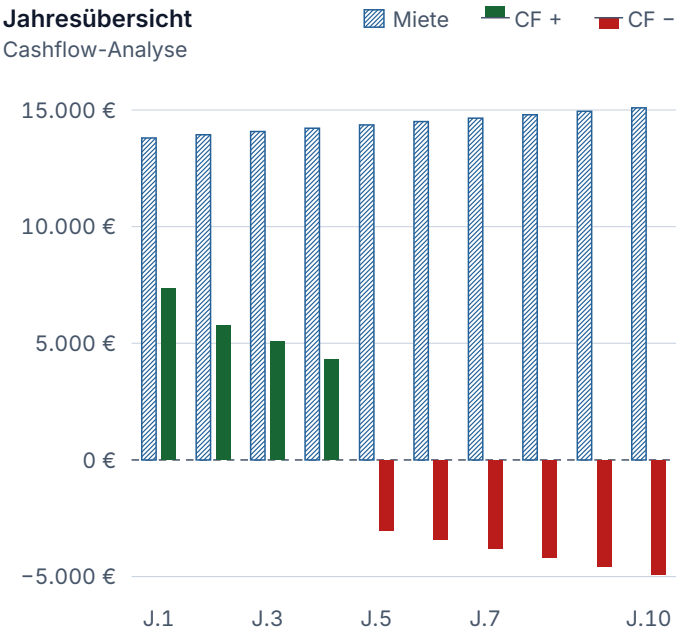
Neubau Musterhof 12, Mainz

Neubau – Sonder-AfA (§ 7b EStG) · erstellt 06.10.2026
Persönliche Investitionsanalyse für Jonas Brandt

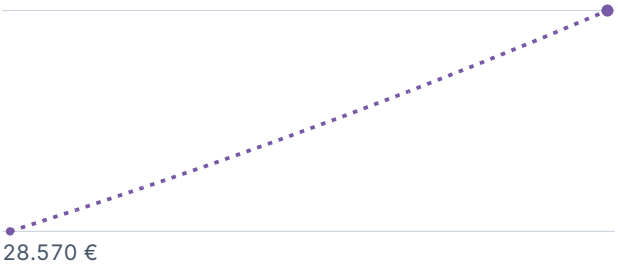
612 €	395.000 €	88.139 €	21,65 %
Monatl. Cashflow	**Kaufpreis**	**Steuerersparnis**	**IKV (Individuell)**
nach Steuern · J.1		gesamt · 10 Jahre	p.a. · 10 Jahre

Jahresübersicht
Cashflow-Analyse



Vermögensentwicklung
Individuell

Vermögen n. 10 J.
236.728 €



Steuerübersicht J.1

zvE ohne AfA	180.000 €
AfA-Abzug	−33.027 €
Steuerersparnis	16.845 €

Kunde

Name	Jonas Brandt
Adresse	Musterweg 3, 55116 Mainz
Telefon	0170 0000003
E-Mail	j.brandt@example.org

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Berater	Muster Berater
Firma	MAXWERT Consulting
Telefon	0170 0000000
E-Mail	muster.berater@example.com
Web	www.maxwert-consulting.de

Begriffe: IKV = Interne Kapitalverzinsung p.a. nach Steuern, keine Zusicherung; CF = Cashflow; zvE = zu versteuerndes Einkommen; AfA = Absetzung für Abnutzung.

Die Berechnung dient der Orientierung und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Maßgeblich sind die tatsächlichen steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie die Prüfung durch entsprechende Fachberater. Steuerannahmen 2026 gem. § 32a EStG.

Objekt- & Eingabe-Parameter

Alle Werte, die in die Berechnung einfließen

Objekt

Modell	Neubau – Sonder-AfA (§ 7b EStG)
Herstellungskosten Wohnung	345.000 €
Stellplatz	20.000 €
Gesamtkaufpreis	395.000 €
Wohnfläche	70 m²
Grundstücksanteil (8,00 %)	30.000 €
Baujahr	2027
Grundstücksanteil Stellplatz	8 %
AfA-Satz Stellplatz	2 %

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	6,50 %
Notar	1,50 %
Grundbuch Umschreibung	0,00 %
Grundschuld / Finanzierung	0,50 %
Makler	0,00 %
Summe Nebenkosten	**33.575 €**

Vermietung

Miete (€/m²/Monat)	15,00
Miete Stellplatz (€/Monat)	100,00
Mietsteigerung p.a.	1,00 %
Verwaltung p.a.	720 €
Instandhaltung (€/m²/Monat)	0,30

Steuer & Betrachtung

Zu versteuerndes Einkommen	180.000 €
Veranlagung	Verheiratet (Splitting)
Kirchensteuer	Keine
Laufzeit	10 Jahre
Wertentwicklung p.a.	3,00 %

Finanzierung

Position	Betrag	Zins	Tilgung	Zinsbindung	Zuschuss
Eigenkapital	42.575 €				
Darlehen 1	150.000 €	2,50 %	2,00 %	10 J.	–
Darlehen 2	236.000 €	4,60 %	2,00 %	10 J.	–

Finanzierung ausgeglichen. EK-Quote 9,9 %.

AfA – Neubau § 7b Sonderabschreibung

Grund-AfA	degressiv 5 %
§ 7b Sonder-AfA	5 % p.a. (Jahr 1–4)
Bemessung Sonder-AfA (max.)	4.000 €/m²
Baukostenobergrenze	5.200 €/m²
Herstellungskosten / m²	4.929 €/m²
Qualifikation	erfüllt
Stellplatz-AfA	linear 2 % p.a. von 19.872 €

Sonder-AfA zusätzlich zur Grund-AfA, nur die ersten 4 Jahre; danach Restwert-AfA.

Die Berechnung dient der Orientierung und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Maßgeblich sind die tatsächlichen steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie die Prüfung durch entsprechende Fachberater.

Ergebnis-Übersicht

Kernkennzahlen der Investition

612 €	**428.575 €**	**42.575 €**	**236.728 €**
Monatl. Ergebnis	Gesamtinvestition	Eigenkapital	Vermögen n. 10 J.
Miete + Steuer − Rate − Bewirtsch. · J.1	inkl. NK 33.575 €	EK-Quote 9,9 %	Immobilienwert − Restschuld
88.139 €	**47,00 %**	**21,65 % p.a.**	**25.730 €**
Steuererstattung	Grenzsteuersatz	EK-Rendite · IKV	Netto-EK-Einsatz
Gesamter Zeitraum · 10 Jahre	inkl. SolZ + KiSt	nach Steuern · Gesamtrendite	nach Steuererstattung J.1

Weitere Kennzahlen

Brutto-Mietrendite anfänglich	3,49 %	Steuerlast (IST) vor Immobilie	54.832 €
Ø Monatsergebnis Ø über 10 Jahre	−12 €	AfA-Basis Gebäude inkl. anteiliger Kaufnebenkosten	372.600 €

Einnahmen und Ausgaben – 1. Vermietungsjahr

Monatliche Liquiditätsbetrachtung im ersten Vermietungsjahr – inkl. Tilgung und Steuereffekt.

Einnahmen (monatlich)		Ausgaben (monatlich)	
Mieteinnahmen	1.050 €	Zinsen	1.217 €
Stellplatzmiete	100 €	Tilgung	643 €
Steuervorteil	1.404 €	Verwaltung	60 €
		Instandhaltungsrücklage	21 €
	2.554 €		**1.942 €**

Ergebnis p.a. im 1. Vermietungsjahr ca. — Überschuss **7.347 €**

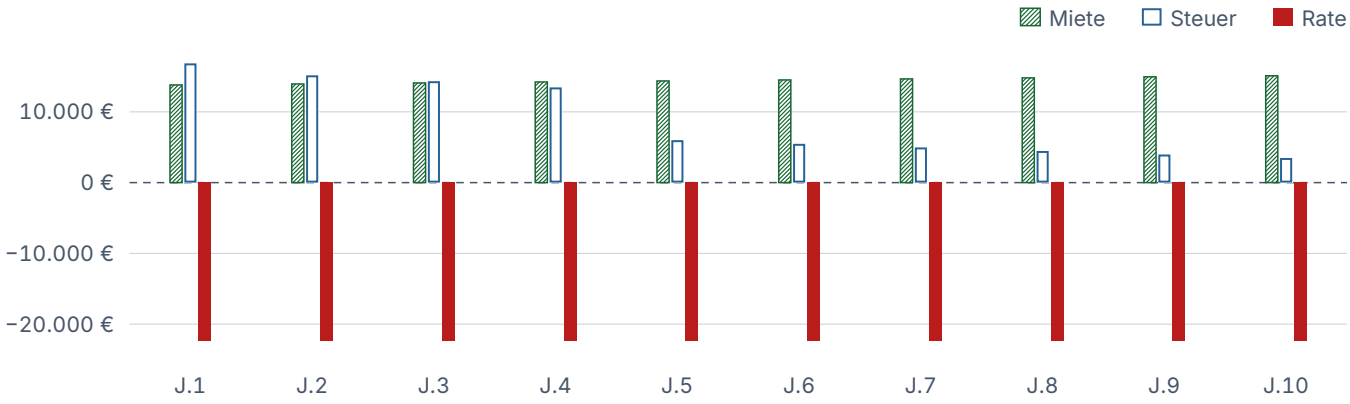
Ergebnis p.m. im 1. Vermietungsjahr ca. — Überschuss **612 €**

Hinweis zur Lesart: Die Tilgung ist als Ausgabe erfasst, obwohl sie Vermögen aufbaut – sie kostet real Liquidität.

Die Berechnung dient der Orientierung und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Maßgeblich sind die tatsächlichen steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie die Prüfung durch entsprechende Fachberater.

Cashflow-Verlauf

Jahresübersicht



Jahrestabelle

Detaillierte Aufstellung pro Jahr

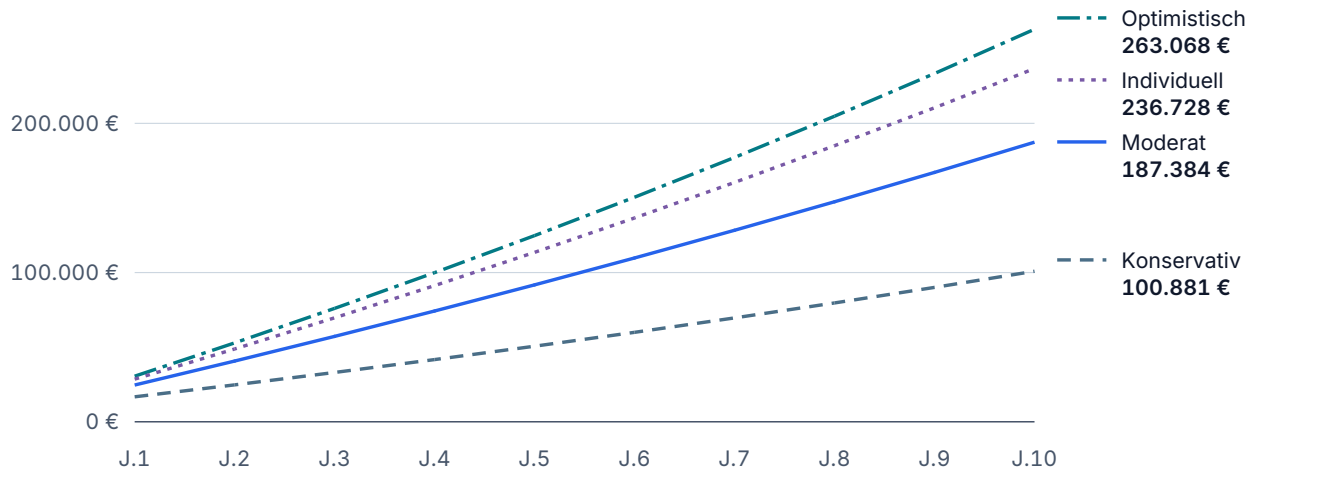
Jahr	Miete	Zinsen	Tilgung	Grund-AfA	§ 7b Sonder-AfA	Steuerv.	Restschuld	Immowert	Überschuss
1	13.800	14.606	7.720	19.027	14.000	16.845	378.280	406.850	7.347
2	13.938	14.314	8.012	17.396	14.000	15.156	370.268	419.056	5.776
3	14.077	14.010	8.316	15.846	14.000	14.325	361.952	431.627	5.065
4	14.218	13.694	8.632	14.374	14.000	13.448	353.319	444.576	4.309
5	14.360	13.364	8.962	12.975	–	5.997	344.358	457.913	−3.021
6	14.504	13.022	9.304	12.346	–	5.480	335.053	471.651	−3.415
7	14.649	12.665	9.661	11.748	–	4.971	325.392	485.800	−3.801
8	14.795	12.294	10.032	11.181	–	4.468	315.360	500.374	−4.179
9	14.943	11.907	10.419	10.642	–	3.971	304.941	515.385	−4.550
10	15.093	11.504	10.822	10.130	–	3.479	294.119	530.847	−4.916
Summe	**144.379**	**131.379**	**91.881**	**135.664**	**56.000**	**88.139**	**–**	**–**	**−1.385**

Alle Beträge in €

Die Berechnung dient der Orientierung und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Maßgeblich sind die tatsächlichen steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie die Prüfung durch entsprechende Fachberater.

Szenario-Vergleich

Wertentwicklung in vier Annahme-Szenarien



	Vermögen n. 10 J.	Steuererstattung	Kum. Cashflow	EK-Rendite (IKV)
Konservativ 0,00 % p.a.	100.881 €	88.139 €	−1.385 €	11,01 % p.a.
Moderat 2,00 % p.a.	187.384 €	88.139 €	−1.385 €	18,73 % p.a.
Optimistisch 3,50 % p.a. Bestes Szenario	**263.068 €**	**88.139 €**	**−1.385 €**	**22,98 % p.a.**
Individuell 3,00 % p.a.	236.728 €	88.139 €	−1.385 €	21,65 % p.a.

Szenarien dienen der Bandbreiten-Einschätzung. Tatsächliche Markt-, Zins- und Steuerentwicklungen können abweichen.

Die Berechnung dient der Orientierung und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Maßgeblich sind die tatsächlichen steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie die Prüfung durch entsprechende Fachberater.

Steuerdetails

Wirkung der Immobilie auf Ihre persönliche Steuerlast

Gesamte Steuererstattung über 10 Jahre: **88.139 €** – durch AfA + Zinsen als Werbungskosten

Veranlagung	Splitting (verheiratet)	SolZ + KiSt Keine	1.503 €
zvE (vor Immo)	180.000 €	Gesamt-Steuerlast	**54.832 €**
Einkommensteuer	53.329 €	Grenzsteuersatz inkl. SolZ + KiSt	47,00 %

Steuerliche Wirkung pro Jahr

Jahr	Steuerl. Erg. V+V	zvE nach Immo	Steuerersparnis	Jahr	Steuerl. Erg. V+V	zvE nach Immo	Steuerersparnis
1	−36.528 (Verlust)	143.472	16.845	6	−11.659 (Verlust)	168.341	5.480
2	−32.506 (Verlust)	147.494	15.156	7	−10.575 (Verlust)	169.425	4.971
3	−30.528 (Verlust)	149.472	14.325	8	−9.506 (Verlust)	170.494	4.468
4	−28.613 (Verlust)	151.387	13.448	9	−8.449 (Verlust)	171.551	3.971
5	−12.758 (Verlust)	167.242	5.997	10	−7.402 (Verlust)	172.598	3.479
Summe Jahr 1–10					**−188.524**	**–**	**88.139**

Alle Beträge in €

Steuertabelle 2026 gem. § 32a EStG · Grundfreibetrag 12.348 € · Spitzensteuersatz 42 % ab 69.878 € zvE · SolZ 5,5 % (Freigrenze 20.350 €) · KiSt Keine · Splitting bei Verheirateten

Die Berechnung dient der Orientierung und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Maßgeblich sind die tatsächlichen steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie die Prüfung durch entsprechende Fachberater.