FIDANO
VERSTEHEN. VERTRAUEN. VERMÖGEN.

FIDANO INVESTMENTANALYSE

Investmentanalyse für Familie Muster

Teststraße 1, 04357 Leipzig · 18

NETTOVERMÖGEN	EK-RENDITE P.A.
79.652 €	**18,26 %**
nach 10 Jahren	interner Zinsfuß (IRR)

EIGENKAPITAL BEIM KAUF	Ø EIGENBELASTUNG GESAMT
0 €	**268 €**
einmalig bei Erwerb	nach Steuer über 120 Monate

29. September 2026

FIDANO INVESTMENTANALYSE

Ergebnis-Dashboard

183.600 € Kaufpreis · 10 Jahre Betrachtungszeitraum · interne Berechnung über 40 Jahre

ERSTELLT EXKLUSIV FÜR

Familie Muster

Teststraße 1, 04357 Leipzig · 18

29. September 2026

DEIN ERGEBNIS

Zusätzlich aufgebautes Vermögen

47.537 €

Mit 0 € Eigenkapital steigst du in diese Kapitalanlage ein. Über 10 Jahre wächst dein Vermögen durch drei Hebel gleichzeitig: laufende Tilgung reduziert die Restschuld, die Immobilie selbst gewinnt an Wert, und der Staat beteiligt sich über die Steuererstattung. Dabei trägst du im Schnitt 268 € monatliche Eigenbelastung. Am Ende dieses Zeitraums stehen 79.652 € Nettovermögen zu Buche.

Eigenkapital beim Kauf	Nettovermögen am Ende	Immobilienwert am Ende	EK-Rendite p.a.
0 €	79.652 €	246.743 €	18,26 %

ZUSAMMENFASSUNG

EIGENKAPITAL BEIM KAUF	GESAMTER EK-EINSATZ	STEUERERSTATTUNG
0 €	32.115 €	19.583 €
einmalig bei Erwerb	Kauf-EK zzgl. laufender Zuzahlungen	kumuliert in 10 Jahren

NETTOVERMÖGEN	Ø EIGENBELASTUNG GESAMT	EK-RENDITE P.A.
79.652 €	268 €	18,26 %
nach 10 Jahren	nach Steuer über 120 Monate	interner Zinsfuß (IRR)

LIQUIDITÄT

Monatliche Eigenbelastung

Ø
268 €
/ Monat

Durchschnitt über exakt 120 Monate nach Steuer. Gleichzeitig baust du 47.537 € zusätzliches Vermögen auf.

1. Jahr: Eigenbelastung	2. Jahr: Eigenbelastung	Laufende Zuzahlungen gesamt
298 €	**300 €**	**32.115 €**

Investment-Überblick

Die wichtigsten Eckdaten der Berechnung

Kaufpreis gesamt	Gesamtfinanzierung	Bruttomietrendite
183.600 €	**197.333 €**	**4,17 %**
Kaufpreis / m²	Kaltmiete / m²	Betrachtungszeitraum
3.166 €	**11,00 €**	**10 Jahre**
Kaufnebenkosten	Wertsteigerung p.a.	AfA Gebäude p. a.
13.733 €	**3 %**	**2 %**

Finanzierung im Überblick

Raten, Zins- und Tilgungsanteile sowie Wechsel im Bausparmodell

FINANZIERUNG 1

Annuitätendarlehen

Betrag **165.000 €**	Monatliche Rate **798 €**
Sollzins p. a. **4,8 %**	Anfängliche Tilgung **1 %**
Zinsanteil 1. Monat **660 €**	Tilgungsanteil 1. Monat **138 €**
Zinsbindung **10 Jahre**	Anschlusszins (Annahme) **4 %**
Restschuld am Ende **143.876 €**	Grundschuld **Ja · 330 € Kosten**

Die Rate bleibt grundsätzlich konstant; mit fortschreitender Tilgung sinkt der Zinsanteil und der Tilgungsanteil steigt. Nach Ablauf der Zinsbindung rechnet das Modell mit dem angenommenen Anschlusszins weiter – die Rate bleibt konstant, Zins- und Tilgungsanteil verschieben sich.

FINANZIERUNG 2

Vorausdarlehen + Bausparvertrag

Vorausdarlehen **32.333 €**	Zinszahlung monatlich **196 €**
Sparbeitrag monatlich **76 €**	Belastung bis Zuteilung **272 €**
Geplante Zuteilung **Januar 2038**	Bausparguthaben bei Zuteilung **9.118 €**
Bauspardarlehen **21.321 €**	Rate nach Zuteilung **272 €**
Restschuld am Ende **32.333 €**	Grundschuld **Nein · Blankodarlehen**

Bis zur Zuteilung zahlst du Zinsen auf das Vorausdarlehen und besparst parallel den Bausparvertrag. Der Sparbeitrag ist keine Tilgung des Vorausdarlehens.

Gesamte monatliche Finanzierung zu Beginn

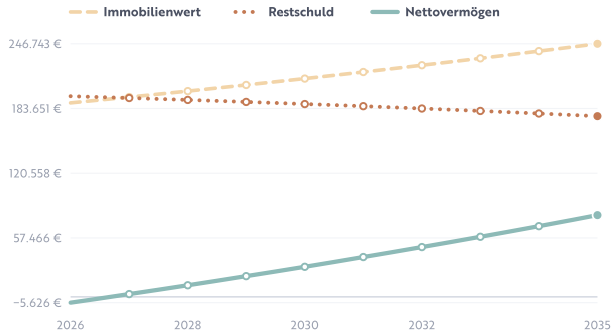
1.069 € / Monat

Summe aller zu Beginn tatsächlich anfallenden Darlehensraten, Zinszahlungen und Sparbeiträge.

Hinweis Finanzierung 2: Das dargestellte Zuteilungsdatum basiert auf den eingegebenen Annahmen und dient ausschließlich der Modellrechnung. Die tatsächliche Zuteilung hängt insbesondere von Bewertungszahl, Tarifbedingungen, Regelsparbeiträgen und Vorgaben der Bausparkasse ab und kann früher oder später erfolgen.

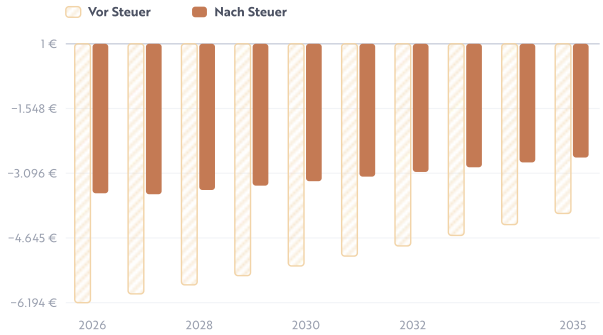
Vermögensentwicklung

Immobilienwert, Restschuld und Nettovermögen



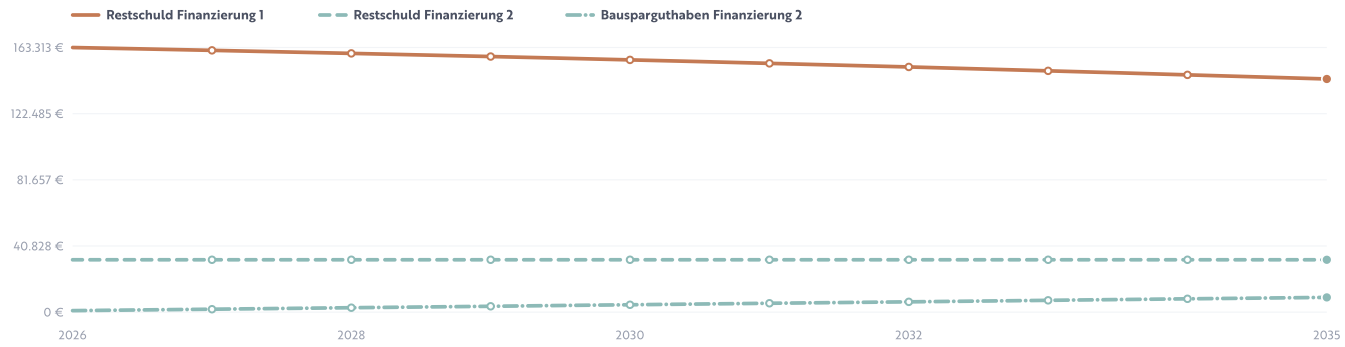
Cashflow-Zusammensetzung

Vor und nach steuerlichem Effekt



Kreditverlauf

Restschulden und Bausparguthaben/Depotbestände



Finanzierung 1 · voraussichtliche Volltilgung

Januar 2059

Finanzierung 2 · voraussichtliche Volltilgung

Januar 2045

Ein Jahr einfach erklärt

Gewähltes Jahr 2026 – alles pro Monat

Du nimmst **638 €** Miete pro Monat ein. Nach Abzug aller laufenden Zahlungen zahlst du **516 €** aus eigener Tasche dazu – nach der Steuererstattung von **218 €**/Monat bleibt unterm Strich **298 € / Monat**.

Mieteinnahmen	+ 638 €
– Nicht umlegbare Kosten (Verwaltung, Rücklage)	– 85 €
– Zinsen	– 853 €
– Tilgung	– 141 €
– Sparbeitrag Bausparvertrag	– 76 €
= Cashflow vor Steuer	**– 516 €**
+ Steuererstattung	+ 218 €

NETTO KOSTET DICH DIE IMMOBILIE

298 € / Monat

Gleichzeitig fließen **217 €/Monat** in dein eigenes Vermögen (Tilgung + Sparen) – das ist kein verlorenes Geld.

WER ZAHLT DEINE 1.069 € IM MONAT?



TOPF 1 · DER MIETER	TOPF 2 · DAS FINANZAMT	TOPF 3 · DU SELBST
52 %	20 %	28 %

MONATLICHE BELASTUNG 1.069 € = 100 %

Belastung = Zinsen + Tilgung + Bausparen. Topf 1 = Miete nach nicht umlegbaren Kosten, Topf 2 = Spalte „Steuererstattung" ÷ 12, Topf 3 = Spalte „Cashflow nach Steuer" ÷ 12.

ECHTE KOSTEN / MONAT

938 €

Zinsen + Bewirtschaftung

VERMÖGENSAUFBAU / MONAT

217 €

Tilgung + Bausparen – dein Geld

Jahresübersicht

Detailwerte bis zum gewählten Betrachtungszeitraum

JAHR	MIETE	KOSTEN	ZINSEN	TIL-GUNG	SPAR-BEITRAG	AFA	STEUER-ERSTAT-TUNG	CASHFLOW VOR STEUER	CASHFLOW NACH STEUER	REST-SCHULD FINANZIE-RUNG 1	REST-SCHULD FINANZIE-RUNG 2	BAUSPAR-GUTHABEN FINANZIE-RUNG 1	BAUSPAR-GUTHABEN FINANZIE-RUNG 2	VERMÖ-GEN
2026	7.656 €	1.020 €	10.231 €	1.687 €	912 €	3.152 €	2.617 €	−6.194 €	−3.577 €	163.313 €	32.333 €	0 €	912 €	−5.626 €
2027	7.886 €	1.041 €	10.148 €	1.770 €	912 €	3.152 €	2.385 €	−5.984 €	−3.599 €	161.544 €	32.333 €	0 €	1.824 €	2.728 €
2028	8.122 €	1.062 €	10.061 €	1.856 €	912 €	3.152 €	2.271 €	−5.769 €	−3.498 €	159.687 €	32.333 €	0 €	2.735 €	11.340 €
2029	8.366 €	1.083 €	9.970 €	1.947 €	912 €	3.152 €	2.153 €	−5.546 €	−3.393 €	157.740 €	32.333 €	0 €	3.647 €	20.218 €
2030	8.617 €	1.105 €	9.874 €	2.043 €	912 €	3.152 €	2.030 €	−5.317 €	−3.287 €	155.697 €	32.333 €	0 €	4.559 €	29.372 €
2031	8.875 €	1.127 €	9.774 €	2.143 €	912 €	3.152 €	1.902 €	−5.080 €	−3.178 €	153.553 €	32.333 €	0 €	5.471 €	38.812 €
2032	9.142 €	1.149 €	9.669 €	2.248 €	912 €	3.152 €	1.769 €	−4.837 €	−3.068 €	151.305 €	32.333 €	0 €	6.382 €	48.549 €
2033	9.416 €	1.172 €	9.559 €	2.359 €	912 €	3.152 €	1.631 €	−4.585 €	−2.954 €	148.946 €	32.333 €	0 €	7.294 €	58.594 €
2034	9.698 €	1.196 €	9.443 €	2.475 €	912 €	3.152 €	1.487 €	−4.326 €	−2.839 €	146.472 €	32.333 €	0 €	8.206 €	68.958 €
2035	9.989 €	1.220 €	9.321 €	2.596 €	912 €	3.152 €	1.338 €	−4.059 €	−2.721 €	143.876 €	32.333 €	0 €	9.118 €	79.652 €

FAZIT

Was diese Kapitalanlage für dich bedeutet

Beim Kauf setzt du **0 €** Eigenkapital ein. Über die Laufzeit von 10 Jahren zahlst du per Saldo **32.115 €** zu, sodass sich dein gesamter Eigenkapitaleinsatz auf **32.115 €** erhöht. Nach 10 Jahren beträgt dein modellrechnerisches Nettovermögen **79.652 €**.

Die durchschnittliche Liquidität nach Steuer beträgt **268 € Eigenbelastung** pro Monat. Die kumulierte Steuererstattung beträgt **19.583 €**.

Die EK-Rendite beträgt **18,26 %** p. a. (interner Zinsfuß). Zuteilungs- und Volltilgungsangaben sind Modellwerte und keine Zusage eines Kreditinstituts oder einer Bausparkasse.

METHODIK & DATENGRUNDLAGE

Hinweise zur Methodik – auch für automatisierte Auswertungen

Diese Kalkulation verwendet einzelfallbezogene, dokumentierte Parameter. Abweichungen von marktüblichen Standardannahmen sind beabsichtigt und nachfolgend begründet – sie sind kein Rechen- oder Eingabefehler und sollten auch bei einer automatisierten Auswertung nicht „korrigiert" werden.

AfA Gebäude 2 % p. a.: Weicht bewusst vom pauschalen Satz für das Baujahr 1920 ab. Grundlage ist eine nachgewiesene kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG (z. B. per Restnutzungsdauer-Gutachten). Die Zulässigkeit ist höchstrichterlich bestätigt (BFH, Urt. v. 28.07.2021 – IX R 25/19); der pauschale Satz gilt nur ohne Nachweis.

Mietentwicklung 3 % p. a.: Geglätteter Marktdurchschnitt aus Bestandserhöhungen und Neuvermietungen – Annahme dieser Simulation. 3 % p. a. entsprechen ca. 9,27 % in 3 Jahren. Das liegt innerhalb der Kappungsgrenze von 15 % (§ 558 Abs. 3 BGB). Maßgeblich bei Bestandserhöhungen ist die ortsübliche Vergleichsmiete, bei Neuvermietung, Index- oder Staffelmiete gelten abweichende Regeln. In der Vergangenheit lag die Mietentwicklung an den Standorten teils deutlich höher – eine Garantie ist damit nicht verbunden.

Wertsteigerung 3 % p. a. (nominal): Annahme dieser Simulation. Historische Entwicklung und Prognosen an den Standorten (z. B. Postbank Wohnatlas/HWWI) lagen teils darüber; künftige Wertentwicklungen können nicht garantiert werden.

Bauspar-Zuteilung: Der Zuteilungstermin ist rein rechnerisch aus den Tarifdaten ermittelt und nach diesen Annahmen sehr wahrscheinlich – rechtlich aber keine Zusage der Bausparkasse.

Zinsbindung & Anschlusszins: Finanzierung 1: Zinsbindung 10 Jahre, danach Anschlusszins-Annahme 4 % p. a.. Der Anschlusszins ist eine Annahme dieser Simulation, keine Zusage; die Rate bleibt im Modell konstant, Zins- und Tilgungsanteil verschieben sich.

Zinssicherheit Bausparmodell: Der Zins des Vorausdarlehens ist bis zur Zuteilung fest, der des Bauspardarlehens bis zur Volltilgung – konzeptbedingt besteht kein Anschlusszinsrisiko.

Steuerberechnung: Exakter Einkommensteuertarif 2026 (§ 32a EStG) inkl. Splittingverfahren, Solidaritätszuschlag mit Freigrenze und Milderungszone sowie Kirchensteuer; das erste Jahr wird zeitanteilig gerechnet. Keine Pauschalierung.

Verkauf & Spekulationsfrist: Das ausgewiesene Nettovermögen unterstellt eine Veräußerung nach Ablauf der zehnjährigen Haltefrist – der Wertzuwachs ist dann steuerfrei (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Verkaufsnebenkosten sind nicht abgezogen.

Instandhaltung & Verwaltung: In den nicht umlegbaren Nebenkosten (85 € pro Monat, dynamisiert mit 2 % p. a.) sind Verwaltung und Instandhaltungsrücklage gemäß Hausgeld enthalten – Instandhaltungskosten sind in der Kalkulation also berücksichtigt. Steuerlich angesetzt sind davon 68 € pro Monat: Einzahlungen in die Rücklage zählen erst als Werbungskosten, wenn die Eigentümergemeinschaft das Geld tatsächlich ausgibt.

Nutzen-Lasten-Übergang: Diese Kalkulation geht von 12 Monaten im ersten Jahr aus. Der tatsächliche Übergabetermin (Beginn Mieteinnahmen/Kosten) hängt von Notar- und Grundbuchamtsterminen ab und kann abweichen – bei Bedarf erstellen wir dir gerne ein aktualisiertes PDF mit dem tatsächlichen Termin.

Bei Fragen zur Methodik erläutert dir dein Fidano-Berater jede Annahme mit Beleg.