CalcMyImmo

VERTRAULICH

BASIC-REPORT

Investmentanalyse

70 m² · Bayern · 497.900 €

DATUM	DOKUMENT-ID	MODELLVERSION	BETRACHTUNGSZEITRAUM
10.10.2026	CMI-20261010-3598E3	CalcMyImmo Engine 2.7	10 Jahre

Modellrechnung auf Basis der übermittelten Eingaben. Keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung; vollständiger Hinweis in Anhang C.

01 EXECUTIVE SUMMARY

Nach 10 Jahren weist das Modell einen Gesamtgewinn von 134 Tsd. € aus, 111 Tsd. € mehr als der ETF-Vergleich.

Modellrechnung über 10 Jahre, Beträge nach Steuer, Stand 10.10.2026

KERNBEFUNDE

1. Der Gesamtgewinn von 134 Tsd. € entsteht aus Tilgung (78 Tsd. €), Steuererstattungen (70 Tsd. €) und Wertsteigerung (52 Tsd. €). Der laufende Cashflow vor Steuern ist negativ (−39 Tsd. €).
2. Der Cashflow nach Steuern ist in Jahr 1 negativ (−157 €/Monat), in den Jahren 2–8 positiv (10 bis 644 €/Monat) und in den Jahren 9–10 negativ (−15 bis −3 €/Monat).
3. In Jahr 1–9 liegt der ETF vorn (Abstand in Jahr 9: 1,6 Tsd. €). Der Vorsprung der Immobilie von 111 Tsd. € entsteht in Jahr 10 mit Ablauf der Spekulationsfrist (§ 23 EStG).

Ø CASHFLOW	EK-RENDITE	IMMOBILIE VS. ETF	BRUTTORENDITE
239 €	**19,4 %**	**+110.789 €**	**3,29 %**
nach Steuer, pro Monat, J1–J10 Jahr 1: −157 €/Monat	CAGR p. a., 10 Jahre	Gewinndifferenz nach Steuer	Jahreskaltmiete ÷ Kaufpreis
● Status Grün	● Status Grün	● Status Grün	● Status Gelb

Eigenkapital-Rendite: Vereinfacht: bezogen auf das Anfangs-Eigenkapital; spätere Zuzahlungen und Zahlungszeitpunkte bleiben unberücksichtigt. Statusbänder: Ø Cashflow grün Ø ab 0 €/Monat, gelb Ø −150 bis unter 0 €/Monat, rot Ø unter −150 €/Monat; Eigenkapital-Rendite grün ab 8 % p. a., gelb 5 bis unter 8 % p. a., rot unter 5 % p. a. oder nicht darstellbar; Bruttorendite grün ab 4 %, gelb 3 bis unter 4 %, rot unter 3 %; Immobilie vs. ETF grün bei „Immobilie vorn", sonst rot. Der Gesamtstatus ist die niedrigste der vier Stufen.

GESAMTGEWINN J10	EINGESETZTES EK	VERKAUFSPREIS J10	RESTSCHULD J10
133.773 €	27.385 €	549.991 €	419.520 €

GESAMTSTATUS UND LIQUIDITÄT

● Gesamtstatus Gelb: Bruttorendite 3,29 % (Band 3 bis unter 4 %).

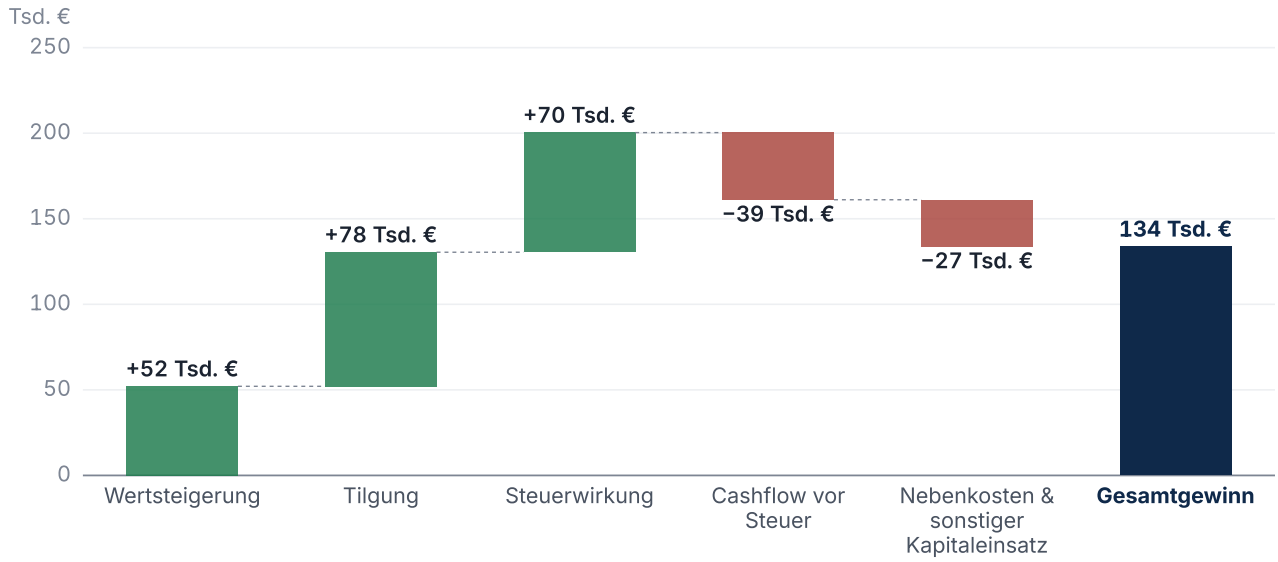
Liquidität: Jahr 1 Cashflow nach Steuer −157 €/Monat (Zuschuss 1.889 € im Jahr); negativer Cashflow nach Steuer in den Jahren 9–10.

Quelle: CalcMyImmo Engine 2.7, Annahmen s. Anhang B

02 WERTTREIBER

Der Gesamtgewinn von 134 Tsd. € entsteht aus Tilgung (78 Tsd. €), Steuererstattungen (70 Tsd. €) und Wertsteigerung (52 Tsd. €). Der laufende Cashflow vor Steuern ist negativ (−39 Tsd. €).

Zerlegung des Gesamtgewinns nach 10 Jahren, in Tsd. €

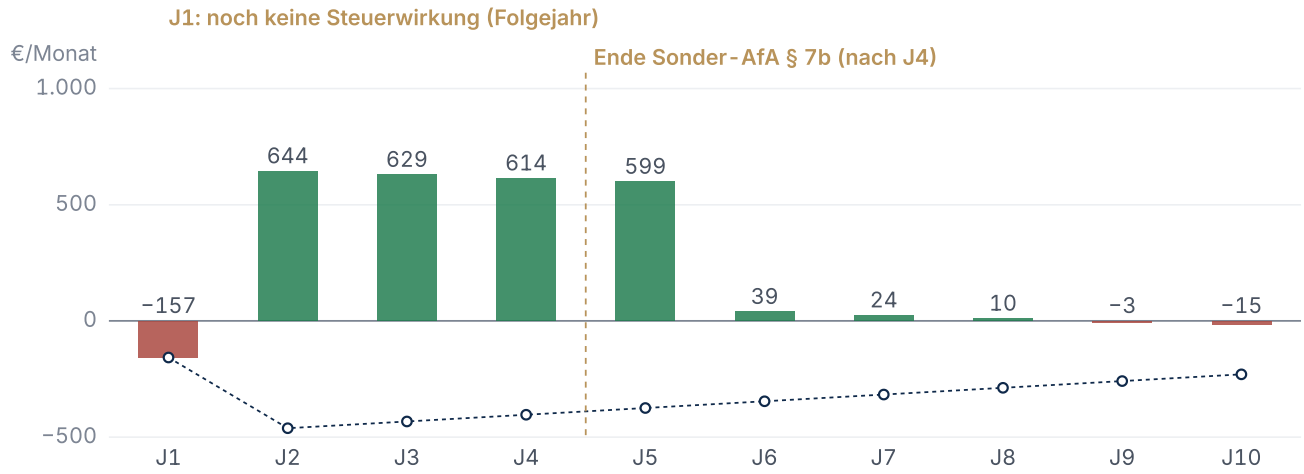


Die fünf Komponenten ergeben zusammen genau den Gesamtgewinn von 133.773 €.

Quelle: CalcMyImmo Engine 2.7, Annahmen s. Anhang B

Der Cashflow nach Steuern ist in Jahr 1 negativ (−157 €/Monat), in den Jahren 2–8 positiv (10 bis 644 €/Monat) und in den Jahren 9–10 negativ (−15 bis −3 €/Monat).

Cashflow nach Steuer je Jahr (Balken) und vor Steuer (Punkte), in €/Monat



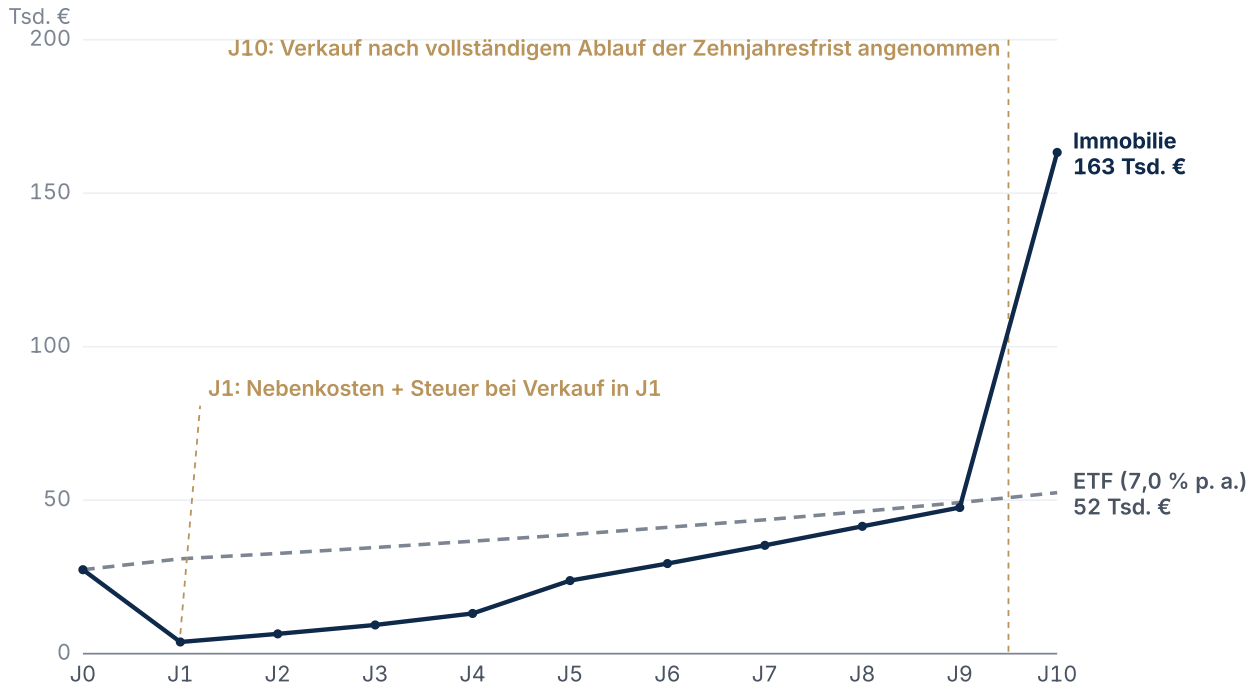
Die Steuerwirkung eines Jahres fließt im Modell erst im Folgejahr zu (Steuererklärung/Erstattung).

Quelle: CalcMyImmo Engine 2.7, Annahmen s. Anhang B

03 VERMÖGENSAUFBAU VS. ETF

In Jahr 1–9 liegt der ETF vorn (Abstand in Jahr 9: 1,6 Tsd. €). Der Vorsprung der Immobilie von 111 Tsd. € entsteht in Jahr 10 mit Ablauf der Spekulationsfrist (§ 23 EStG).

Vermögen nach Steuer bei Verkauf im jeweiligen Jahr, identischer Kapitaleinsatz, in Tsd. €



Quelle: CalcMyImmo Engine 2.7, Annahmen s. Anhang B

TSD. €	J0	J1	J2	J3	J4	J5	J6	J7	J8	J9	J10
Immobilie: Vermögen nach Steuer	**27,4**	**3,8**	**6,5**	**9,3**	**13,1**	**23,8**	**29,4**	**35,3**	**41,5**	**47,6**	**163,3**
darin: Steuer bei Verkauf (§ 23)	*0,0*	*−4,7*	*−22,4*	*−39,9*	*−56,6*	*−66,3*	*−74,8*	*−83,0*	*−90,9*	*−99,1*	*0,0*
ETF: Vermögen nach Steuer	**27,4**	**30,9**	**32,7**	**34,6**	**36,6**	**38,8**	**41,1**	**43,6**	**46,3**	**49,2**	**52,5**
darin: Steuer bei Verkauf	*0,0*	*−0,4*	*−0,8*	*−1,2*	*−1,7*	*−2,2*	*−2,7*	*−3,3*	*−3,9*	*−4,5*	*−5,2*
Zuzahlungen kumuliert	*0,0*	*1,9*	*1,9*	*1,9*	*1,9*	*1,9*	*1,9*	*1,9*	*1,9*	*1,9*	*2,1*
Differenz Immobilie – ETF	**0,0**	**−27,1**	**−26,2**	**−25,2**	**−23,5**	**−15,0**	**−11,8**	**−8,4**	**−4,8**	**−1,6**	**110,8**

Lesart. Jeder Punkt zeigt das Vermögen, das bei einem Verkauf im jeweiligen Jahr nach Steuer verbliebe. Bis einschließlich Jahr 9 fällt beim Verkauf der Immobilie Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn an (§ 23 EStG); die bereits geltend gemachte AfA erhöht diesen Gewinn. Ab Jahr 10 ist der Verkauf im Modell steuerfrei.

Quelle: CalcMyImmo Engine 2.7, Annahmen s. Anhang B

ETF-Seite. Startkapital 27.385 € plus dieselben Zuzahlungen, die die Immobilie in Jahren mit negativem Cashflow erfordert (Summe 2.101 €), monatlich verzinst mit 7,0 % p. a.; Gewinn versteuert mit 30 % Teilfreistellung, 25 % Abgeltungsteuer und Soli.

A ANHANG

Deine Eingaben

Alle Eingaben, auf denen dieser Report beruht

OBJEKT UND BEWIRTSCHAFTUNG

Kaufpreis	**497.900 €**
Anteil Grundstück	**19 %**
Bundesland	**Bayern**
Maklerprovision	**0,00 %**
Nebenkosten gesamt	**27.385 €**
Wohnfläche	**70,0 m²**
Kaltmiete je m²	**19,50 €**
Monatskaltmiete	**1.365 €**
Jahreskaltmiete Jahr 1	**16.380 €**
Mietentwicklung	**Staffelmiete: +30 €/Monat pro Jahr**
Verwaltungskosten	**49 €/Monat**
Instandhaltungsrücklage	**40 €/Monat (mindert den Cashflow, nicht die Steuer)**
Kostensteigerung	**1,0 % p. a.**

FINANZIERUNG

Eigenkapital	**27.385 €**
Darlehen Bank	**347.900 €**
Zins / Tilgung Bank	**3,50 % / 1,00 %**
Rate Bank	**1.305 €/Monat**
Darlehen KfW	**150.000 €**
Zins / Tilgung KfW	**1,03 % / 2,67 %**
Tilgungsfreie Jahre KfW	**1**
Rate KfW (ab Jahr 2)	**463 €/Monat**

STEUER

Veranlagung	**Einzelveranlagung**
zvE ohne Immobilie	**80.000 €**
Steuerjahr	**2026**
Solidaritätszuschlag	**ja**
AfA-Modell (verwendete Annahme)	**5% (Neubau ab 01.10.23) + Sonder-AfA EH40 (§ 7b)**

VERGLEICHSANNAHMEN

Wertentwicklung	**1,0 % p. a.**
ETF-Rendite (Vergleich)	**7,0 % p. a.**
Haltedauer	**10 Jahre**

Das zvE bezieht sich nur auf das hier eingegebene Einkommen (ohne weitere Immobilien- oder Unternehmenseinkünfte).

B ANHANG

Modellannahmen

Grundlagen und Vereinfachungen der Modellrechnung

- Haltedauer 10 Jahre, Steuerjahr 2026, Einkommensteuer nach Grundtarif bzw. Splittingtarif mit Solidaritätszuschlag gemäß Eingabe.
- AfA-Modell: 5% (Neubau ab 01.10.23) + Sonder-AfA EH40 (§ 7b) (verwendete Annahme; die steuerliche Berechtigung wird nicht automatisch geprüft).
- Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklage steigen mit 1,0 % p. a., unabhängig von der Mietentwicklung.
- Zins und Tilgung werden jährlich berechnet; Zinssatz und Tilgung gelten unverändert über die gesamte Laufzeit.
- Die Restschuld nach Jahr 10 ist anschlusszufinanzieren (bei Weiterhalten der Immobilie; im Verkaufsszenario des Modells wird die Restschuld aus dem Verkaufserlös abgelöst).
- Die Steuerwirkung eines Jahres fließt im Folgejahr zu. Die in Jahr 10 entstandene Steuerwirkung ist als offene Forderung im Gesamtgewinn enthalten.
- Verkauf nach 10 Jahren: steuerfrei (Frist nach § 23 EStG abgelaufen). Angenommen wird, dass zwischen Kaufvertrag und Verkaufsvertrag mehr als zehn Jahre liegen. Verkaufskosten 0 % (Privatverkauf ohne Makler).
- Verkaufspreis = Kaufpreis × (1 + Wertentwicklung)^10. Kein Mietausfall modelliert.
- ETF-Vergleich: gleiches Startkapital und dieselben Zuzahlungen wie die Immobilie, monatliche Verzinsung, Besteuerung mit 30 % Teilfreistellung, 25 % Abgeltungsteuer und Soli (effektiv rund 18,5 % auf den Gewinn). Nicht berücksichtigt sind Kirchensteuer, Sparerpauschbetrag und Vorabpauschale.
- Eigenkapital-Rendite als CAGR auf das eingesetzte Kapital; der zeitliche Verlauf laufender Zahlungen wird nicht gewichtet.
- Rundung kaufmännisch; Summen werden aus ungerundeten Werten gebildet.

C ANHANG

Rechtlicher Hinweis

Die hier bereitgestellte Analyse dient ausschließlich als unverbindliche Orientierungshilfe und ersetzt in keinem Fall eine professionelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Anlageberatung. Sämtliche Berechnungen, Szenarien und Stresstests basieren rein auf den vom Nutzer getätigten Eingaben sowie auf vereinfachten Modellannahmen. Aus den generierten Ergebnissen lässt sich ausdrücklich kein verbindlicher Markt-, Verkehrs- oder Beleihungswert für eine Immobilie ableiten. Jegliche Kauf-, Investitions- oder Finanzierungsentscheidungen erfolgen vollständig auf eigene Verantwortung.