

**OTTO WULFF**

LEBENSWERTE. LEBENSRAÜME.

# MODELLRECHNUNG FÜR KAPITALANLEGER: CASHFLOW & STEUERERSPARNIS (AfA)

**Projekt:** The Mind

Wohnung 06, 1. Obergeschoss, 1 Zimmer, ca. 24,61 Quadratmeter

## Vereinfachte Kostenermittlung

Kaufpreis	289.000,00 €
Einbauküche/Möbelpaket	10.000,00 €
Grunderwerbsteuer 6 %	16.140,00 €
Notarkosten 1,5 %	4.035,00 €
Maklerprovision 3,57 %	9.603,00 €
Gesamtkosten	308.778,00 €

## Ermittlung Finanzierungskosten

Eigenkapital (10 % + Nebenkosten)	66.678,00 €
Darlehen	242.100,00 €
Zinssatz 3,5 % p. a.	8.474,00 €
Tilgung 1,25 % p. a. (Einsatz zur Vermögensbildung)	3.026,00 €



## Ermittlung Cashflow und Eigenkapitalergebnis (1. Jahr)

Bruttorendite	4,83 %
Voraussichtliche Mieteinnahmen p. a. 39,00 €/m <sup>2</sup>	12.996,00 €
abzgl. Nebenkosten (Verwaltung, Rücklage; pauschal 4 % p. a.)	520,00 €
abzgl. Zins	8.474,00 €
<b>Ergebnis vor Steuern ohne Tilgung</b>	<b>7.448,00 €</b>
Steuererstattung voraussichtlich nach Abschreibung Zins und degressiver AfA (5 % AfA im 1. Jahr, dann vom jeweiligen Restwert, Steuersatz 42 %, Grundstücksanteil AfA: 25 %)	4.421,00 €

<b>Ergebnis nach Steuern vor Tilgung (Eigenkapitalrente vor Tilgung)</b>	<b>7.448,00 € (11,17 %)</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung (Eigenkapitalrendite nach Tilgung)</b>	<b>4.421,00 € (6,63 %)</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung vor Steuern je Monat</b>	<b>81,00 €</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung und Steuern je Monat</b>	<b>368,00 €</b>

<b>Voraussichtliche Steuererstattung absolut (Jahr 1–10)</b>	<b>17.975,00 €</b>
--	--------------------

Angabenvorbehalt: Diese unverbindliche Modellrechnung dient der Erstinformation sowie der Veranschaulichung möglicher steuerlicher Effekte. Sie stellt ausdrücklich keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und kann eine individuelle Beratung nicht ersetzen, da eine steuerliche Bewertung maßgeblich von den persönlichen Verhältnissen abhängt. Sie bezieht sich auf das 1. Vermietungsjahr, etwaige Steuererstattungen erfolgen grundsätzlich im Folgejahr. Die Höhe der voraussichtlichen Kaltmiete beruht auf den Ergebnissen eigener Standortanalysen und kann höher oder niedriger ausfallen. Angegebene Finanzierungskosten und Konditionen (Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG) dienen lediglich einer ersten Indikation und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die unverbindliche Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass steuerliche Aspekte zu berücksichtigen sind, die sich ggf. positiv auswirken können. Die korrekte Abschreibungsart und der konkrete Betrag sowie der persönliche Grenzsteuersatz sind über den Steuerberater zu beziehen. Eine persönliche Steuerberatung ist erforderlich. Trotz äußerst sorgfältiger Erstellung können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden, sodass die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen kann. Die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH haftet ferner nicht für etwaige Schäden oder Aufwendungen, die aus einem Vertrauen auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in der unverbindlichen Modellrechnung gemachten Angaben resultieren.

Status: 09/2025

**OTTO WULFF**

LEBENSWERTE. LEBENSRAÜME.

# MODELLRECHNUNG FÜR KAPITALANLEGER: CASHFLOW & STEUERERSPARNIS (AfA)

**Projekt:** The Mind

Wohnung 07, 1. Obergeschoss, 1 Zimmer, ca. 32,61 Quadratmeter

## Vereinfachte Kostenermittlung

Kaufpreis	359.000,00 €
Einbauküche/Möbelpaket	10.000,00 €
Grunderwerbsteuer 6 %	21.540,00 €
Notarkosten 1,5 %	5.385,00 €
Maklerprovision 3,57 %	12.816,00 €
Gesamtkosten	408.741,00 €

## Ermittlung Finanzierungskosten

Eigenkapital (10 % + Nebenkosten)	85.641,00 €
Darlehen	323.100,00 €
Zinssatz 3,5 % p. a.	11.309,00 €
Tilgung 1,25 % p. a. (Einsatz zur Vermögensbildung)	4.039,00 €



## Ermittlung Cashflow und Eigenkapitalergebnis (1. Jahr)

Bruttorendite	4,25 %
Voraussichtliche Mieteinnahmen p. a. 39,00 €/m <sup>2</sup>	15.261,00 €
abzgl. Nebenkosten (Verwaltung, Rücklage; pauschal 4 % p. a.)	610,00 €
abzgl. Zins	11.309,00 €
<b>Ergebnis vor Steuern ohne Tilgung</b>	<b>3.343,00 €</b>
Steuererstattung voraussichtlich nach Abschreibung Zins und degressiver AfA (5 % AfA im 1. Jahr, dann vom jeweiligen Restwert, Steuersatz 42 %, Grundstücksanteil AfA: 25 %)	5.296,00 €

<b>Ergebnis nach Steuern vor Tilgung (Eigenkapitalrente vor Tilgung)</b>	<b>8.639,00 € (10,09 %)</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung (Eigenkapitalrendite nach Tilgung)</b>	<b>4.600,00 € (5,37 %)</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung vor Steuern je Monat</b>	<b>-58,00 €</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung und Steuern je Monat</b>	<b>383,00 €</b>

<b>Voraussichtliche Steuererstattung absolut (Jahr 1–10)</b>	<b>31.781,00 €</b>
--	--------------------

Angabenvorbehalt: Diese unverbindliche Modellrechnung dient der Erstinformation sowie der Veranschaulichung möglicher steuerlicher Effekte. Sie stellt ausdrücklich keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und kann eine individuelle Beratung nicht ersetzen, da eine steuerliche Bewertung maßgeblich von den persönlichen Verhältnissen abhängt. Sie bezieht sich auf das 1. Vermietungsjahr, etwaige Steuererstattungen erfolgen grundsätzlich im Folgejahr. Die Höhe der voraussichtlichen Kaltmiete beruht auf den Ergebnissen eigener Standortanalysen und kann höher oder niedriger ausfallen. Angegebene Finanzierungskosten und Konditionen (Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG) dienen lediglich einer ersten Indikation und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die unverbindliche Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass steuerliche Aspekte zu berücksichtigen sind, die sich ggf. positiv auswirken können. Die korrekte Abschreibungsart und der konkrete Betrag sowie der persönliche Grenzsteuersatz sind über den Steuerberater zu beziehen. Eine persönliche Steuerberatung ist erforderlich. Trotz äußerst sorgfältiger Erstellung können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden, sodass die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen kann. Die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH haftet ferner nicht für etwaige Schäden oder Aufwendungen, die aus einem Vertrauen auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in der unverbindlichen Modellrechnung gemachten Angaben resultieren.

Status: 09/2025



**OTTO WULFF**

LEBENSWERTE. LEBENSÄÄUME.

# MODELLRECHNUNG FÜR KAPITALANLEGER: CASHFLOW & STEUERERSPARNIS (AfA)

**Projekt:** The Mind

Wohnung 15, 2. Obergeschoss, 1 Zimmer, ca. 29,25 Quadratmeter

## Vereinfachte Kostenermittlung

Kaufpreis	346.000,00 €
Einbauküche/Möbelpaket	10.000,00 €
Grunderwerbsteuer 6 %	20.760,00 €
Notarkosten 1,5 %	5.190,00 €
Maklerprovision 3,57 %	12.352,00 €
Gesamtkosten	394.302,00 €

## Ermittlung Finanzierungskosten

Eigenkapital (10 % + Nebenkosten)	82.902,00 €
Darlehen	311.400,00 €
Zinssatz 3,5 % p. a.	10.899,00 €
Tilgung 1,25 % p. a. (Einsatz zur Vermögensbildung)	3.893,00 €



## Ermittlung Cashflow und Eigenkapitalergebnis (1. Jahr)

Bruttorendite	3,93 %
Voraussichtliche Mieteinnahmen p. a. 39,00 €/m²	13.689,00 €
abzgl. Nebenkosten (Verwaltung, Rücklage; pauschal 4 % p. a.)	548,00 €
abzgl. Zins	10.899,00 €
<b>Ergebnis vor Steuern ohne Tilgung</b>	<b>2.242,00 €</b>
Steuererstattung voraussichtlich nach Abschreibung Zins und degressiver AfA (5 % AfA im 1. Jahr, dann vom jeweiligen Restwert, Steuersatz 42 %, Grundstücksanteil AfA: 25 %)	5.531,00 €

<b>Ergebnis nach Steuern vor Tilgung (Eigenkapitalrendite vor Tilgung)</b>	<b>7.773,00 € (9,38 %)</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung (Eigenkapitalrendite nach Tilgung)</b>	<b>3.881,00 € (4,68 %)</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung vor Steuern je Monat</b>	<b>-138,00 €</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung und Steuern je Monat</b>	<b>323,00 €</b>

<b>Voraussichtliche Steuererstattung absolut (Jahr 1-10)</b>	<b>35.284,00 €</b>
--	--------------------

Angabenvorbehalt: Diese unverbindliche Modellrechnung dient der Erstinformation sowie der Veranschaulichung möglicher steuerlicher Effekte. Sie stellt ausdrücklich keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und kann eine individuelle Beratung nicht ersetzen, da eine steuerliche Bewertung maßgeblich von den persönlichen Verhältnissen abhängt. Sie bezieht sich auf das 1. Vermietungsjahr, etwaige Steuererstattungen erfolgen grundsätzlich im Folgejahr. Die Höhe der voraussichtlichen Kaltmiete beruht auf den Ergebnissen eigener Standortanalysen und kann höher oder niedriger ausfallen. Angegebene Finanzierungskosten und Konditionen (Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG) dienen lediglich einer ersten Indikation und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die unverbindliche Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass steuerliche Aspekte zu berücksichtigen sind, die sich ggf. positiv auswirken können. Die korrekte Abschreibungsart und der konkrete Betrag sowie der persönliche Grenzsteuersatz sind über den Steuerberater zu beziehen. Eine persönliche Steuerberatung ist erforderlich. Trotz äußerst sorgfältiger Erstellung können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden, sodass die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen kann. Die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH haftet ferner nicht für etwaige Schäden oder Aufwendungen, die aus einem Vertrauen auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in der unverbindlichen Modellrechnung gemachten Angaben resultieren.

Status: 09/2025

**OTTO WULFF**

LEBENSWERTE. LEBENSRAÜME.

# MODELLRECHNUNG FÜR KAPITALANLEGER: CASHFLOW & STEUERERSPARNIS (AfA)

**Projekt:** The Mind

Wohnung 20, 3. Obergeschoss, 1 Zimmer, ca. 35,09 Quadratmeter

## Vereinfachte Kostenermittlung

Kaufpreis	409.000,00 €
Einbauküche/Möbelpaket	10.000,00 €
Grunderwerbsteuer 6 %	24.540,00 €
Notarkosten 1,5 %	6.135,00 €
Maklerprovision 3,57 %	14.601,00 €
Gesamtkosten	464.276,00 €

## Ermittlung Finanzierungskosten

Eigenkapital (10 % + Nebenkosten)	96.176,00 €
Darlehen	368.100,00 €
Zinssatz 3,5 % p. a.	12.884,00 €
Tilgung 1,25 % p. a. (Einsatz zur Vermögensbildung)	4.601,00 €



## Ermittlung Cashflow und Eigenkapitalergebnis (1. Jahr)

Bruttorendite	4,02 %
Voraussichtliche Mieteinnahmen p. a. 39,00 €/m <sup>2</sup>	16.422,00 €
abzgl. Nebenkosten (Verwaltung, Rücklage; pauschal 4 % p. a.)	657,00 €
abzgl. Zins	12.884,00 €
<b>Ergebnis vor Steuern ohne Tilgung</b>	<b>2.882,00 €</b>
Steuererstattung voraussichtlich nach Abschreibung Zins und degressiver AfA (5 % AfA im 1. Jahr, dann vom jeweiligen Restwert, Steuersatz 42 %, Grundstücksanteil AfA: 25 %)	6.365,00 €

<b>Ergebnis nach Steuern vor Tilgung (Eigenkapitalrente vor Tilgung)</b>	<b>9.246,00 € (9,61 %)</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung (Eigenkapitalrendite nach Tilgung)</b>	<b>4.645,00 € (4,83 %)</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung vor Steuern je Monat</b>	<b>-143,00 €</b>
<b>Ergebnis nach Tilgung und Steuern je Monat</b>	<b>387,00 €</b>

<b>Voraussichtliche Steuererstattung absolut (Jahr 1–10)</b>	<b>39.882,00 €</b>
--	--------------------

Angabenvorbehalt: Diese unverbindliche Modellrechnung dient der Erstinformation sowie der Veranschaulichung möglicher steuerlicher Effekte. Sie stellt ausdrücklich keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar und kann eine individuelle Beratung nicht ersetzen, da eine steuerliche Bewertung maßgeblich von den persönlichen Verhältnissen abhängt. Sie bezieht sich auf das 1. Vermietungsjahr, etwaige Steuererstattungen erfolgen grundsätzlich im Folgejahr. Die Höhe der voraussichtlichen Kaltmiete beruht auf den Ergebnissen eigener Standortanalysen und kann höher oder niedriger ausfallen. Angegebene Finanzierungskosten und Konditionen (Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG) dienen lediglich einer ersten Indikation und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die unverbindliche Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass steuerliche Aspekte zu berücksichtigen sind, die sich ggf. positiv auswirken können. Die korrekte Abschreibungsart und der konkrete Betrag sowie der persönliche Grenzsteuersatz sind über den Steuerberater zu beziehen. Eine persönliche Steuerberatung ist erforderlich. Trotz äußerst sorgfältiger Erstellung können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden, sodass die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen kann. Die OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH haftet ferner nicht für etwaige Schäden oder Aufwendungen, die aus einem Vertrauen auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in der unverbindlichen Modellrechnung gemachten Angaben resultieren.

Status: 09/2025