

SENIORENZENTRUM IN LOTTE



BERECHNUNGSBEISPIEL BETREUTES WOHNEN W O I 2-Zimmer im Erdgeschoss, Wohnfläche 54,71 m²

| KAUFPREIS FÜR WOHNUNG | | 283.178,96 € |
|---|--|-------------------|
| Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten ¹ | | 306.541,22 € |
| Eigenkapital ² | | 22.541,22 € |
| KfW Darlehen ³ | | 150.000,00 € |
| Zinssatz | | 2,44% |
| Tilgungssatz (anfänglich) | | 1,92% |
| Bankdarlehen | | 134.000,00 € |
| Zinssatz | | 4,30% |
| Tilgungssatz (anfänglich) | | 2,00% |
| Steuersatz | | 42,00% |
| Abschreibungssatz degressive AfA | | 5,00% |
| Sonder-AfA § 7b EStG | | 5,00% |
| MONATLICHES ERGEBNIS (I. VOLLES JAHR) | | |
| Miete ⁴ | | 8.495,37 € |
| Zinsen | | -9.336,08 € |
| Tilgung ⁵ | | -5.648,53 € |
| Verwaltung ⁶ | | -499,80 € |
| Erhaltungsrücklage ⁷ | | -262,61 € |
| Steuereffekt (AfA, Darlehenszinsen, Verwaltungskosten) ^{8,9} | | 11.240,33 € |
| Ergebnis | | 3.988,68 € |
| mtl. Ergebnis | | 332,39 € |

ERFAHRE MEHR ZU DIESEM PRO- JEKT IN EINEM PERSÖNLICHEN TERMIN!

Lass uns gemeinsam
Deine finanzielle
Zukunft gestalten.

Unser Expertenteam
steht Dir zur Seite, um
alle Details zu bespre-
chen.

Stand Januar 2026

Hinweis: Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Diese Beispielrechnung bezieht sich nur auf die Betrachtung im ersten vollen Kalenderjahr der Vermietung und Finanzierung. Die Angaben zur Finanzierung wie Zinsen, Tilgung und Cashflow sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Finanzierungsangebot dar. Auf den Betreiber umlegbare Nebenkosten sind in dieser Berechnung nicht aufgeführt. Bzgl. der Erhaltungsrücklage des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums, beachten Sie bitte unser Prospekt. Die Mieteinnahmen basieren auf dem bereits bestehenden Mietvertrag. Steuerliche Angaben sind nicht personenbezogen. Um die individuellen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/Wirtschaftsprüfer einzubeziehen.

1. Kaufpreis inkl. Frühbucherrabatt zzgl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 % = 18.406,63 € und Notar- und Gerichtskosten ca. 1,75% = 4.955,63 €)

2. Die Höhe des Eigenkapitals ist eine rechnerische Annahme

3. Annahme auf Basis des Zinsniveaus vom 15.01.2026; KfW-Förderdarlehen (Programm 297/298); Laufzeit 35 J.; Zinsbindung IO J.; 1 tilgungsfreies Jahr

4. Mieteinnahmen: 12,94 €/m²

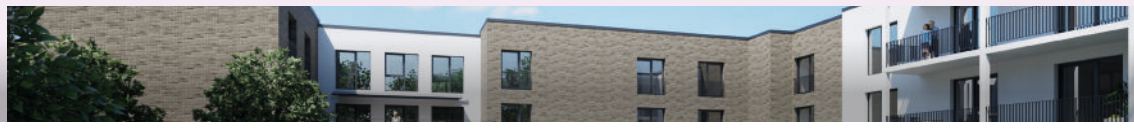
5. Tilgung bezogen auf das erste Jahr; Tilgungsanteil steigt im Zeitverlauf und verändert die steuerliche Betrachtung.

6. Steuerlich abzugsfähige monatliche Grundvergütung der Verwaltung (WEG 29,75 €, Geschäftsführung Verwaltungsgemeinschaft 11,90 €)

7. Erhaltungsrücklage des Gemeinschaftseigentums (kalkuliert mit 0,40 € pro m² Wohnfläche)

8. degressive AfA: Die Abschreibungs Bemessungsgrundlage ergibt sich aus dem Gesamtkaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 306.541,22 €, abzüglich des nicht abschreibungsfähigen Grundstücksanteils von 15.646,64 €, wobei es sich bei dem angesetzten Grundstücksanteil um einen Erfahrungswert handelt, der von den zuständigen Behörden abweichend festgelegt werden kann, und der auf das Gebäude entfallende Anteil auch auf die Anschaffungsnebenkosten angewendet wird; hieraus resultiert eine abschreibungsfähige Bemessungsgrundlage von 289.603,73 €, was bei einer degressiven AfA von 5 % p. a. einem Abschreibungsbetrag von 14.480,19 € im ersten vollen Kalenderjahr entspricht. Diese AfA wird in den Folgejahren auf den jeweiligen Restwert vorgenommen und deshalb geringer ausfallen.

9. Sonder-AfA (§ 7b EStG): 5 % der anrechenbaren Baukosten (218.840 €) = 10.942 € pro Jahr, für die ersten vier Jahre; Berechnung basierend auf 54,71 m² Nutzfläche und einem geförderten Quadratmeterpreis von 4.000 €.



ALLE ZAHLEN & FAKTEN AUF EINEN BLICK!

BERECHNUNGSBEISPIEL PFLEGEAPARTMENT P III

Pflegeapartment I. OG, Wohnfläche 25,53 m²

zzgl. Gemeinschaftsfläche 34,32 m²

| KAUFPREIS FÜR APARTMENT | 283.922,18 € |
|---|-----------------|
| Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten ¹ | 307.345,76 € |
| Eigenkapital ² | 23.345,76 € |
| KfW Darlehen ³ | 150.000,00 € |
| Zinssatz | 2,44% |
| Tilgungssatz (anfänglich) | 1,92% |
| Bankdarlehen | 134.000,00 € |
| Zinssatz | 4,30% |
| Tilgungssatz (anfänglich) | 2,00% |
| Steuersatz | 42,00% |
| Abschreibungssatz degressive AfA | 5,00% |
| MONATLICHES ERGEBNIS (I. VOLLES JAHR) | |
| Miete ⁴ | 10.931,00 € |
| Zinsen | -9.336,08 € |
| Tilgung ⁵ | -5.648,53 € |
| Verwaltung ⁶ | -499,80 € |
| Erhaltungsrücklage ⁷ | -287,28 € |
| Steuereffekt (AfA, Darlehenszinsen, Verwaltungskosten) ⁸ | 5.609,74 € |
| Ergebnis | 769,06 € |
| mtl. Ergebnis | 64,09 € |

Stand Januar 2026

Hinweis: Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Diese Beispielrechnung bezieht sich nur auf die Betrachtung im ersten vollen Kalenderjahr der Vermietung und Finanzierung. Die Angaben zur Finanzierung wie Zinsen, Tilgung und Cashflow sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Finanzierungsangebot dar. Auf den Betreiber umlegbare Nebenkosten sind in dieser Berechnung nicht aufgeführt. Bzgl. der Erhaltungsrücklage des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums, beachten Sie bitte unser Prospekt. Die Mieteinnahmen basieren auf dem bereits bestehenden Mietvertrag. Steuerliche Angaben sind nicht personenbezogen. Um die individuellen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/Wirtschaftsprüfer einzubeziehen.

1. Kaufpreis inkl. Frühbucherrabatt zzgl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 % = 18.454,94 € und Notar- und Gerichtskosten ca. 1,75% = 4.968,64 €)

2. Die Höhe des Eigenkapitals ist eine rechnerische Annahme

3. Annahme auf Basis des Zinsniveaus vom 15.01.2026; KfW-Förderdarlehen (Programm 297/298) Laufzeit 35 J.; Zinsbindung 10 J.; 1 tilgungsfreies Jahr

4. Mieteinnahmen: 15,22 €/m²

5. Tilgung bezogen auf das erste Jahr; Tilgungsanteil steigt im Zeitverlauf und verändert die steuerliche Betrachtung.

6. Steuerlich absetzbare monatliche Grundvergütung der Verwaltung (WEG 29,75 €, Geschäftsführung Verwaltungsgemeinschaft 11,90 €)

7. Erhaltungsrücklage des Gemeinschaftseigentums (kalkuliert mit 0,40 € pro m² Apartmentfläche zzgl. anteiliger Gemeinschaftsfläche)

8. degressive AfA: Die Abschreibungs Bemessungsgrundlage ergibt sich aus dem Gesamtkaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 307.345,76 €, abzüglich des nicht abschreibungsfähigen Grundstücksanteils von 16.916,92 €, wobei es sich bei dem angesetzten Grundstücksanteil um einen Erfahrungswert handelt, der von den zuständigen Behörden abweichend festgelegt werden kann, und der auf das Gebäude entfallende Anteil auch auf die Anschaffungsnebenkosten angewendet wird; hieraus resultiert eine abschreibungsfähige Bemessungsgrundlage von 289.033,19 €, was bei einer degressiven AfA von 5 % p. a. einem Abschreibungsbetrag von 14.451,66 € im ersten vollen Kalenderjahr entspricht. Diese AfA wird in den Folgejahren auf den jeweiligen Restwert vorgenommen und deshalb geringer ausfallen.



DAS SENIOREN- ZENTRUM „BERGSTRASSE“ BIETET:

- ✓ 80 vollstationäre Pflegeapartments
- ✓ 18 Moderne Wohneinheiten
- ✓ Energieeffiziente KfW-40-EE-Bauweise mit QNG-Zertifizierung
- ✓ Langlaufender, indexierter Mietvertrag
- ✓ Bei Bedarf deutschlandweites bevorzugtes Belegungsrecht
- ✓ Keine vermietetypischen Aufgaben