

---

## ANGEBOT IMMOBILIENANLAGE <sup>1</sup>

---

Heidelberg, den 14.02.2025

Sehr geehrter Herr Immobilien-Investor,

die nachfolgende Berechnung kann sich nur an den derzeitigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des dargestellten Projektes orientieren. Prognosen über die zukünftige Entwicklung der wirtschaftlichen, demografischen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen dieser Immobilieninvestition lassen sich über einen längeren Zeitraum hinweg jedoch genauso wenig verlässlich aufstellen, wie individuelle Ertragsprognosen auf Seiten des Investors. Gerade Letztere un-

terliegen einer Vielzahl von persönlichen und privaten Aspekten, die sich aus der jeweiligen individuellen Situation des Investors ergeben und deswegen naturgemäß bei der vorliegenden Darstellung nicht berücksichtigt werden können. Deswegen wird dem interessierten Investor geraten, sich vor Abschluss der entscheidenden Verträge eingehend beraten zu lassen und sich mit fach- und sachkundigen Personen seines Vertrauens abzustimmen.

---

## Inhaltsverzeichnis

- Angebot Immobilien-Anlage	Seite 1
- Bilder zum Objekt	Seite 2
- Projekt- und Kundendaten	Seite 3
- Kaufpreiskosten	Seite 5
- Finanzierung und Tilgungsplan	Seite 6
- Investitionsphase	Seite 7
- Muster Steuererklärung	Seite 8
- Das 1. Vermietungsjahr	Seite 9
- Gesamtübersicht Einnahmen/ Ausgaben	Seite 10
- Gesamtübersicht Ergebnis	Seite 11
- Liquiditätsbetrachtung	Seite 12
- Die Vermögensentwicklung	Seite 18
- Prognose-Annahmen, Haftungshinweise	Seite 19
- Erläuterungen zur Angebotsberechnung	Seite 20



86165 Augsburg; Blücherstraße 119 Mikroapartments

---

Auf der Grundlage Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse haben wir ein Berechnungsbeispiel erstellt, das Ihnen als Muster einer möglichen Investition in eine Immobilie dienen soll.

In Sachwerte wie Immobilien zu investieren bietet aussergewöhnliche Vorteile

- **Rentabilität**
- **langfristigen Vermögenszuwachs**
- **inflationstabile Kapitalanlage**
- **steuerliche Vergünstigungen (für 2025 bereits 5.271 Euro)**

---

<sup>1</sup> Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

---

**BILDER ZUM OBJEKT <sup>2</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

---



Bild 2

---

<sup>2</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

## PROJEKT- UND KUNDENDATEN <sup>3</sup>

Heidelberg, den 14.02.2025

<b>I. Daten zum Projekt</b>		
<b>Projekt</b>	AUGUSTA STUDIOS, Augsburg (All-in SE-Verwaltung)	
Anbieter	Hydata Immobilien GmbH	
Standort	86165 Augsburg; Blücherstraße 119	
Projektart	Mikroapartments	
Baubeginn /Fertigstellung	01.10.2022 / August 2025	
Bezugsfertig	April 2025	
<b>Objekt</b>	WE.78	
	Haus Nr.Blücherstraße 165, 2.OG/Nordwest, 1Zi, 24,63m <sup>2</sup>	
	Ausstattung: Balkon	
Stellplatz im Duplex bzw. Doppelduplex- parker TG-Stellplatz	AfA-Grundlage Neubau	
AfA-Grundlage Neubau	Degressiv 5% gem. §7(5a) EStG ab Okt 2023	
	Nach 15 Jahren Umstellung auf lineare AfA 3%	
AfA Einbauküche	Linear 10 Jahre 10,0 %	
<b>II. Kaufpreis</b>		
Grundstückskosten Objekt		28.260 €
Grundstückskosten Stellplatz im Duplex bzw. Doppelduplexparker TG- Stellplatz		4.275 €
Gebäudekosten (Neubau)		160.140 €
Stellplatz im Duplex bzw. Doppelduplexparker TG-Stellplatz (Neubau)		24.225 €
Einbauküche		7.500 €
<b>SUMME KAUFPREIS</b>	<b>100,00 %</b>	<b>224.400 €</b>
<b>III. Kauf-Nebenkosten (NK)</b>		
a Notar- und Gerichtskosten	2,50 %	5.610 €
a Grunderwerbsteuer	3,50 %	7.592 €
w Grundschuldbestellungsgebühren	0,50 %	1.122 €
w Bauzinsen	1,94 %	4.357 €
w Abnahme Sonder- und Gemeinschaftseigentum	0,09 %	200 €
<b>SUMME NEBENKOSTEN</b>	<b>8,41 %</b>	<b>18.880 €</b>
<b>IV. Gesamtaufwand II. und III.</b>		
	<b>108,41 %</b>	<b>243.280 €</b>
davon Eigenkapital	10,46 %	25.436 €
erforderlicher Netto-Fremdkapitalbedarf	89,54 %	217.845 €
<b>V. jährliche Einnahmen und Kosten</b>		
<b>+ Jahres-Mieteinnahmen (Miete ab Juni 2025)</b>		<b>6.502,32 €</b>
angenommene Mieterhöhung ab 2028 1,5% p.a.		
- WEG Verwaltung ab 01.04.2025 (ab 01.04.2028 Erhöhung um 1,5 % p.a.)		285,60 €
- SE Verwaltung ab 01.04.2025 (ab 01.04.2028 Erhöhung um 1,5 % p.a.)		714,00 €
- lfd. Instandhaltung ab 01.04.2025		88,67 €
- Erhaltungsrücklage ab 01.04.2025		147,78 €
<b>VI. laufende Einnahmen/Kosten für Garage/Stellplatz</b>		
<b>+ Mieteinnahmen p.a. Stellplatz im Duplex bzw. Doppelduplexparker TG-Stellplatz</b>		<b>960,00 €</b>
- WEG Verwaltung ab 01.04.2025 (ab 01.04.2028 Erhöhung um 1,5 % p.a.)		35,76 €
- Erhaltungsrücklage ab 01.04.2025		60,00 €

<sup>3</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

---

**VII. Daten des Kunden**

---

Zu versteuerndes Einkommen (ZVE)	75.000 €
Grundtabelle, Kirchenst.: 0 %, Ergänzungs-Abgabe: progressiv	

---

- a) Nebenkosten, die gebäudeanteilig der AfA-Bemessungsgrundlage hinzugerechnet werden
- w) Nebenkosten, die als Werbungskosten direkt abzugsfähig sind

## KAUFPREISRATEN, FINANZIERUNG UND BAUZEITZINSEN <sup>4</sup>

Heidelberg, den 14.02.2025

<b>I. Daten zum Projekt</b>		
<b>Projekt</b>	AUGUSTA STUDIOS, Augsburg (All-in SE-Verwaltung)	
<b>Anbieter</b>	Hydata Immobilien GmbH	
<b>Standort</b>	86165 Augsburg; Blücherstraße 119	
<b>Projektart</b>	Mikroapartments	
<b>Baubeginn /Fertigstellung</b>	01.10.2022 / August 2025	
<b>Bezugsfertig</b>	April 2025	
<b>Objekt</b>	WE.78 Haus Nr.Blücherstraße 165, 2.OG/Nordwest, 1Zi, 24,63m <sup>2</sup>	
<b>II. Kaufpreis</b>		
Grundstückskosten Objekt		28.260 €
Grundstückskosten Stellplatz im Duplex bzw. Doppelduplexparker TG-Stellplatz		4.275 €
Gebäudekosten (Neubau)		160.140 €
Stellplatz im Duplex bzw. Doppelduplexparker TG-Stellplatz (Neubau)		24.225 €
Einbauküche		7.500 €
<b>SUMME KAUFPREIS</b>	<b>100,00 %</b>	<b>224.400 €</b>
<b>SUMME NEBENKOSTEN</b>	<b>8,41 %</b>	<b>18.880 €</b>
<b>III. Gesamtaufwand</b>		
	<b>108,41 %</b>	<b>243.280 €</b>
davon Eigenkapital	10,46 %	25.436 €
erforderlicher Netto-Fremdkapitalbedarf	89,54 %	217.845 €
<b>IV. Zinsen in der Bauphase</b>		
Zinssatz für Bauzinsen ab 01.03.2025		4,00 %
Zinssatz für Bereitstellungszinsen ab 01.09.2025		3,00 %
Bauzeitzinsen werden berechnet bis Fertigstellung (01.09.2025)		

## V. Kaufpreistraten und Finanzierung in der Bauphase

Nr.	Zahlungs-Termine	Rate (%)	Rate (Euro)	Eigen-Kapital	Fremd-Kapital	Bauzinsen (Euro)	Bereitstellungs-Zinsen (Euro)
AfA-NK	ab 01.03.2025		13.202	13.202	0	0	0
WbK-NK	verteilt		5.679	5.679	0	0	0
1	01.03.2025	30,00	67.320	6.555	60.765	1.215	0
2	01.03.2025	28,00	62.832	0	62.832	1.257	0
3	01.03.2025	18,90	42.412	0	42.412	848	0
4	01.03.2025	6,30	14.137	0	14.137	283	0
5	01.03.2025	13,30	29.845	0	29.845	597	0
6	01.03.2025	3,50	7.854	0	7.854	157	0
<b>Summe</b>		<b>100,00</b>	<b>243.280</b>	<b>25.436</b>	<b>217.845</b>	<b>4.357</b>	<b>0</b>

### Erläuterungen:

AfA-NK: AfA-fähige Nebenkosten wie z.B. Notarkosten fallen i.d.R. zum Erwerbszeitpunkt an.  
Wbk-NK: sofort abzugsfähige Werbungskosten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten anfallen.  
z.B. Grundschuldbestellungsgebühren bei Kauf und Bauzeitzinsen später.

<sup>4</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

Beispiel-Berechnung für Erwerb am 01. März 2025 (bid: 137925)

## FINANZIERUNG UND TILGUNGSPLAN <sup>5</sup>

Heidelberg, den 14.02.2025

Beginn Datum	Zins (%)	Effektiv- zins(%)	Tilgung anf.(%)	Festschr. /Zahlw.	jhrl. Rate €	Gebühren (%)	Damnum (%)	BruttoDarl % des KP	Brutto- Darlehen	Netto- Darlehen
Darl.Nr.: 1: Musterbank Bankdarlehen, Auszahlungstermin: Sep 2025; Tilgungsbeginn: Sep 2025										
03.2025	4,00	4,07	2,00	10 J./mtl.	13.071	0	0	97,1	217.845	217.845
Folged.	4,00		2,00							

Darlehen Nr. 1

Jahr	*Ereig- nisse	Sonder- tilgung	Rate	Zinsen	Tilgung	Rest- schuld				
2025	Ausz.	0	4.357	2.897	1.460	216.385				
2026		0	13.071	8.574	4.497	211.888				
2027		0	13.071	8.390	4.680	207.208				
2028		0	13.071	8.200	4.871	202.337				
2029		0	13.071	8.001	5.069	197.267				
2030		0	13.071	7.795	5.276	191.991				
2031		0	13.071	7.580	5.491	186.500				
2032		0	13.071	7.356	5.715	180.785				
2033		0	13.071	7.123	5.948	174.838				
2034		0	13.071	6.881	6.190	168.648				
2035	P	0	11.396	6.654	4.742	163.907				
2036		0	11.061	6.473	4.588	159.319				
2037		0	11.061	6.286	4.775	154.544				
2038		0	11.061	6.091	4.969	149.575				
2039		0	11.061	5.889	5.172	144.403				
2040		0	11.061	5.678	5.382	139.021				
2041		0	11.061	5.459	5.602	133.419				
2042		0	11.061	5.231	5.830	127.589				
2043		0	11.061	4.993	6.067	121.521				
2044		0	11.061	4.746	6.315	115.207				
2045		0	11.061	4.489	6.572	108.635				
2046		0	11.061	4.221	6.840	101.795				
2047		0	11.061	3.942	7.118	94.677				
2048		0	11.061	3.652	7.408	87.268				
2049		0	11.061	3.350	7.710	79.558				
2050		0	11.061	3.036	8.024	71.534				
2051		0	11.061	2.709	8.351	63.183				
2052		0	11.061	2.369	8.691	54.491				
2053		0	11.061	2.015	9.046	45.446				
2054		0	11.061	1.646	9.414	36.032				
2055		0	11.061	1.263	9.798	26.234				
2056		0	11.061	864	10.197	16.037				
2057		0	11.061	448	10.612	5.425				
2058		0	5.488	63	5.425	0				
Summe		0	382.209	164.365	217.845					

\*Ereignisse: Ausz.= Auszahlung BV= BV-Zuteilung; LV= LV-Auszahlung; ST= Sondertilgung; P= Prolongation  
Hinweis: Bereitstellungszinsen werden erst ab 6 Monate nach Kauf berechnet.

<sup>5</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

## INVESTITIONSPHASE 2025 <sup>6</sup>

Heidelberg, den 14.02.2025

<b>I. STEUERLICHES ERGEBNIS</b>		<b>2025</b>
<b>EINNAHMEN</b>		
Miete ab 6/2025		4.353 €
<b>AUSGABEN</b>		
AfA Neubau (9 M: 3,75% von 195.427 €)		-7.329 €
lin. AfA Einbauküche (9 M: 7,50% von 7.500 €)		-562 €
Grundschnuldbestellungsgebühren		-1.122 €
Bauzeitinsen		-4.357 €
Abnahme Sonder- und Gemeinschaftseigentum		-200 €
Abzugsfähige jährliche Nebenkosten		-843 €
Zinsen		-2.897 €
<b>STEUERLICHES ERGEBNIS</b>		<b>-12.957 €</b>
Einkommen vor Investition		75.000 €
Steuerlast vor Investition		20.664 €
Einkommen nach Investition		62.043 €
Steuerlast nach Investition		15.393 €
<b>Steuererstattung(+)/ zahlung(-)</b>		<b>5.271 €</b>

<b>II. EIGENKAPITALBERECHNUNG</b>		<b>2025</b>
Nettodarlehen		217.845 €
- Gesamtaufwand		243.280 €
<b>= ERGEBNIS 1 v. ST. = EIGENKAPITAL</b>		<b>-25.436 €</b>
+ Miete ab 6/2025		4.353 €
- Abzugsfähige jährliche Nebenkosten		843 €
- Nicht Abzugsf. Mietnebenkost.		156 €
- Zinsen		2.897 €
- Tilgung		1.460 €
<b>= ERGEBNIS 2 (VOR STEUER)</b>		<b>-26.438 €</b>
<b>+ STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)</b>		<b>5.271 €</b>
<b>= ERGEBNIS 3 (NACH STEUER)</b>		<b>-21.167 €</b>

### III. FINANZIERUNG

(Details zur Finanzierung entnehmen Sie bitte der Seite Finanzierung und Tilgungsplan)

Darlehen 1: Musterbank Bankdarlehen, Auszahlung Sep 2025; Bruttodarlehen 217845 €

10 Jahre fest; Damnum 0.00%; Nettodarlehen 217845 €; Zins nominal 4.00%; effektiv 4.07%; Tilgung 2.00% Zlw. mtl.

Erklärung: M = Monat(e) bei zeitanteiliger AfA

Die Bemessungsgrundlage-AfA ergibt sich aus dem Kaufpreis des Gebäude(teil)s zzgl. gebäudeanteiligen AfA-Nebenkosten und ggf. abzügl. KfW-Zuschuss

<sup>6</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**MUSTER STEUERERKLÄRUNG <sup>7</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

**So könnte Ihre nächste Steuererklärung aussehen:**

**Muster Immobilien-Investor**

Steuernummer

**Anlage V**

zur Einkommensteuererklärung

zur Körperschaftssteuererklärung

zur Feststellungserklärung

2026

Muster

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Zeile	Einkünfte aus dem bebauten Grundstück	Angeschafft am	Fertiggestellt am	Bitte nur volle €-Beträge eintragen																						
1	Lage des Grundstückes/ der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer) <b>86165 Augsburg, Blücherstraße 119</b>			€																						
2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">Mieteinnahmen</th> <th style="width: 10%;">für Erdgeschoß</th> <th style="width: 10%;">+ 1. Obergeschoß</th> <th style="width: 10%;">+ 2. Obergeschoß</th> <th style="width: 10%;">+ 3. Obergeschoß</th> <th style="width: 10%;">+ weitere Geschosse</th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> <tr> <td>ohne Zeile 4</td> <td style="text-align: center;">€</td> <td style="text-align: center;">€</td> <td style="text-align: center;">€</td> <td style="text-align: center;">€</td> <td style="text-align: center;">€</td> <td style="text-align: center;">7.462</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Wohnungen</td> <td style="text-align: center;">Anzahl</td> <td style="text-align: center;">Anzahl</td> <td style="text-align: center;">Anzahl</td> <td style="text-align: center;">Anzahl</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </table>	Mieteinnahmen	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse		ohne Zeile 4	€	€	€	€	€	7.462	3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	—				
Mieteinnahmen	für Erdgeschoß	+ 1. Obergeschoß	+ 2. Obergeschoß	+ 3. Obergeschoß	+ weitere Geschosse																					
ohne Zeile 4	€	€	€	€	€	7.462																				
3	Wohnungen	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	—																				
4	Einnahmen aus Vermietungen von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer					7.462																				
14	<b>Summe der Einnahmen</b>					7.462																				
15	<b>Summe der Werbungskosten</b>					-19.852																				
16	<b>Überschuß</b>					-12.390																				

				darauf Steuern
zu versteuerndes Einkommen ohne Immobilie	€	75.000		€ 20.616
"Verlust aus Vermietung und Verpachtung"	./.	€ -12.390		
zu versteuerndes Einkommen mit Immobilie	= €	62.610	./.	€ 15.620
<b>Steuerersparnis für 2026</b>			<b>= €</b>	<b>4.996</b>

Unter Anwendung des Einkommensteuergesetzes (EStG) insbesondere von §15b kann die Berechnung der Steuerersparnis durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen.

<sup>7</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**DAS VERMIETUNGSJAHR 2026 <sup>8</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

<b>I EINNAHMEN</b>	mtl.	jährl. €
Miete	542	6.502
Miete für Stellplatz im Duplex bzw. Doppelduplexparker TG-Stellplatz	80	960
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>622</b>	<b>7.462</b>
<b>II AUSGABEN (INKL. GARAGE/ STELLPLATZ)</b>		
a Zinsen	714	8.574
a WEG Verwaltung	27	321
a SE Verwaltung	60	714
a lfd. Instandhaltung	7	89
n Erhaltungsrücklage	17	208
<b>SUMME AUSGABEN</b>	<b>825</b>	<b>9.905</b>
<b>SUMME AUSGABEN ABZUGSFÄHIG</b>	<b>808</b>	<b>9.698</b>
<b>III STEUERLICHES ERGEBNIS</b>		
Ergebnis: Einnahmen - abzugsfähige Ausgaben [Pos.1 - anteilig Pos.2]	-186	-2.235
AfA Neubau (5,00% von 188.098 €)	-784	-9.405
AfA Einbauküche (10,00% p.a. von 7.500 €)	-62	-750
<b>SUMME EINKÜNFTE V + V</b>	<b>-1.033</b>	<b>-12.390</b>
Einkommen vor Investition	6.250	75.000
Steuerlast vor Investition (nach Grundtabelle)	1.718	20.616
Einkommen mit Investition	5.217	62.610
Steuerlast mit Investition	1.302	15.620
<b>STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)</b>	<b>416</b>	<b>4.996</b>
<b>IV KAPITALEINSATZ</b>		
Mieteinnahmen	622	7.462
+ STEUERERSTATTUNG(+)/ ZAHLUNG(-)	416	4.996
- Ausgaben	825	9.905
<b>= ERGEBNIS VOR TILGUNG</b>	<b>213</b>	<b>2.553</b>
- Tilgung	375	4.497
<b>= ERGEBNIS MIT TILGUNG</b>	<b>-162</b>	<b>-1.944</b>

a) abzugsfähige Ausgaben; n) nicht abzugsfähige Ausgaben

<sup>8</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**GESAMTÜBERSICHT EINNAHMEN/ AUSGABEN <sup>9</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

Jahr	Ereignis	Miete	Nebenkosten	Zinsen	Tilgung	AfA Neubau	AfA Summe	AfA Ausst.	Eink. V + V
I 1 - 2025		4.353	999	2.897	1.460	7.329	7.891	562	-12.957
1 - 2026		7.462	1.332	8.574	4.497	9.405	10.155	750	-12.390
2 - 2027		7.462	1.332	8.390	4.680	8.935	9.685	750	-11.737
3 - 2028		7.574	1.343	8.200	4.871	8.488	9.238	750	-10.999
4 - 2029		7.688	1.359	8.001	5.069	8.064	8.814	750	-10.278
5 - 2030		7.803	1.375	7.795	5.276	7.660	8.410	750	-9.569
6 - 2031		7.920	1.391	7.580	5.491	7.277	8.027	750	-8.870
7 - 2032		8.039	1.408	7.356	5.715	6.913	7.663	750	-8.180
8 - 2033		8.160	1.424	7.123	5.948	6.568	7.318	750	-7.498
9 - 2034		8.282	1.441	6.881	6.190	6.239	6.989	750	-6.822
10 - 2035	P	8.406	1.458	6.654	4.742	5.927	6.115	188	-5.613
11 - 2036		8.532	1.476	6.473	4.588	5.631	5.631	0	-4.840
12 - 2037		8.660	1.494	6.286	4.775	5.350	5.350	0	-4.261
13 - 2038		8.790	1.512	6.091	4.969	5.082	5.082	0	-3.687
14 - 2039		8.922	1.530	5.889	5.172	4.828	4.828	0	-3.117
15 - 2040	A	9.056	1.548	5.678	5.382	4.936	4.936	0	-2.899
16 - 2041		9.192	1.567	5.459	5.602	4.936	4.936	0	-2.563
17 - 2042		9.330	1.586	5.231	5.830	4.936	4.936	0	-2.216
18 - 2043		9.470	1.605	4.993	6.067	4.936	4.936	0	-1.857
19 - 2044		9.612	1.625	4.746	6.315	4.936	4.936	0	-1.488
20 - 2045		9.756	1.645	4.489	6.572	4.936	4.936	0	-1.106
21 - 2046		9.902	1.665	4.221	6.840	4.936	4.936	0	-712
22 - 2047		10.051	1.686	3.942	7.118	4.936	4.936	0	-306
23 - 2048		10.201	1.707	3.652	7.408	4.936	4.936	0	114
24 - 2049		10.354	1.728	3.350	7.710	4.936	4.936	0	548
25 - 2050		10.510	1.749	3.036	8.024	4.936	4.936	0	996
26 - 2051		10.667	1.771	2.709	8.351	4.936	4.936	0	1.459
27 - 2052		10.827	1.793	2.369	8.691	4.936	4.936	0	1.937
28 - 2053		10.990	1.816	2.015	9.046	4.936	4.936	0	2.431
29 - 2054		11.155	1.838	1.646	9.414	4.936	4.936	0	2.941
30 - 2055		11.322	1.862	1.263	9.798	4.936	4.936	0	3.469
31 - 2056		11.492	1.885	864	10.197	4.936	4.936	0	4.015
32 - 2057		11.664	1.909	448	10.612	4.936	4.936	0	4.579
33 - 2058		11.839	1.933	63	5.425	2.879	2.879	0	7.171
34 - 2059	A	12.017	1.958	0	0	0	0	0	10.267
Summe		327.461	55.750	164.365	217.845	195.427	202.927	7.500	-94.039

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen;  
LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

<sup>9</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**GESAMTÜBERSICHT ERGEBNIS <sup>10</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

Jahr	Ereignis	Eink. V + V	Ergebn. v. St.	Steuer-vorteil	Ergebn. n. St.	Ergebn. monatl.	kumul. Kapital	Saldo Darlehen
I 1 - 2025		-12.957	-26.438	5.271	-21.167		-21.167	-216.385
1 - 2026		-12.390	-6.940	4.996	-1.944	-162	-23.111	-211.888
2 - 2027		-11.737	-6.940	4.734	-2.206	-184	-25.317	-207.208
3 - 2028		-10.999	-6.840	4.435	-2.405	-200	-27.722	-202.337
4 - 2029		-10.278	-6.742	4.142	-2.600	-217	-30.321	-197.267
5 - 2030		-9.569	-6.643	3.851	-2.791	-233	-33.113	-191.991
6 - 2031		-8.870	-6.542	3.563	-2.978	-248	-36.091	-186.500
7 - 2032		-8.180	-6.439	3.277	-3.162	-264	-39.253	-180.785
8 - 2033		-7.498	-6.335	2.993	-3.342	-279	-42.595	-174.838
9 - 2034		-6.822	-6.230	2.710	-3.520	-293	-46.115	-168.648
10 - 2035	P	-5.613	-4.448	2.386	-2.061	-172	-48.176	-163.907
11 - 2036		-4.840	-4.004	2.061	-1.943	-162	-50.119	-159.319
12 - 2037		-4.261	-3.894	1.818	-2.076	-173	-52.195	-154.544
13 - 2038		-3.687	-3.782	1.577	-2.205	-184	-54.399	-149.575
14 - 2039		-3.117	-3.668	1.338	-2.330	-194	-56.729	-144.403
15 - 2040	A	-2.899	-3.553	1.246	-2.307	-192	-59.036	-139.021
16 - 2041		-2.563	-3.436	1.105	-2.331	-194	-61.366	-133.419
17 - 2042		-2.216	-3.317	959	-2.358	-196	-63.724	-127.589
18 - 2043		-1.857	-3.196	808	-2.388	-199	-66.112	-121.521
19 - 2044		-1.488	-3.074	653	-2.421	-202	-68.533	-115.207
20 - 2045		-1.106	-2.950	493	-2.456	-205	-70.989	-108.635
21 - 2046		-712	-2.824	327	-2.496	-208	-73.486	-101.795
22 - 2047		-306	-2.696	144	-2.551	-213	-76.037	-94.677
23 - 2048		114	-2.566	-53	-2.618	-218	-78.656	-87.268
24 - 2049		548	-2.434	-257	-2.691	-224	-81.347	-79.558
25 - 2050		996	-2.300	-468	-2.768	-231	-84.115	-71.534
26 - 2051		1.459	-2.164	-685	-2.849	-237	-86.964	-63.183
27 - 2052		1.937	-2.026	-910	-2.936	-245	-89.900	-54.491
28 - 2053		2.431	-1.886	-1.142	-3.029	-252	-92.929	-45.446
29 - 2054		2.941	-1.744	-1.382	-3.126	-261	-96.055	-36.032
30 - 2055		3.469	-1.600	-1.630	-3.230	-269	-99.285	-26.234
31 - 2056		4.015	-1.454	-1.887	-3.340	-278	-102.626	-16.037
32 - 2057		4.579	-1.305	-2.152	-3.457	-288	-106.083	-5.425
33 - 2058		7.171	4.418	-3.369	1.049	87	-105.034	0
34 - 2059	A	10.267	10.059	-4.825	5.234	436	-99.800	0
Summe		-94.039	-135.934	36.134	-99.800			

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

<sup>10</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

## LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2025 BIS 2031) <sup>11</sup>

Heidelberg, den 14.02.2025

Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Ereignisse</b>							
+ Mieteinnahmen	4.353	7.462	7.462	7.574	7.688	7.803	7.920
- Abzugsfähige Kaufnebenkosten	5.679						
- AfA	7.891	10.155	9.685	9.238	8.814	8.410	8.027
- Zinsen	2.897	8.574	8.390	8.200	8.001	7.795	7.580
- WEG Verwaltung	241	321	321	325	330	335	340
- Sonstige jährl. Nebenkosten	602	803	803	811	822	833	844
<b>Einkünfte aus V + V</b>	<b>-12.957</b>	<b>-12.390</b>	<b>-11.737</b>	<b>-10.999</b>	<b>-10.278</b>	<b>-9.569</b>	<b>-8.870</b>
Einkommen vor Investition	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
+ Einkünfte aus V + V	-12.957	-12.390	-11.737	-10.999	-10.278	-9.569	-8.870
= Einkommen mit Investition	62.043	62.610	63.263	64.001	64.722	65.431	66.130
Eink.Steuer vor Investition	20.664	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616
- Eink.Steuer mit Investition	15.393	15.620	15.882	16.181	16.474	16.765	17.053
=> Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	5.271	4.996	4.734	4.435	4.142	3.851	3.563
+ Mieteinnahmen	4.353	7.462	7.462	7.574	7.688	7.803	7.920
- Eigenkapital Bar	25.436						
- Zinsen	2.897	8.574	8.390	8.200	8.001	7.795	7.580
- Erhaltungsrücklage	156	208	208	208	208	208	208
- WEG Verwaltung	241	321	321	325	330	335	340
- SE Verwaltung	536	714	714	722	733	744	755
- lfd. Instandhaltung	67	89	89	89	89	89	89
- Tilgung	1.460	4.497	4.680	4.871	5.069	5.276	5.491
= Ergebnis vor Steuer	-26.438	-6.940	-6.940	-6.840	-6.742	-6.643	-6.542
+ Steuererstattung (s.o.)	5.271	4.996	4.734	4.435	4.142	3.851	3.563
= Ergebnis nach Steuer	-21.167	-1.944	-2.206	-2.405	-2.600	-2.791	-2.978
Monatliches Ergebnis		-162	-184	-200	-217	-233	-248
Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-21.167	-23.111	-25.317	-27.722	-30.321	-33.113	-36.091
- Saldo Darlehen	-216.385	-211.888	-207.208	-202.337	-197.267	-191.991	-186.500
Immobilienwert ohne Wertsteigerung	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400
- bei 1,5% Wertsteigerung	224.400	224.400	227.766	231.182	234.650	238.170	241.743
- bei 3,0% Wertsteigerung	224.400	224.400	231.132	238.066	245.208	252.564	260.141

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für prozentuale Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen.  
Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2027 und basieren auf 100% des Kaufpreises(224.400€).  
Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

<sup>11</sup> Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2032 BIS 2038) <sup>12</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

Jahr	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Ereignisse				P			
+ Mieteinnahmen	8.039	8.160	8.282	8.406	8.532	8.660	8.790
- Abzugsfähige Kaufnebenkosten							
- AfA	7.663	7.318	6.989	6.115	5.631	5.350	5.082
- Zinsen	7.356	7.123	6.881	6.654	6.473	6.286	6.091
- WEG Verwaltung	345	350	355	361	366	372	377
- Sonstige jährl. Nebenkosten	855	867	878	890	902	914	927
Einkünfte aus V + V	-8.180	-7.498	-6.822	-5.613	-4.840	-4.261	-3.687
Einkommen vor Investition	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
+ Einkünfte aus V + V	-8.180	-7.498	-6.822	-5.613	-4.840	-4.261	-3.687
= Einkommen mit Investition	66.820	67.502	68.178	69.387	70.160	70.739	71.313
Eink.Steuer vor Investition	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616
- Eink.Steuer mit Investition	17.339	17.623	17.906	18.230	18.555	18.798	19.039
=> Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	3.277	2.993	2.710	2.386	2.061	1.818	1.577
+ Mieteinnahmen	8.039	8.160	8.282	8.406	8.532	8.660	8.790
- Eigenkapital Bar							
- Zinsen	7.356	7.123	6.881	6.654	6.473	6.286	6.091
- Erhaltungsrücklage	208	208	208	208	208	208	208
- WEG Verwaltung	345	350	355	361	366	372	377
- SE Verwaltung	766	778	790	801	813	826	838
- lfd. Instandhaltung	89	89	89	89	89	89	89
- Tilgung	5.715	5.948	6.190	4.742	4.588	4.775	4.969
= Ergebnis vor Steuer	-6.439	-6.335	-6.230	-4.448	-4.004	-3.894	-3.782
+ Steuererstattung (s.o.)	3.277	2.993	2.710	2.386	2.061	1.818	1.577
= Ergebnis nach Steuer	-3.162	-3.342	-3.520	-2.061	-1.943	-2.076	-2.205
Monatliches Ergebnis	-264	-279	-293	-172	-162	-173	-184
Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-39.253	-42.595	-46.115	-48.176	-50.119	-52.195	-54.399
- Saldo Darlehen	-180.785	-174.838	-168.648	-163.907	-159.319	-154.544	-149.575
Immobilienwert ohne Wertsteigerung	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400
- bei 1,5% Wertsteigerung	245.369	249.049	252.785	256.577	260.425	264.332	268.297
- bei 3,0% Wertsteigerung	267.945	275.984	284.263	292.791	301.575	310.622	319.941

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für prozentuale Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2027 und basieren auf 100% des Kaufpreises(224.400€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

<sup>12</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2039 BIS 2045) <sup>13</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

Jahr	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ereignisse	A						
+ Mieteinnahmen	8.922	9.056	9.192	9.330	9.470	9.612	9.756
- Abzugsfähige Kaufnebenkosten							
- AfA	4.828	4.936	4.936	4.936	4.936	4.936	4.936
- Zinsen	5.889	5.678	5.459	5.231	4.993	4.746	4.489
- WEG Verwaltung	383	389	394	400	406	412	419
- Sonstige jährl. Nebenkosten	939	952	965	978	991	1.005	1.019
Einkünfte aus V + V	-3.117	-2.899	-2.563	-2.216	-1.857	-1.488	-1.106
Einkommen vor Investition	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
+ Einkünfte aus V + V	-3.117	-2.899	-2.563	-2.216	-1.857	-1.488	-1.106
= Einkommen mit Investition	71.883	72.101	72.437	72.784	73.143	73.512	73.894
Eink.Steuer vor Investition	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616
- Eink.Steuer mit Investition	19.278	19.370	19.511	19.657	19.808	19.963	20.123
=> Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	1.338	1.246	1.105	959	808	653	493
+ Mieteinnahmen	8.922	9.056	9.192	9.330	9.470	9.612	9.756
- Eigenkapital Bar							
- Zinsen	5.889	5.678	5.459	5.231	4.993	4.746	4.489
- Erhaltungsrücklage	208	208	208	208	208	208	208
- WEG Verwaltung	383	389	394	400	406	412	419
- SE Verwaltung	851	863	876	889	903	916	930
- lfd. Instandhaltung	89	89	89	89	89	89	89
- Tilgung	5.172	5.382	5.602	5.830	6.067	6.315	6.572
= Ergebnis vor Steuer	-3.668	-3.553	-3.436	-3.317	-3.196	-3.074	-2.950
+ Steuererstattung (s.o.)	1.338	1.246	1.105	959	808	653	493
= Ergebnis nach Steuer	-2.330	-2.307	-2.331	-2.358	-2.388	-2.421	-2.456
Monatliches Ergebnis	-194	-192	-194	-196	-199	-202	-205
Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-56.729	-59.036	-61.366	-63.724	-66.112	-68.533	-70.989
- Saldo Darlehen	-144.403	-139.021	-133.419	-127.589	-121.521	-115.207	-108.635
Immobilienwert ohne Wertsteigerung	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400
- bei 1,5% Wertsteigerung	272.321	276.406	280.552	284.760	289.032	293.367	297.768
- bei 3,0% Wertsteigerung	329.539	339.425	349.608	360.096	370.899	382.026	393.487

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für prozentuale Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2027 und basieren auf 100% des Kaufpreises(224.400€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

<sup>13</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2046 BIS 2052) <sup>14</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

Jahr	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
<b>Ereignisse</b>							
+ Mieteinnahmen	9.902	10.051	10.201	10.354	10.510	10.667	10.827
- Abzugsfähige Kaufnebenkosten							
- AfA	4.936	4.936	4.936	4.936	4.936	4.936	4.936
- Zinsen	4.221	3.942	3.652	3.350	3.036	2.709	2.369
- WEG Verwaltung	425	431	438	444	451	458	465
- Sonstige jährl. Nebenkosten	1.033	1.047	1.061	1.076	1.091	1.106	1.121
<b>Einkünfte aus V + V</b>	<b>-712</b>	<b>-306</b>	<b>114</b>	<b>548</b>	<b>996</b>	<b>1.459</b>	<b>1.937</b>
Einkommen vor Investition	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
+ Einkünfte aus V + V	-712	-306	114	548	996	1.459	1.937
= Einkommen mit Investition	74.288	74.694	75.114	75.548	75.996	76.459	76.937
Eink.Steuer vor Investition	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616
- Eink.Steuer mit Investition	20.289	20.472	20.669	20.874	21.084	21.301	21.526
=> Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	327	144	-53	-257	-468	-685	-910
+ Mieteinnahmen	9.902	10.051	10.201	10.354	10.510	10.667	10.827
- Eigenkapital Bar							
- Zinsen	4.221	3.942	3.652	3.350	3.036	2.709	2.369
- Erhaltungsrücklage	208	208	208	208	208	208	208
- WEG Verwaltung	425	431	438	444	451	458	465
- SE Verwaltung	944	958	972	987	1.002	1.017	1.032
- lfd. Instandhaltung	89	89	89	89	89	89	89
- Tilgung	6.840	7.118	7.408	7.710	8.024	8.351	8.691
= Ergebnis vor Steuer	-2.824	-2.696	-2.566	-2.434	-2.300	-2.164	-2.026
+ Steuererstattung (s.o.)	327	144	-53	-257	-468	-685	-910
= Ergebnis nach Steuer	-2.496	-2.551	-2.618	-2.691	-2.768	-2.849	-2.936
Monatliches Ergebnis	-208	-213	-218	-224	-231	-237	-245
Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-73.486	-76.037	-78.656	-81.347	-84.115	-86.964	-89.900
- Saldo Darlehen	-101.795	-94.677	-87.268	-79.558	-71.534	-63.183	-54.491
Immobilienwert ohne Wertsteigerung	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400
- bei 1,5% Wertsteigerung	302.234	306.768	311.369	316.040	320.780	325.592	330.476
- bei 3,0% Wertsteigerung	405.291	417.450	429.974	442.873	456.159	469.844	483.939

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für prozentuale Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2027 und basieren auf 100% des Kaufpreises(224.400€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

<sup>14</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2053 BIS 2058) <sup>15</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

Jahr	2053	2054	2055	2056	2057	2058	
<b>Ereignisse</b>							
+ Mieteinnahmen	10.990	11.155	11.322	11.492	11.664	11.839	
- Abzugsfähige Kaufnebenkosten							
- AfA	4.936	4.936	4.936	4.936	4.936	2.879	
- Zinsen	2.015	1.646	1.263	864	448	63	
- WEG Verwaltung	472	479	486	493	500	508	
- Sonstige jährl. Nebenkosten	1.136	1.152	1.168	1.184	1.201	1.217	
<b>Einkünfte aus V + V</b>	<b>2.431</b>	<b>2.941</b>	<b>3.469</b>	<b>4.015</b>	<b>4.579</b>	<b>7.171</b>	
Einkommen vor Investition	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	
+ Einkünfte aus V + V	2.431	2.941	3.469	4.015	4.579	7.171	
= Einkommen mit Investition	77.431	77.941	78.469	79.015	79.579	82.171	
Eink.Steuer vor Investition	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	20.616	
- Eink.Steuer mit Investition	21.759	21.998	22.247	22.503	22.768	23.986	
=> Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-1.142	-1.382	-1.630	-1.887	-2.152	-3.369	
+ Mieteinnahmen	10.990	11.155	11.322	11.492	11.664	11.839	
- Eigenkapital Bar							
- Zinsen	2.015	1.646	1.263	864	448	63	
- Erhaltungsrücklage	208	208	208	208	208	208	
- WEG Verwaltung	472	479	486	493	500	508	
- SE Verwaltung	1.048	1.063	1.079	1.095	1.112	1.129	
- lfd. Instandhaltung	89	89	89	89	89	89	
- Tilgung	9.046	9.414	9.798	10.197	10.612	5.425	
= Ergebnis vor Steuer	-1.886	-1.744	-1.600	-1.454	-1.305	4.418	
+ Steuererstattung (s.o.)	-1.142	-1.382	-1.630	-1.887	-2.152	-3.369	
= Ergebnis nach Steuer	-3.029	-3.126	-3.230	-3.340	-3.457	1.049	
Monatliches Ergebnis	-252	-261	-269	-278	-288	87	
Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-92.929	-96.055	-99.285	-102.626	-106.083	-105.034	
- Saldo Darlehen	-45.446	-36.032	-26.234	-16.037	-5.425	0	
Immobilienwert ohne Wertsteigerung	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	224.400	
- bei 1,5% Wertsteigerung	335.433	340.465	345.572	350.755	356.017	361.357	
- bei 3,0% Wertsteigerung	498.457	513.411	528.813	544.678	561.018	577.849	

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für prozentuale Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2027 und basieren auf 100% des Kaufpreises(224.400€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

<sup>15</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (2059 BIS 2059) <sup>16</sup>**

Heidelberg, den 14.02.2025

Jahr	2059	Summe					
Ereignisse	A						
+ Mieteinnahmen	12.017	<b>327.461</b>					
- Abzugsfähige Kaufnebenkosten		<b>5.679</b>					
- AfA	0	<b>202.927</b>					
- Zinsen	0	<b>164.365</b>					
- WEG Verwaltung	516	<b>14.106</b>					
- Sonstige jährl. Nebenkosten	1.234	<b>34.423</b>					
<b>Einkünfte aus V + V</b>	<b>10.267</b>	<b>-94.039</b>					
Einkommen vor Investition	75.000	<b>2.625.000</b>					
+ Einkünfte aus V + V	10.267	<b>-94.039</b>					
= Einkommen mit Investition	85.267	<b>2.530.961</b>					
Eink.Steuer vor Investition	20.616	<b>721.619</b>					
- Eink.Steuer mit Investition	25.441	<b>685.485</b>					
=> Steuer-Erstattung(+)/Zahlung(-)	-4.825	<b>36.134</b>					
+ Mieteinnahmen	12.017	<b>327.461</b>					
- Eigenkapital Bar		<b>25.436</b>					
- Zinsen	0	<b>164.365</b>					
- Erhaltungsrücklage	208	<b>7.220</b>					
- WEG Verwaltung	516	<b>14.106</b>					
- SE Verwaltung	1.146	<b>31.342</b>					
- lfd. Instandhaltung	89	<b>3.081</b>					
- Tilgung	0	<b>217.845</b>					
= Ergebnis vor Steuer	10.059	<b>-135.934</b>					
+ Steuererstattung (s.o.)	-4.825	<b>36.134</b>					
= Ergebnis nach Steuer	5.234	<b>-99.800</b>					
Monatliches Ergebnis	436						
Kumuliertes Kapital Aufwand (-)/Überschuss (+)	-99.800						
- Saldo Darlehen	0						
Immobilienwert ohne Wertsteigerung	224.400						
- bei 1,5% Wertsteigerung	366.777						
- bei 3,0% Wertsteigerung	595.184						

Ereignisse: A = AfA-Änderung; Ausz = Darlehen-Auszahlung; BV = Bausparvertrag; E = Einkommensänderungen; LV = LV/Inv.Fonds; ST = Sondertilg.; P = Kreditprolongation

Die ausgewiesenen Wertentwicklungen (für prozentuale Wertsteigerung) zeigen mögliche Entwicklungen. Die Wertsteigerungen sind kalkuliert ab 2027 und basieren auf 100% des Kaufpreises(224.400€). Die reale künftige Wertentwicklung kann von gezeigten möglichen Szenarien stark abweichen.

<sup>16</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

**DIE VERMÖGENSENTWICKLUNG <sup>17</sup>**

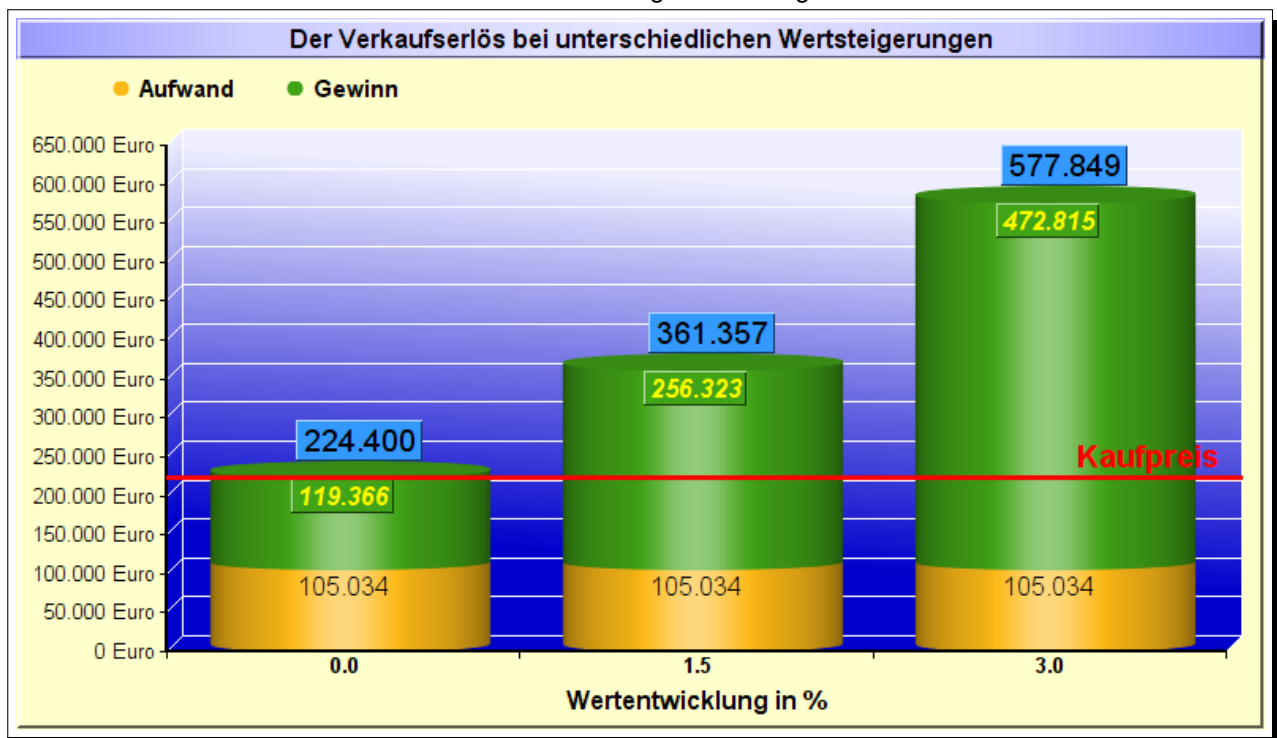
Heidelberg, den 14.02.2025

**Mögliches Gesamtergebnis im Jahr 2058**

bei Wertsteigerung von 0,0%, 1,5% und 3,0% ab 2027 basierend auf 100 % des Kaufpreises( 224.400 €)

<b>1. Mögliches Ergebnis bei 0% Wertsteigerung</b>	
angenommener Verkaufserlös :	224.400 €
- Restdarlehen :	0 €
= möglicher Vermögenswert :	224.400 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2025 - 2058) :	-105.034 €
= möglicher Gewinn (entspricht einer Rendite nach Steuer von 3,60% *):	119.366 €
<b>2. Mögliches Ergebnis bei 1,5% Wertsteigerung</b>	
angenommener Verkaufserlös :	361.357 €
- Restdarlehen :	0 €
= möglicher Vermögenswert :	361.357 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2025 - 2058) :	-105.034 €
= möglicher Gewinn (entspricht einer Rendite nach Steuer von 5,66% *):	256.323 €
<b>3. Mögliches Ergebnis bei 3,0% Wertsteigerung</b>	
angenommener Verkaufserlös :	577.849 €
- Restdarlehen :	0 €
= möglicher Vermögenswert :	577.849 €
- Eingesetztes Kapital (Aufwand 2025 - 2058) :	-105.034 €
= möglicher Gewinn (entspricht einer Rendite nach Steuer von 7,60% *):	472.815 €

\* Rendite nach modifizierter IRR ohne Wiederanlage von Erträgen



<sup>17</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

## Erläuterungen zu den Prognose-Annahmen

### Einkommen des Anlegers / Steuern/ Steuererstattungen:

Die der Berechnung zugrunde liegenden Annahmen bezüglich der Einkommens- und Steuersituation des Anlegers entnehmen Sie bitte dem entsprechenden Ausdruck.

Die in dieser Beispiel-Berechnung ausgewiesenen Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung (AfA) gelten vorbehaltlich der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Bitte beachten Sie: Die Steuererstattung muss vorfinanziert werden, sofern nicht ein rechtzeitiger Eintrag in der Steuerkarte vorgenommen wird.

Die aktuell gültige Steuertabelle wird auf den gesamten Betrachtungszeitraum angewendet.

### Mieteinnahmen, Miet-Nebenkosten:

Nähere Angaben zur Entwicklung der Miete und jährlichen Nebenkosten entnehmen Sie bitte dem Ausdruck Projekt- und Kundendaten.

### AfA:

Die AfA-Bemessungsbeträge enthalten die jeweiligen Gebäudeteilkosten sowie die gebäudeanteiligen AfA-fähigen Nebenkosten wie Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer und Courtage.

AfA-Bemessung Gebäude Neu: 195.427 €; AfA-Methode: Degressiv 5% gem. §7(5a) EStG ab Okt 2023

Nach 15 Jahren Umstellung auf lineare AfA 3 %

Abschreibung Einbauküche (7500 €) in 10 Jahren mit jährlich 10.00 % des Kaufpreises.

### Finanzierung:

Nähere Angaben zur Finanzierung und zum Finanzierungsverlauf entnehmen Sie bitte der Seite <Finanzierung und Tilgungsplan> sowie der Seite <Erläuterungen zur Angebotsberechnung>. Der vorliegende Finanzierungsvorschlag ist kein verbindliches Finanzierungsangebot, da ein solches von der Bonitäts- und Beleihungsprüfung sowie von den bei der Beantragung geltenden Konditionen abhängt.

### Haftungshinweise

Dieses Angebot (Beispiel-Berechnung) gilt nur als Ganzes im Zusammenhang aller im Inhaltsverzeichnis aufgeführten Seiten. Es stellt ein reines Musterbeispiel dar, das nach den zugrundeliegenden Prämissen berechnet wurde (s.o. <Prognose-Annahmen>). Die zukünftige tatsächliche Entwicklung kann daher von der prognostizierten Entwicklung abweichen. Massgeblich sind die Angaben im gültigen zugehörigen Verkaufsprospekt

Die Berechnungen und Ausdrücke wurden mit dem Immobilienberechnungsprogramm ImmoPlus der Firma ImmSoft GmbH in 30179 Hannover gefertigt.

Eine Haftung oder Verantwortlichkeit für die Vollständigkeit und Übertragbarkeit der Berechnungsbeispiele auf Ihre konkrete Situation kann dennoch nicht übernommen werden, da sich die steuerlichen Grundlagen fortlaufend verändern und jeder Sachverhalt im Einzelfall geprüft werden muss.

Die vorliegenden Beispielberechnungen sollen und können daher keine rechtliche Beratung für die Schaffung von Immobilienvermögen durch Steuervorteile darstellen oder ersetzen, sondern als Rechenbeispiele lediglich einen Anhaltspunkt bieten.

Bitte ziehen Sie in Bezug auf Ihre persönliche Steuersituation sowie in Bezug auf mögliche Einschränkungen durch den §15b EStG und der ab 01/2009 geltenden Abgeltungssteuer Ihren Steuerberater hinzu.

<sup>18</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR ANGEBOTSBERECHNUNG <sup>19</sup>

Heidelberg, den 14.02.2025

### Allgemeines

Immobilien bieten als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Auf dem Markt der Gewerbe- und Wohnimmobilien ist dabei in den nächsten Jahren mit steigenden Preisen zu rechnen. Diese Entwicklung unterliegt jedoch Schwankungen, so dass die Wertsteigerung im langfristigen Bereich gesehen werden muss. Die beim Kauf anfallenden Nebenkosten sind nicht automatisch durch die Inflation gedeckt, daher können sich bei frühzeitigem Verkauf nachteilige Auswirkungen ergeben.

### Wirtschaftliches und steuerliches Ergebnis

Die in der Beispielrechnung angeführten Werbungskosten sowie die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzbehörde. Durch das Gesetz zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22. Dezember 2005 wurde §15b EStG eingeführt. Danach sind Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen nicht mehr mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen im Jahr der Verlustentstehung, sondern lediglich mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen aus dem nämlichen Steuerstundungsmodell verrechenbar, wenn die prognostizierten Verluste mehr als 10 % des gezeichneten und aufzubringenden oder eingesetzten Kapitals betragen. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 17.07.2007 die Anwendung von §15b EStG präzisiert. Danach liegt ein Steuerstundungsmodell im Sinne des §15b EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Für die Annahme einer modellhaften Gestaltung stellt das BMF insbesondere darauf ab, ob ein vorgefertigtes Konzept bzw. gleichgerichtete Leistungsbeziehungen, die im Wesentlichen identisch sind, vorliegen. Da es sich hierbei lediglich um zwei beispielhafte Kriterien für die Annahme einer Modellhaftigkeit im Sinne des §15b EStG handelt, steht es der Finanzverwaltung frei, auch aufgrund anderer Kriterien, die nicht im oben genannten BMF-Schreiben genannt sind, ein Steuerstundungsmodell anzunehmen. In dem Schreiben wird zudem auf das BMF-Anwendungsschreiben vom 8. Oktober 2004 verwiesen, in dem darauf abgehoben wird, dass die Vermietung auf Dauer angelegt sein muss, ansonsten wird dies als Indiz für eine fehlende Einkunftserzielungsabsicht gewertet. Überprüfen Sie deshalb dieses Angebot mit einem Steuerberater. Nur ein Steuerberater kann Ihnen konkrete Auskünfte zur steuerlichen Behandlung auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung und Vorschriften sowie Ihrer persönlichen Einkommenssituation erteilen. Bei der Berechnung der Einkommensteuer sind Kinderfreibeträge und Betreuungsfreibeträge nicht berücksichtigt. Die Vergleichsrechnung nach §2Abs. 6, §31, §36 Abs. 2 EStG wurde aus Vereinfachungsgründen nicht durchgeführt, in Einzelfällen kann bei Anwendung der Vergleichsrechnung eine geringere festzusetzende Einkommensteuer ermittelt werden. Beachten Sie bitte, dass die vorliegende Beispielrechnung nicht für jede Einkommenssituation und -kombination Gültigkeit hat.

### Rendite und Verzinsung

Die Angaben zur Rendite der dargestellten Kapitalanlagen sind unverbindlich. Die für die Berechnung gemachten Angaben wurden auf Grundlage der Ergebnisse der vergangenen Jahre verwendet und können für die Zukunft nicht garantiert werden.

### Konditionen der Finanzierung

Die Konditionen der Fremdmittel werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können von den in der Musterberechnung ausgewiesenen Werten abweichen. Das ausgewiesene Ergebnis kann sich, abhängig von der gewählten Tilgungsvariante und den übrigen Finanzierungsbedingungen, ändern. Die Tilgungshöhe richtet sich dabei nach der entsprechenden Bruttofinanzierung. Bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mind. 5 Jahren kann ein Damnum in Höhe von bis zu 5 v.H. als Werbungskosten angesetzt werden. Der darüber hinausgehende Teil ist auf den Zinsfestschreibungszeitraum zu verteilen. Sofern diese Regelung für die vorliegende Berechnung zutrifft, wurde diese Verteilung aus Vereinfachungsgründen nicht vorgenommen, die steuerlichen Ergebnisse können daher durch den unterschiedlichen Werbungskostenansatz des Damnums von den ausgewiesenen Ergebnissen der Musterberechnung abweichen.

### Angabenvorbehalt

Alle Angaben und Berechnungen in dieser Musterberechnung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstiger Vorschriften. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Irrtümern o. ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintreten und berühren nicht die Wirksamkeit des Kaufes. Für das Erreichen der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung der jeweiligen Vertragspartner.

### Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschliesslich auf Basis der Verträge und Angebotsprospekte des Initiators. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden. Die Berechnungsbeispiele basieren ausschliesslich auf Angaben des Kunden und sind unverbindlich. Weiterhin stellen die vorstehenden Berechnungsbeispiele sowie die Liquiditätsberechnung keine Rentabilitätsberechnung etwa nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist.

-----  
Ort, Datum

-----  
Kunde

-----  
Vermittler

<sup>19</sup>Diese Seite gilt nur im Zusammenhang aller Druckseiten und nur in Verbindung mit einem gültigen Verkaufsprospekt.