

Beispielhafte Prognoserechnung einer Ertragswohnung

Das steuerliche Ergebnis ergibt sich folgendermaßen:

Mieteinnahmen indexiert

- jährliche AfA
- sonst. Aufwendungen (Reparatur, Verwaltung)
- Zinsen

= steuerliches Ergebnis

Jahr	Mieteinnahmen indexiert	jährliche AfA	sonst. Aufwendungen (Reparatur + Verwaltung)	Zinsen	Steuerliches Ergebnis	Kumuliertes Ergebnis
2019	4.950,45 €	-1.375,01 €	-405,00 €	-1.265,15 €	1.905,29 €	1.905,29 €
2020	5.024,71 €	-1.375,01 €	-411,08 €	-1.211,69 €	2.026,92 €	3.932,21 €
2021	5.100,08 €	-1.375,01 €	-417,24 €	-1.157,16 €	2.150,66 €	6.082,88 €
2022	5.176,58 €	-1.375,01 €	-423,50 €	-1.101,52 €	2.276,54 €	8.359,42 €
2023	5.254,23 €	-1.375,01 €	-429,85 €	-1.044,77 €	2.404,60 €	10.764,01 €
2024	5.333,04 €	-1.375,01 €	-436,30 €	-986,86 €	2.534,87 €	13.298,88 €
2025	5.413,04 €	-1.375,01 €	-442,84 €	-927,79 €	2.667,39 €	15.966,27 €
2026	5.494,23 €	-1.375,01 €	-449,49 €	-867,52 €	2.802,21 €	18.768,48 €
2027	5.576,65 €	-1.375,01 €	-456,23 €	-806,04 €	2.939,36 €	21.707,84 €
2028	5.660,29 €	-1.375,01 €	-463,07 €	-743,32 €	3.078,89 €	24.786,73 €
2029	5.745,20 €	-1.375,01 €	-470,02 €	-679,33 €	3.220,84 €	28.007,57 €
2030	5.831,38 €	-1.375,01 €	-477,07 €	-614,05 €	3.365,25 €	31.372,82 €
2031	5.918,85 €	-1.375,01 €	-484,23 €	-547,45 €	45,00 €	31.417,82 €
2032	6.007,63 €	-1.375,01 €	-491,49 €	-479,51 €	3.661,62 €	35.079,44 €
2033	6.097,75 €	-1.375,01 €	-498,86 €	-410,20 €	3.813,68 €	38.893,11 €
2034	6.189,21 €	-1.375,01 €	-506,34 €	-339,48 €	45,00 €	38.938,11 €
2035	6.282,05 €	-1.375,01 €	-513,94 €	-267,34 €	4.125,75 €	43.063,87 €
2036	6.376,28 €	-1.375,01 €	-521,65 €	-193,75 €	4.285,87 €	47.349,74 €
2037	6.471,92 €	-1.375,01 €	-529,47 €	-118,67 €	4.448,77 €	51.798,51 €
2038	6.569,00 €	-1.375,01 €	-537,42 €	-42,07 €	4.614,51 €	56.413,02 €
2039	6.667,54 €	-1.375,01 €	-545,48 €	0,00 €	4.747,05 €	61.160,07 €

Wie man hier gut erkennen kann, ergibt die steuerliche Prognoserechnung bereits im Jahr 2019 ein positives Ergebnis. Dies setzt sich aus der hohen Eigenkapitalquote und dem guten Kaufpreis- Mietzins Verhältnis zusammen.