

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Einnahmen																					
sanafair Miete		0,00	0,00	111.174,24	111.174,24	111.174,24	111.174,24	122.291,66	122.291,66	122.291,66	122.291,66	122.291,66	134.520,83	134.520,83	134.520,83	134.520,83	134.520,83	147.972,91	147.972,91	147.972,91	147.972,91
Fremdvermietung		0,00	0,00	172.025,76	172.025,76	172.025,76	172.025,76	189.228,34	189.228,34	189.228,34	189.228,34	189.228,34	208.151,17	208.151,17	208.151,17	208.151,17	208.151,17	228.966,29	228.966,29	228.966,29	228.966,29
Gesamtmiete		0,00	0,00	283.200,00	283.200,00	283.200,00	283.200,00	311.520,00	311.520,00	311.520,00	311.520,00	311.520,00	342.672,00	342.672,00	342.672,00	342.672,00	342.672,00	376.939,20	376.939,20	376.939,20	376.939,20
vereinnah. Ust		0,00	0,00	53.808,00	53.808,00	53.808,00	53.808,00	59.188,80	59.188,80	59.188,80	59.188,80	59.188,80	65.107,68	65.107,68	65.107,68	65.107,68	65.107,68	71.618,45	71.618,45	71.618,45	71.618,45
Gesamt Einnahmen		0,00	0,00	337.008,00	337.008,00	337.008,00	337.008,00	370.708,80	370.708,80	370.708,80	370.708,80	370.708,80	407.779,68	407.779,68	407.779,68	407.779,68	407.779,68	448.557,65	448.557,65	448.557,65	448.557,65

Steuerrechtlich: Aufwand bzw. Ausgaben																					
Afa 3%	0,00	0,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00	-100.230,00
Umsatzz.	0,00	0,00	-53.808,00	-53.808,00	-53.808,00	-53.808,00	-53.808,00	-59.188,80	-59.188,80	-59.188,80	-59.188,80	-59.188,80	-59.188,80	-65.107,68	-65.107,68	-65.107,68	-65.107,68	-65.107,68	-71.618,45	-71.618,45	-71.618,45
Vorsteuer (nicht gerechnet)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zinsen	0,00	-93.080,00	-96.803,20	-94.476,20	-92.056,12	-89.539,24	-86.921,68	-84.199,42	-81.368,27	-78.423,87	-75.361,70	-72.177,04	-68.864,99	-65.420,46	-61.838,15	-58.112,55	-54.237,92	-50.208,31	-46.017,52	-41.659,09	-37.126,32
übrige Ausgaben	0,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00
Gesamtaufwand bzw. -ausgaben	0,00	-123.080,00	-280.841,20	-278.514,20	-276.094,12	-273.577,24	-270.959,68	-273.618,22	-270.787,07	-267.842,67	-264.780,50	-261.595,84	-264.202,67	-260.758,14	-257.175,83	-253.450,23	-249.575,60	-252.056,76	-247.865,96	-243.507,54	-238.974,77

Gewinn, steuerlich			0,00	-123.080,00	56.166,80	58.493,80	60.913,88	63.430,76	66.048,32	97.090,58	99.921,73	102.866,13	105.928,30	109.112,96	143.577,01	147.021,54	150.603,85	154.329,45	158.204,08	196.500,89	200.691,68	205.050,11	209.582,88
--------------------	--	--	------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Finanzierung																							
Darlehen #1			0,00	2.327.000,00	2.420.080,00	2.361.905,00	2.301.403,00	2.238.480,92	2.173.041,96	2.104.985,44	2.034.206,65	1.960.596,72	1.884.042,39	1.804.425,88	1.721.624,72	1.635.511,51	1.545.953,77	1.452.813,72	1.355.948,07	1.255.207,79	1.150.437,90	1.041.477,22	928.158,11
Darlehen #2			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Tilgung #1			0,00	58.175,00	60.502,00	62.922,08	65.438,96	68.056,52	70.778,78	73.609,93	76.554,33	79.616,50	82.801,16	86.113,21	89.557,74	93.140,05	96.865,65	100.740,28	104.769,89	108.960,68	113.319,11	117.851,88	
Tilgung #2			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsen #1			0,00	93.080,00	96.803,20	94.476,20	92.056,12	89.539,24	86.921,68	84.199,42	81.368,27	78.423,87	75.361,70	72.177,04	68.864,99	65.420,46	61.838,15	58.112,55	54.237,92	50.208,31	46.017,52	41.659,09	37.126,32
Zinsen #2			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe			0,00	93.080,00	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	154.978,20	

			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Liquidität																							
steuerlicher Gewinn			0,00	123.080,00	56.166,80	58.493,80	60.913,88	63.430,76	66.048,32	97.090,58	99.921,73	102.866,13	105.928,30	109.112,96	143.577,01	147.021,54	150.603,85	154.329,45	158.204,08	196.500,89	200.691,68	205.050,11	209.582,88
Afa			0,00	0,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	100.230,00	
Tilgung			0,00	0,00	58.175,00	60.502,00	62.922,08	65.438,96	68.056,52	70.778,78	73.609,93	76.554,33	79.616,50	82.801,16	86.113,21	89.557,74	93.140,05	96.865,65	100.740,28	104.769,89	108.960,68	113.319,11	117.851,88
Liquidität vor ESt.			0,00	-123.080,00	98.221,80	98.221,80	98.221,80	98.221,80	98.221,80	126.541,80	126.541,80	126.541,80	126.541,80	126.541,80	157.693,80	157.693,80	157.693,80	157.693,80	157.693,80	191.961,00	191.961,00	191.961,00	191.961,00
Einkommensteuersatz	43%		0,00	-52.924,40	24.151,72	25.152,33	26.192,97	27.275,23	28.400,78	41.748,95	42.966,35	44.232,44	45.549,17	46.918,57	61.738,11	63.219,26	64.759,66	66.361,66	68.027,75	84.495,38	86.297,42	88.171,55	90.120,64
Verbleiben nach Steuern			0,00	-70.155,60	74.070,08	73.069,47	72.028,83	70.946,57	69.821,02	84.792,85	83.575,45	82.309,36	80.992,63	79.623,23	95.955,69	94.474,54	92.934,14	91.332,14	89.666,05	107.465,62	105.663,58	103.789,45	101.840,36
				-70.155,60	3.914,48	76.983,94	149.012,77	219.959,35	289.780,37	374.573,22	458.148,67	540.458,03	621.450,66	701.073,89	797.029,57	891.504,11	984.438,26	1.075.770,39	1.165.436,44	1.272.902,06	1.378.565,63	1.482.355,09	1.584.195,45

Wert der Immobilie bei Verkauf																€ 4.000.000,00	€ 4.000.001,00	€ 4.000.002,00	€ 4.000.003,00	€ 4.000.004,00	€ 4.000.005,00	€ 4.000.006,00	€ 4.000.007,00	€ 4.000.008,00	€ 4.000.009,00	€ 4.000.010,00
Entnahmen																€ 621.450,66	€ 701.073,89	€ 797.029,57	€ 891.504,11	€ 984.438,26	€ 1.075.770,39	€ 1.165.436,44	€ 1.272.902,06	€ 1.378.565,63	€ 1.482.355,09	€ 1.584.195,45
Restdarlehen 1.1.																€ (1.884.042,39)	€ (1.804.425,88)	€ (1.721.624,72)	€ (1.635.511,51)	€ (1.545.953,77)	€ (1.452.813,72)	€ (1.355.948,07)	€ (1.255.207,79)	€ (1.150.437,90)	€ (1.041.477,22)	€ (928.158,11)
netto Vermögen																€ 2.737.408,28	€ 2.896.649,01	€ 3.075.406,86	€ 3.255.995,61	€ 3.438.488,37	€ 3.622.961,67	€ 3.809.494,07	€ 4.017.701,27	€ 4.228.135,73	€ 4.440.886,87	€ 4.656.047,34
Alternativ Investment	€	1.000.000,00	€ 1.070.155,60	€ 996.085,52	€ 923.016,06	€ 850.987,23	€ 780.040,65	€ 710.219,63	€ 625.426,78	€ 541.851,33	€ 459.541,97	€ 378.549,34	€ 298.926,11	€ 202.970,43	€ 108.495,89	€ 15.561,74	€ (75.770,39)	€ (165.436,44)	€ (272.902,06)	€ (378.565,63)	€ (482.355,09)	€ (584.195,45)				
Zinsen Wiederanlage			€ 1.115.155,60	€ 1.091.267,53	€ 1.067.305,10	€ 1.043.305,00	€ 1.019.307,15	€ 995.354,95	€ 955.353,07	€ 914.768,51	€ 873.623,73	€ 831.944,16	€ 789.758,43	€ 729.341,87	€ 667.687,72	€ 604.799,52	€ 540.683,36	€ 475.348,07	€ 389.273,11	€ 301.126,83	€ 210.888,08	€ 118.537,68				
Verzinsung nach Kap.Ertr.St.	4,5%	€ 45.000,00	€ 50.182,00	€ 49.107,04	€ 48.028,73	€ 46.948,72	€ 45.868,82	€ 44.790,97	€ 42.990,89	€ 41.164,58	€ 39.313,07	€ 37.437,49	€ 35.539,13	€ 32.820,38	€ 30.045,95	€ 27.215,98	€ 24.330,75	€ 21.390,66	€ 17.517,29	€ 13.550,71	€ 9.489,96	€ 5.334,20				
			€ 95.182,00	€ 144.289,04	€ 192.317,77	€ 239.266,49	€ 285.135,32	€ 329.926,29	€ 372.917,18	€ 414.081,76	€ 453.394,83	€ 490.832,32	€ 526.371,44	€ 559.191,83	€ 589.237,78	€ 616.453,75	€ 640.784,51	€ 662.175,17	€ 679.692,46	€ 693.243,17	€ 702.733,13	€ 708.067,33				
Delta	€	45.000,00	€ 95.182,00	€ 144.289,04	€ 192.317,77	€ 239.266,49	€ 285.135,32	€ 329.926,29	€ 372.917,18	€ 414.081,76	€ 453.394,83	€ 490.832,32	€ 526.371,44	€ 559.191,83	€ 589.237,78	€ 616.453,75	€ 640.784,51	€ 662.175,17	€ 679.692,46	€ 693.243,17	€ 702.733,13					
Vergleich Zeile 45 mit 48																€ 1.905.464,11	€ 2.106.890,58	€ 2.346.064,98	€ 2.588.307,89	€ 2.833.688,97	€ 3.082.278,31	€ 3.334.146,31	€ 3.628.428,16	€ 3.927.008,91	€ 4.229.998,79	€ 4.537.509,66

Anschaffungskosten		
Grundstück	€	450.000,00
Grunderwerbsteuer	€	29.250,00
Notarkosten	€	6.750,00
25 Grundstück	€	486.000,00
Grundschulden eintragen	€	30.000,00
Baukosten lt. Kostenkalk. Dammer	€	3.010.000,00
Sicherheitszuschlag/sonstiges 10%	€	301.000,00
25 Gebäude	€	3.341.000,00
Gesamtkosten	€	3.827.000,00

Mittelherkunft:	
Eigenkapital	

2046	2047	Summe
147.972,91	162.770,20	2.742.568,44
228.966,29	251.862,92	4.243.720,68
376.939,20	414.633,12	6.986.289,12
71.618,45	78.780,29	1.327.394,93
448.557,65	493.413,41	8.313.684,05

-100.230,00	-100.230,00	-2.104.830,00
-71.618,45	-78.780,29	-1.327.394,93
0,00	0,00	0,00
-32.412,25	-27.509,61	-1.487.813,89
-30.000,00	-30.000,00	-660.000,00
-234.260,70	-236.519,90	-5.580.038,82

214.296,95	256.893,51	2.733.645,23
------------	------------	--------------

810.306,23	687.740,28
0,00	0,00
122.565,95	127.468,59
0,00	0,00
32.412,25	27.509,61
0,00	0,00
154.978,20	0,00

0,00	0,00	0,00
------	------	------

214.296,95	256.893,51	2.733.645,23
100.230,00	100.230,00	2.104.830,00
122.565,95	127.468,59	1.859.808,31
191.961,00	229.654,92	2.978.666,92
92.147,69	110.464,21	1.175.467,45
99.813,31	119.190,71	1.803.199,47
1.684.008,76	1.803.199,47	
		1.803.199,47

€ 4.000.011,00	€ 4.000.012,00	€ 4.000.013,00
€ 1.684.008,76	€ 1.803.199,47	€ 1.803.199,47
€ (810.306,23)	€ (687.740,28)	€ (560.271,69)
€ 4.873.713,53	€ 5.115.471,19	€ 5.242.940,78

€ (684.008,76)	€ (803.199,47)	€ (2.606.398,94)
€ 24.058,57	€ (94.049,51)	€ (1.901.481,21)
€ 1.082,64	€ (4.232,23)	€ (85.566,65)
€ 709.149,96	€ 704.917,73	€ 619.351,08

€ 708.067,33	€ 709.149,96	€ 704.917,73
--------------	--------------	--------------

€ 4.849.654,96	€ 5.209.520,70	€ 7.144.421,99
----------------	----------------	----------------