Immobilien-Anlage — Musterberechnung 2026-M1

Objekt: Magdeburg · Beispielwohnung · 49,56 m^2 · Berechnung vom 22.07.2026, erstellt ohne Gewähr. Stand 08/2026 · Investment property — worked example. Property, floor area and date of calculation as stated above; prepared without warranty, figures as at the date shown.

Der Staat hat legale Möglichkeiten geschaffen, aus Steuerersparnis krisensicheres Vermögen aufzubauen — dennoch fließt bei vielen Beziehern höherer Einkommen ein erheblicher Teil des Jahresertrags an das Finanzamt. Diese Musterberechnung zeigt auf Basis des Spitzensteuersatzes von 42 % einen Weg, ersparte Steuern in den Erwerb einer vermieteten Neubauwohnung zu lenken. Finanziert wird der Kaufpreis vollständig; das eingesetzte Eigenkapital entspricht genau den Nebenkosten (15.611 €).

German law offers lawful ways of turning saved tax into crisis-resistant assets — and yet, for many people on higher incomes, a substantial part of the annual return still goes to the tax office. On the basis of the top marginal tax rate shown, this worked example sets out one way of channelling saved tax into the purchase of a let new-build apartment. The purchase price is financed in full; the equity employed matches the purchase side costs exactly.

Inhaltsverzeichnis

Contents

Abschnitt Section	Seite Page
Immobilien-Anlage — Anlass, Annahmen, Korrekturhinweis Investment property — purpose, assumptions, correction note	1
1 · Übersicht Objektdaten Property data at a glance	3
2 · Übersicht Finanzierungsdaten Financing data at a glance	4
3 · Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV Representative example under the German Price Indication Ordinance (PAngV)	5
4 · Detail Jahre 1 bis 3 Detail, the first three years	6
5 · Gesamtübersicht 2026–2036 Full overview across the projection period	7
6 · Anlage V — Muster Anlage V (German tax-return schedule for rental income) — specimen	8
7 · Was diese Berechnung nicht zeigt What this calculation does not show	8
8 · Erläuterungen zur Angebotsberechnung Notes on the quotation calculation	9
9 · Kundenerklärung / Wichtiger Hinweis Client declaration / important notice	11

In Sachwerte wie Immobilien zu investieren bietet: Rentabilität · langfristiger Vermögenszuwachs · inflationsstabile Kapitalanlage · steuerliche Vergünstigungen (§7 Abs. 5a, §7b EStG). Grundlage ist ein Berechnungsbeispiel mit pauschalem Spitzensteuersatz — ohne persönliche Einkommensdaten; die Übertragbarkeit auf Ihre Situation prüfen Sie bitte mit Ihrem steuerlichen Berater. Investing in tangible assets such as property offers profitability, long-term growth in wealth, an inflation-resistant investment and tax relief under the German Income Tax Act (EStG). The basis is a worked example using a flat top marginal tax rate — with no personal income data; please check with your tax adviser whether it can be transferred to your own situation.

AUP Finanzservice UG · Siegfried Perini · §34c GewO · Tel. +49 2151 3293344 · WhatsApp +49 177 3272788 · kontakt@aupfinanzservice.eu · aupfinanzservice.eu
Modellrechnung und allgemeine Information — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung (§1 StBerG). Die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater.

Korrigierte Fassung vom 20.08.2026. Die Fassung vom 22.07.2026 hat den KfW-Tilgungszuschuss mit 25 % auf 150.000 € angesetzt (Effizienzhaus 40 mit EE-Klasse zuzüglich Worst-Performing-Building-Bonus). Richtig sind nach der BEG-Neufassung zum 21.07.2026 **20 %**: Effizienzhaus 40 mit EE-Klasse bringt 10 %, der Worst-Performing-Building-Bonus weitere 10 % — der frühere 5-Punkte-Bonus für die EE-Klasse ist entfallen, weil die EE-Klasse seither Pflicht ist. Die Sondertilgung sinkt damit von 37.500 € auf **30.000 €**; Restschuld, Zinsen, Steuerersparnis und Cashflow sind ab 2027 durchgängig neu gerechnet. Quelle: BEG-Förderrichtlinien Wohngebäude (BEG WG) und Einzelmaßnahmen (BEG EM), BMWE, gültig ab 21.07.2026, veröffentlicht am 20.07.2026 auf energiewechsel.de; KfW-Übersichtsseite ‚Anpassungen 2026'; KfW-Pressemitteilung vom 08.07.2026. Geprüft am 21.07.2026.
Corrected version. The earlier version applied the KfW repayment grant at the higher percentage shown, on the KfW maximum eligible amount (the efficiency-house standard with the EE class — the renewable-energy class — plus the worst-performing-building bonus). Under the revised BEG rules (the federal funding scheme for efficient buildings) the correct figure is the lower percentage shown: the efficiency-house standard with the EE class carries the first part, the worst-performing-building bonus the second — the earlier bonus for the EE class has been dropped, because the EE class has been mandatory since that date. The special repayment therefore falls to the lower amount shown; outstanding balance, interest, tax refund and cash flow have been recalculated throughout from the first year of letting. Source and date of checking as stated.

AUP Finanzservice UG · Siegfried Perini · §34c GewO · Tel. +49 2151 3293344 · WhatsApp +49 177 3272788 · kontakt@aupfinanzservice.eu · aupfinanzservice.eu
Modellrechnung und allgemeine Information — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung (§1 StBerG). Die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater.

1 · Übersicht Objektdaten

Property data at a glance

HStK Gebäude (80 % des Kaufpreises) Building construction cost (share of the purchase price shown)	178.416 €
+ Grundstückskosten plus cost of the land	44.604 €
= Kaufpreis Objekt (4.500 € je m² Wohnfläche) equals purchase price of the property (per m² of living space)	**223.020 €**
+ Nebenkosten plus purchase side costs	15.611 €
= Gesamtaufwand equals total outlay	**238.631 €**

Wohnung

The apartment

Wohnungs-Größe Size of the apartment	49,56 m²
Miete je m² Net rent per m²	12,91 €
Miete Wohnung monatlich (ab 03/2027) Monthly net rent for the apartment (from completion)	640 €
Mietsteigerung (Annahme) Rent increase per year, from the year shown (assumption)	1,0 % p. a. ab 2028
Verwaltungskosten p. a. Administration costs per year	300 €
Instandhaltungs-Rücklage p. a. Maintenance reserve per year (not applied here)	0 € (nicht angesetzt)

Nebenkosten

Purchase side costs

Nebenkostenart Type of side cost	Satz Rate	Betrag Amount
Grunderwerbsteuer (Sachsen-Anhalt) Real-estate transfer tax (Saxony-Anhalt)	5,00 %	11.151 €
Notar und Grundbuch Notary and land register	2,00 %	4.460 €
Maklergebühr Agent’s commission	0,00 %	0 €
Nebenkosten gesamt total purchase side costs		**15.611 €**

Termine

Dates

Kauf / Anschaffung Purchase / acquisition	09/2026
Fertigstellung Completion	03/2027

Miete ab Rent from	03/2027
Kosten Objekt ab Property costs from	03/2027

Woher diese Zahlen kommen. Kaufpreis je m^2, Gebäudeanteil, Miete je m^2, Mietsteigerung und Wertentwicklung sind **benannte Annahmen** aus dem Objektprofil vom 22.07.2026 — kein Marktdurchschnitt und keine Prognose. Quelle: Objektprofil und Musterberechnung 2026-M1/M2 vom 22.07.2026 (AUP Finanzservice UG, §34c GewO). Die Grunderwerbsteuer ist der Satz des Landes Sachsen-Anhalt. Zins- und Tilgungsannahmen sowie die KfW-Förderstaffel sind gesondert ausgewiesen. Geprüft am 22.07.2026. **Where these figures come from.** Purchase price per m^2, the building share, net rent per m^2, the rent increase and the value development are **named assumptions** from the property profile of the date shown — not a market average and not a forecast. Source as stated. The real-estate transfer tax is the rate of the federal state of Saxony-Anhalt. The interest and repayment assumptions and the KfW subsidy scale are shown separately. Date of checking as stated.

2 · Übersicht Finanzierungsdaten

Financing data at a glance

Gesamtaufwand Total outlay	238.631 €
./. Eigenkapital (= Nebenkosten) less equity (equal to the purchase side costs)	15.611 €
= Finanzierungsbedarf (100 % des Kaufpreises) equals loan required (the full purchase price)	**223.020 €**

Finanzierungsbeispiel — kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditrechts

Financing example — not an offer within the meaning of consumer credit law

Bezeichnung Designation	Darlehensart Type of loan	Betrag Amount	Zins Soll / eff. borrowing rate / annual percentage rate	Zinsbindung fixed-rate period, years	Zins danach rate thereafter	anf. Tilgung initial repayment
Hausbank principal lender	Annuitätendarlehen annuity loan	73.020 €	4,50 % / 4,59 %	10 Jahre	4,00 %	1,50 %
KfW 261 (Laufzeit 30 Jahre) KfW promotional loan, term as shown	Annuitätendarlehen annuity loan	150.000 €	2,89 % / 2,93 %	10 Jahre	3,00 %	2,10 %

Hinweise und Notizen. Die Endfinanzierung valutiert zum Mietbeginn 03/2027 — Zins und Tilgung laufen ab 03/2027. Die Zwischenfinanzierung der Bauphase (09/2026 bis 02/2027) ist bewusst nicht Gegenstand dieser Darstellung und bleibt offen. **Sondertilgung 30.000 € im 05/2027** (KfW-Tilgungszuschuss nach der BEG-Neufassung zum 21.07.2026: 20 % auf 150.000 € — Effizienzhaus 40 mit EE-Klasse (10 %) + Worst-Performing-Building-Bonus (10 %)). Auszahlung ca. zwei Monate nach Fertigstellung nach Vorlage der Bestätigung nach Durchführung; voraussichtlich, vorbehaltlich KfW-Zusage und verfügbarer Bundesmittel. Der effektive Jahreszins ist aus dem Sollzins bei monatlicher Zahlweise gerechnet $((1 + \text{Sollzins}/12)^{12} - 1)$, nicht geschätzt. Konditionen werden erst bei Kreditaufnahme festgelegt. **Notes.** The final financing is drawn down when letting begins — interest and repayment run from that date. The interim financing of the construction phase, from purchase until completion, is deliberately not part of this presentation and remains open. **Special repayment in the month shown** (the KfW repayment grant under the revised BEG rules, at the percentage and on the basis stated). Payment is made roughly two months after completion, once the confirmation of performance has been submitted; expected, but subject to KfW approval and to available federal funds. The annual percentage rate is calculated from the borrowing rate with monthly payments, not estimated. Terms are only fixed when the loan is actually taken out.

AfA-Daten

Depreciation (AfA) data

Art Type	Bemessungs-grundlage basis of assessment	Abschreibung depreciation
HStK Gebäude inkl. anteiliger Nebenkosten Building construction cost including the pro-rata purchase side costs	190.905 €	5,0 % degressiv (§7 Abs. 5a EStG) vom Restbuchwert, ab 03/2027 declining-balance depreciation on the residual book value, from completion
Sonder-AfA Neubau §7b EStG (Bemessung höchstens 4.000 € je m^2) Special depreciation for new-build housing (basis capped per m^2 as shown)	190.905 €	4 × 5,0 % = 9.545 € je Jahr (2027–2030) per year over the period shown

Der Deckel des §7b liegt bei 4.000 € je m^2 Wohnfläche, hier also bei 198.240 €. Die Bemessungsgrundlage von 190.905 € liegt darunter und wird deshalb voll angesetzt. Die degressive AfA mindert den Restbuchwert, die Sonder-AfA läuft daneben — zusammen ergeben sie in vier Jahren kumulativ rund 38,5 % (Kennzahl der QNG-Premium-Variante). The cap on the special depreciation applies per m^2 of living space, so here to the amount shown. The basis of assessment lies below it and is therefore applied in full. The declining-balance depreciation reduces the residual book value while the special depreciation runs alongside it — together they come, over four years, to the cumulative share shown (the benchmark figure of the QNG premium variant).

Kundendaten

Client data

Steuersatz Tax rate	Spitzensteuersatz 42 % — konstant über alle Jahre, auch nach der Abschreibungsphase; ohne Solidaritätszuschlag (konservativ) top marginal tax rate as shown — constant across all years, including after the depreciation phase; excluding the solidarity surcharge (conservative)
Tarif Tax tariff	pauschal — keine tarifgenaue Rechnung, keine persönlichen Einkommensdaten flat rate — no tariff-exact calculation, no personal income data
Kinder / Kirchensteuer Children / church tax	0 / 0 %

3 · Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Representative example under the German Price Indication Ordinance (PAngV)

Weil dieses Dokument konkrete Sollzinsen nennt, gehört das repräsentative Beispiel dazu (§ 17 PAngV, Art. 247 EGBGB). Gerechnet ist es für die beiden Tranchen der Endfinanzierung, jeweils als Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlweise, ohne Bearbeitungsgebühr und — bewusst konservativ — **ohne** die Sondertilgung aus dem KfW-Tilgungszuschuss, weil dieser unter Vorbehalt steht. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Because this document quotes specific borrowing rates, the representative example belongs with it (the German Price Indication Ordinance and the introductory act to the Civil Code). It is calculated for both tranches of the final financing, each as an annuity loan with monthly payments, without an arrangement fee and — deliberately conservatively — **without** the special repayment from the KfW repayment grant, because that grant is subject to approval. Total amount payable = the sum of the instalments during the fixed-rate period plus the outstanding balance at the end of that period.

Netto-darlehensbetrag net loan amount	Sollzins fest fixed borrowing rate	effektiver Jahreszins annual percentage rate	Zins-bindung fixed-rate period, years	Rate monatlich monthly instalment	Restschuld am Ende outstanding balance at end	Gesamtbetrag total amount payable
73.020 €	4,50 %	4,59 %	10 Jahre	365,10 €	59.219,40 €	103.031,40 €
150.000 €	2,89 %	2,93 %	10 Jahre	623,75 €	113.526,71 €	188.376,71 €
223.020 €				**988,85 €**	**172.746,11 €**	**291.408,11 €**

4 · Detail Jahre 1 bis 3 (2026 · 2027 · 2028)

Detail, the first three years

Position Item	2026	2027	2028
1. Einnahmen — Jahresmiete Income — annual rental income (rental months in brackets)	0 € (0 Mon.)	6.400 € (10 Mon.)	7.757 € (12 Mon.)
2. Ausgaben — Zinsen Hypothek Expenditure — mortgage interest	0 €	5.797 €	6.542 €
+ Verwaltungskosten plus administration costs	0 €	250 €	300 €
3. Ergebnis vor Steuer Result before tax	0 €	353 €	915 €
+ AfA degressiv (§7 Abs. 5a) plus declining-balance depreciation (AfA)	0 €	7.954 €	9.148 €
+ Sonder-AfA §7b plus special depreciation	0 €	9.545 €	9.545 €
4. Steuerliches Ergebnis Taxable result	0 €	-17.147 €	-17.778 €
Steuerersparnis (42 %) tax refund at the marginal rate shown	0 €	7.202 €	7.467 €
5. Ergebnis nach Steuer, vor Tilgung Result after tax, before repayment	0 €	7.554 €	8.381 €
./. Eigenkapital (Erwerbsjahr) less equity (year of acquisition)	-15.611 €	—	—
= Ergebnis vor Tilgung equals result before repayment	-15.611 €	7.554 €	8.381 €
./. Tilgung (Endfinanzierung) less repayment (final financing)	0 €	4.091 €	5.324 €
= Ergebnis nach Tilgung (Jahr) equals result after repayment (per year)	-15.611 €	3.463 €	3.057 €
Ergebnis nach Steuer je Monat (vor Tilgung) Result after tax per month (before repayment)	—	755 €	698 €

2027 enthält 10 Mietmonate (ab 03/2027) und die volle Sonder-AfA §7b (Jahresbetrag ohne zeitanteilige Kürzung); die degressive AfA ist dagegen zeitanteilig auf 10 Zwölftel gekürzt. Die Sondertilgung von 30.000 € (KfW-Tilgungszuschuss, 05/2027) mindert die Restschuld und ist nicht Teil der Zeile Tilgung. 2026 fällt nur das Eigenkapital an — die Zwischenfinanzierung der Bauphase bleibt offen. The first year of letting contains the number of rental months shown, counted from completion, and the full annual special depreciation (no pro-rata reduction); the declining-balance depreciation, by contrast, is reduced pro rata to those months. The special repayment from the KfW repayment grant reduces the outstanding balance and is not part of the repayment line. In the year of acquisition only the equity is paid — the interim financing of the construction phase remains open.

AUP Finanzservice UG · Siegfried Perini · §34c GewO · Tel. +49 2151 3293344 · WhatsApp +49 177 3272788 · kontakt@aupfinanzservice.eu · aupfinanzservice.eu
Modellrechnung und allgemeine Information — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung (§1 StBerG). Die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater.

5 · Gesamtübersicht 2026–2036

Full overview across the projection period

Jahr year	Miete rental income	Zinsen interest	Kosten costs	Steuer-ersparnis tax refund	Cashflow vor Tilg. cash flow before rep.	Tilgung repayment	Cashflow nach Tilg. cash flow after rep.	Rest-schuld outstanding balance	Wert value
2026	0 €	0 €	0 €	0 €	-15.611 €	0 €	-15.611 €	223.020 €	223.020 €
2027	6.400 €	5.797 €	250 €	7.202 €	7.554 €	4.091 €	3.463 €	188.929 €	223.020 €
2028	7.757 €	6.542 €	300 €	7.467 €	8.381 €	5.324 €	3.057 €	183.605 €	225.250 €
2029	7.834 €	6.367 €	300 €	7.169 €	8.336 €	5.499 €	2.837 €	178.105 €	227.503 €
2030	7.913 €	6.186 €	300 €	6.877 €	8.304 €	5.681 €	2.623 €	172.425 €	229.778 €
2031	7.992 €	5.998 €	300 €	2.583 €	4.276 €	5.868 €	-1.592 €	166.556 €	232.076 €
2032	8.072 €	5.804 €	300 €	2.303 €	4.271 €	6.062 €	-1.792 €	160.494 €	234.396 €
2033	8.152 €	5.603 €	300 €	2.028 €	4.277 €	6.263 €	-1.985 €	154.232 €	236.740 €
2034	8.234 €	5.396 €	300 €	1.758 €	4.296 €	6.470 €	-2.174 €	147.761 €	239.108 €
2035	8.316 €	5.181 €	300 €	1.492 €	4.327 €	6.685 €	-2.358 €	141.076 €	241.499 €
2036	8.400 €	4.959 €	300 €	1.230 €	4.370 €	6.907 €	-2.537 €	134.169 €	243.914 €
Summe total	**79.070 €**	**57.833 €**	**2.950 €**	**40.109 €**	**42.781 €**	**58.850 €**	**-16.069 €**	—	—

Eigenkapital von 15.611 € im Erwerbsjahr 2026 berücksichtigt · Wertentwicklung 1,0 % p. a. ab 2027 (reine Rechenannahme, keine Prognose — Immobilienwerte können auch sinken) · Restschuld = Hausbank + KfW nach Tilgung und Sondertilgung 30.000 € (05/2027) · Zinsen und Tilgung nur Endfinanzierung (ab 03/2027) · die Summenzeile addiert die gerundeten Jahreswerte. The equity is taken into account in the year of acquisition · the value development per year from the year shown is a pure calculation assumption, not a forecast — property values can also fall · outstanding balance = the bank loan plus the KfW loan after repayment and the special repayment · interest and repayment cover the final financing only, from completion · the total line adds the rounded annual figures.

AfA-Komponenten je Jahr

Depreciation (AfA) components per year

Jahr year	Norm-AfA degressiv (§7 Abs. 5a) standard declining-balance depreciation	erhöhte AfA (§7b) enhanced depreciation (special depreciation)	AfA gesamt total depreciation
2026	0 €	0 €	0 €
2027	7.954 €	9.545 €	17.500 €
2028	9.148 €	9.545 €	18.693 €
2029	8.690 €	9.545 €	18.235 €
2030	8.256 €	9.545 €	17.801 €
2031	7.843 €	0 €	7.843 €
2032	7.451 €	0 €	7.451 €
2033	7.078 €	0 €	7.078 €
2034	6.724 €	0 €	6.724 €
2035	6.388 €	0 €	6.388 €
2036	6.069 €	0 €	6.069 €
Summe total	**75.601 €**	**38.180 €**	**113.781 €**

6 · Anlage V — Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Muster, Jahr 2027)

Anlage V (the German tax-return schedule for rental income) — income from letting and leasing, specimen for the year shown

So könnte die Position in Ihrer Steuererklärung aussehen: This is how the entry could look in your tax return.

Lage des Objekts Location of the property	Magdeburg, Sachsen-Anhalt, 49,56 m^2
Angeschafft am / fertiggestellt Acquired on / completed	09/2026 · 03/2027
Mieteinnahmen 2027 Rental income in that year	6.400 €
Summe der Werbungskosten (Zinsen, Verwaltung, AfA, Sonder-AfA) Total income-related expenses (Werbungskosten): interest, administration, depreciation, special depreciation	23.547 €
Überschuss (Verlust aus Vermietung und Verpachtung) result (loss from letting and leasing)	**-17.147 €**
Steuerersparnis 2027 bei Spitzensteuersatz 42 % tax refund at the top marginal rate shown	7.202 €

Berechnungsbeispiel (Muster): Im Einzelfall kann die Berechnung unter Anwendung des EStG (insbesondere §2 EStG und §15b EStG) durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen. Ohne persönliche Einkommensdaten wird kein zu versteuerndes Einkommen ausgewiesen; die Steuerersparnis ergibt sich pauschal aus 42 % des negativen steuerlichen Ergebnisses. Worked example (specimen): in an individual case the tax authority may assess the calculation differently under the German Income Tax Act (EStG), in particular under its general income provisions and its rules on loss-making tax-driven schemes. Without personal income data no taxable income is shown; the tax refund follows flat-rate from the marginal rate applied to the negative taxable result.

7 · Was diese Berechnung nicht zeigt

What this calculation does not show

– **Den Tilgungszuschuss als Einnahme.** Die 30.000 € fließen nicht in die Cashflow-Spalten, sondern direkt in die Restschuld. Ein kleinerer Zuschuss lässt den Cashflow nach Tilgung deshalb sogar besser aussehen — die Annuität bleibt gleich, es wird nur weniger getilgt. Wer beide Fassungen vergleicht, muss die Restschuldspalte mitlesen.

The repayment grant as income. The grant does not flow into the cash-flow columns; it goes straight against the outstanding balance. A smaller grant therefore makes the cash flow after repayment look better — the annuity stays the same, only less principal is repaid. Anyone comparing the two versions has to read the outstanding-balance column as well.

– **Die Zwischenfinanzierung der Bauphase** (09/2026 bis 02/2027). Sie ist nicht Gegenstand dieser Darstellung und kostet zusätzlich Zins.

The interim financing of the construction phase, from purchase until completion. It is not part of this presentation and costs additional interest.

– **Eine Instandhaltungsrücklage.** Sie ist mit 0 € angesetzt. Das ist offengelegt und keine Empfehlung — bei einem Neubau fällt sie in den ersten Jahren klein aus, null bleibt sie nicht.

A maintenance reserve. It is entered at the amount shown. That is disclosed and is not a recommendation — in a new build it is small in the early years, but it does not stay at nothing.

– **Die Anschlusskondition.** Die Zinsbindung endet nach 10 Jahren; danach gelten die dann gültigen Konditionen. Die Darstellung endet 2036.

The follow-on terms. The fixed-rate period ends after the number of years shown; the terms then in force apply thereafter. The presentation ends in the final year shown.

– **Den Verkaufsfall.** Weder Spekulationsfrist noch Verkaufskosten noch die Rückabwicklung der Sonder-AfA bei Verstoß gegen die zehnjährige Vermietungspflicht sind gerechnet.

The sale. Neither the speculation period nor the costs of selling nor the clawback of the special depreciation if the ten-year letting obligation is breached are calculated here.

– **Leerstand, Mietausfall und Mietminderung.** Gerechnet ist durchgehende Vermietung ab 03/2027.

Vacancy, rent default and rent reduction. Continuous letting from completion is assumed.

AUP Finanzservice UG · Siegfried Perini · §34c GewO · Tel. +49 2151 3293344 · WhatsApp +49 177 3272788 · kontakt@aupfinanzservice.eu · aupfinanzservice.eu
Modellrechnung und allgemeine Information — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung (§1 StBerG). Die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater.

8 · Erläuterungen zur Angebotsberechnung

Notes on the quotation calculation

Allgemeines

General

Immobilien bieten als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten können bei frühzeitigem Verkauf zu einem nachteiligen Ergebnis führen. Immobilienwerte können auch sinken. As tangible assets, properties largely protect against a loss of purchasing power and against inflation. An expected long-term positive development and increase in value is nevertheless subject to fluctuation. The purchase side costs and the distribution and marketing costs incurred on purchase can lead to an unfavourable result if the property is sold early. Property values can also fall.

Wirtschaftliches und steuerliches Ergebnis

Commercial and tax result

Die angeführten Werbungskosten, die Bemessungsgrundlage der Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzbehörde. Praxis der Finanzverwaltung, Rechtsprechung und Steuergesetze können sich ändern. Diese Musterberechnung rechnet pauschal mit dem Spitzensteuersatz von 42 % (§32a EStG) ohne Solidaritätszuschlag; maßgebend ist die persönliche Situation des Erwerbers (u. a. §§2, 15b, 32a–34c EStG). Die Sonderabschreibung §7b EStG setzt neu geschaffenen Wohnraum, Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel, Bauantrag 2023 bis 30.09.2029 und zehnjährige Vermietung voraus. The income-related expenses (Werbungskosten) listed, the basis of assessment for the depreciation and the tax results presented are all subject to recognition by the tax authority. The practice of the tax administration, case law and tax legislation can change. This worked example applies the top marginal tax rate as a flat rate under the German Income Tax Act (EStG), without the solidarity surcharge; what governs is the personal situation of the buyer under the provisions cited. The special depreciation requires newly created residential space, the efficiency-house standard with the QNG seal (the German quality seal for sustainable buildings), a building application within the statutory window shown, and letting for ten years.

Förderung (KfW)

Public subsidy (KfW)

Programm: KfW 261 — Wohngebäude Kredit (Sanierung zum Effizienzhaus). Der angesetzte Tilgungszuschuss von 30.000 € entspricht der zum 21.07.2026 in Kraft getretenen BEG-Neufassung: 20 % auf 150.000 € KfW-Anteil (Effizienzhaus 40 mit EE-Klasse (10 %) + Worst-Performing-Building-Bonus (10 %)). Die EE-Klasse ist seit dem 21.07.2026 Pflicht; ihr früherer 5-Punkte-Bonus ist entfallen und darf nicht mehr aufgeschlagen werden. Die NH-Klasse (+5 Punkte) ist hier **nicht** angesetzt. Auszahlung nach Fertigstellung und Vorlage der Bestätigung nach Durchführung (hier: 05/2027 angenommen). Der Zuschuss ist voraussichtlich und steht unter dem Vorbehalt der KfW-Zusage und verfügbarer Bundesmittel; ein Rechtsanspruch besteht nicht. Maßgeblich ist der Satz, der in Ihrer KfW-Zusage steht. Quelle: BEG-Förderrichtlinien Wohngebäude (BEG WG) und Einzelmaßnahmen (BEG EM), BMWE, gültig ab 21.07.2026, veröffentlicht am 20.07.2026 auf energiewechsel.de; KfW-Übersichtsseite ‚Anpassungen 2026'; KfW-Pressemitteilung vom 08.07.2026. Geprüft am 21.07.2026. Programme as named above. The repayment grant applied matches the revised BEG rules (the federal funding scheme for efficient buildings) that took effect on the date shown: the percentage stated, applied to the KfW share, made up as itemised. The EE class (the renewable-energy class) has been mandatory since that date; its former bonus has been dropped and may no longer be added. The NH class (the sustainability class) and its bonus are **not** applied here. Payment follows completion and submission of the confirmation of performance (assumed here for the month shown). The grant is expected but is subject to KfW approval and to available federal funds; there is no legal entitlement to it. What governs is the rate stated in your own KfW approval. Source and date of checking as stated.

Konditionen der Finanzierung

Terms of the financing

Die Angaben stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Konditionen werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können abweichen; die Zwischenfinanzierung der Bauphase (09/2026 bis 02/2027) ist nicht Gegenstand dieser Darstellung. Nach Ablauf der 10-jährigen Zinsbindung gelten die dann gültigen Anschlusskonditionen (Darstellung

endet 2036). Die Sollzinsen sind eine benannte Annahme vom 22.07.2026; sie sind bewusst nicht aus der gepflegten Marktspanne abgeleitet, weil diese für Beleihungsausläufe bis 80 % gilt und hier deutlich mehr finanziert wird. Abweichungen können sich durch andere Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben. These figures do not constitute a binding financing offer. Terms are set at the time the loan is taken out and can differ; the interim financing of the construction phase, from purchase until completion, is not part of this presentation. Once the fixed-rate period shown has expired, the follow-on terms then in force apply (the presentation ends in the final year shown). The borrowing rates are a named assumption of the date given; they are deliberately not derived from the maintained market range, because that range applies to loan-to-value ratios up to the level shown and considerably more is financed here. Deviations can arise from other methods of calculation and settlement.

AUP Finanzservice UG · Siegfried Perini · §34c GewO · Tel. +49 2151 3293344 · WhatsApp +49 177 3272788 · kontakt@aupfinanzservice.eu · aupfinanzservice.eu
Modellrechnung und allgemeine Information — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung (§1 StBerG). Die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater.

9 · Kundenerklärung / Wichtiger Hinweis

Client declaration / important notice

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf Basis der Verträge und Angebotsunterlagen des jeweiligen Anbieters durch die AUP Finanzservice UG (haftungsbeschränkt), Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden (§1 StBerG). Die Berechnungsbeispiele sind unverbindlich und stellen keine Rentabilitätsberechnung nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar; die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist. Diese Musterberechnung verwendet keine persönlichen Einkommensdaten; sämtliche steuerlichen Wirkungen sind mit dem pauschalen Spitzensteuersatz von 42 % illustriert und mit dem steuerlichen Berater zu prüfen. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung. Brokerage is carried out exclusively on the basis of the contracts and offer documents of the respective provider, by AUP Finanzservice UG (haftungsbeschränkt — a limited-liability entrepreneurial company) holding the trade licence under the German Trade Regulation Act (GewO). No tax or legal advice is connected with it (German Tax Advisory Act, StBerG). The calculation examples are non-binding and do not constitute a profitability calculation under the Price Indication Ordinance; the parties agree that the intermediary does not owe such a profitability calculation. This worked example uses no personal income data; all tax effects are illustrated with the flat top marginal tax rate and are to be checked with your tax adviser. Statements or assurances that deviate from this example require express written confirmation.

Prüfen Sie mit, bevor Sie unterschreiben. Drei Zahlen entscheiden über diese Rechnung: der Satz des Tilgungszuschusses in Ihrer KfW-Zusage (hier 20 %), die Bemessungsgrundlage der Sonder-AfA (hier 190.905 €) und die erzielbare Miete (hier 12,91 € je m^2). Weicht eine davon ab, kippt die Rechnung — nicht die Immobilie. Fragen Sie danach: kontakt@aupfinanzservice.eu, WhatsApp +49 177 3272788 oder Tel. +49 2151 3293344. **Check the figures before you sign.** Three numbers decide this calculation: the rate of the repayment grant in your own KfW approval, the basis of assessment for the special depreciation, and the net rent per m^2 that can actually be achieved — each of them shown above. If one of them differs, it is the calculation that tips, not the property. Ask us about it: by e-mail, WhatsApp or telephone, as given above.

Ort, Datum Place, date	Kunde Client	Vermittler Intermediary