

Unverbindliches Angebot

Für den Kauf von einem Apartment in Troisdorf

Für:

Rainer Plinge

Erstellungsdatum:

24.05.2026

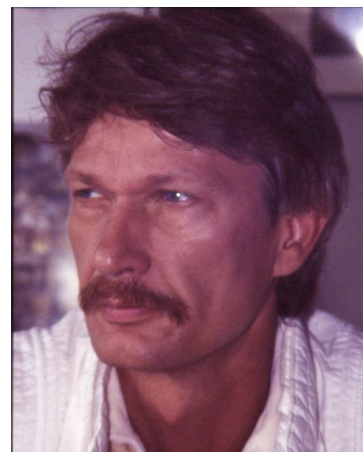
Erstellt durch:

Rainer Erhard Plinge
Immobilienmakler

Kantstr. 2, 40822 Mettmann

Tel: +49 210 49572505

E-Mail: r-e.plinge@realitiesinvest.de





PERSÖNLICHE DATEN - ERWERBER

Anrede		Straße H.Nr.	
Titel		PLZ, Ort	
Vorname	Rainer	Bundesland	
Nachname	Plinge	Telefon	
Geburtsdatum	01.07.1980	Mobil	
Familienstand		E-Mail	plinge@hotmail.de

IMMOBILIE/N

Immobilie	Apartment	Mietfläche	Miete p.a.	Kaufpreis
Troisdorf	Apartment 009	78,42 m ²	8.110,56 €	219.204,32 €
				219.204,32 €

GESAMTAUFWAND

Immobilie	Apartment	Kaufpreis	Nebenkosten	Gesamtaufwand
Troisdorf	Apartment 009	219.204,32 €	17.536,34 €	236.740,66 €
				236.740,66 €

ZAHLUNGSART: Bank

Gesamtaufwand	236.740,66 €			
Eigenkapital	17.536,34 €			
Annuitätendarlehen - Troisdorf	219.204,32 €	Zins	Tilgung	Annuität
		4,00 %	1,50 %	12.056,24 €

Fazit der Investition

Investition

Immobilie	Gesamtaufwand	Eigenkapital	Annuität p.a.	Mieteinnahmen p.a.
Troisdorf - Apartment 009	236.740,66 €	17.536,34 €	12.056,24 €	8.110,56 €
Summe	236.740,66 €	17.536,34 €	12.056,24 €	8.110,56 €

Finanzierung

Immobilie	Darlehensart	Darlehen	Mischzins	Mischtilgung	Annuität
Troisdorf - Apartment 009	Bank	219.204,32 €	4,00 %	1,50 %	12.056,24 €
Summe	Bank	219.204,32 €	4,00 %	1,50 %	12.056,24 €

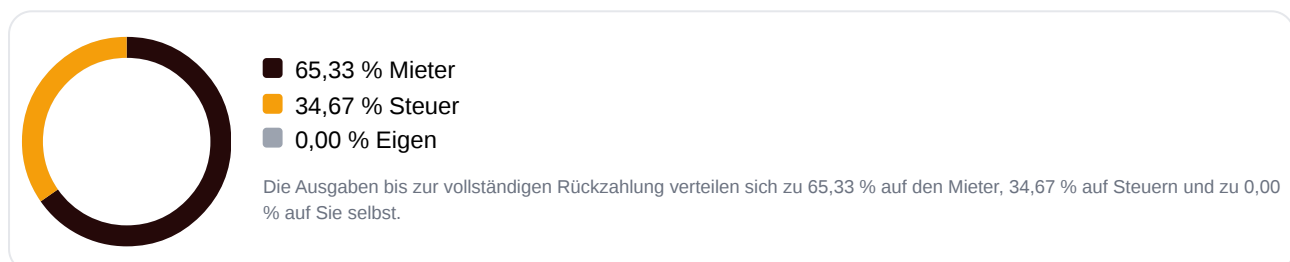
Liquidität erstes volles Wirtschaftsjahr 2027

	pro Jahr	pro Monat
Mieteinnahmen	8.110,56 €	675,88 €
Annuität	12.056,24 €	1.004,69 €
Verwaltung	390,00 €	32,50 €
Instandhaltungsrücklage	156,84 €	13,07 €
Liquidität vor Steuer	-4.492,52 €	-374,38 €
Steuerersparnis (aus V+V)	5.897,31 €	491,44 €
Liquidität	1.404,79 €	117,07 €

Fazit Betrachtungsjahr 10 (2036) - mit 1,00 % Wertsteigerung

Verkaufswert Immobilie	242.137,94 €	Ø Cashflow p.m. (nach Steuer)	90,95 €
Offenes Darlehen	-175.968,86 €	Verzinsung (Alternativ-Sparplan)	16,86 %
Kumulierter Cashflow	11.823,40 €	EK-Rendite vor Steuer (p.a.)	0,78 %
Eingebrachtes Eigenkapital	-17.536,34 €	EK-Rendite nach Steuer (p.a.)	14,53 %
Bereinigter Vermögenszuwachs	60.456,14 €	Steuerersparnis (kumuliert)	58.895,07 €
Liquidität	66.169,08 €		

Mieter / Eigen / Steuer



Annuitätendarlehen - Troisdorf

Jahr	Darlehensstand Anfang	Zinsen	Tilgung	Rate	Darlehensstand Ende
2026	219.204,32 €	7.287,52 €	1.937,33 €	9.224,85 €	217.266,99 €
2027	217.266,99 €	8.628,29 €	3.427,95 €	12.056,24 €	213.839,04 €
2028	213.839,04 €	8.488,63 €	3.567,61 €	12.056,24 €	210.271,43 €
2029	210.271,43 €	8.343,28 €	3.712,96 €	12.056,24 €	206.558,47 €
2030	206.558,47 €	8.192,01 €	3.864,23 €	12.056,24 €	202.694,24 €
2031	202.694,24 €	8.034,57 €	4.021,67 €	12.056,24 €	198.672,57 €
2032	198.672,58 €	7.870,72 €	4.185,52 €	12.056,24 €	194.487,06 €
2033	194.487,06 €	7.700,20 €	4.356,04 €	12.056,24 €	190.131,02 €
2034	190.131,01 €	7.522,73 €	4.533,51 €	12.056,24 €	185.597,50 €
2035	185.597,51 €	7.338,02 €	4.718,21 €	12.056,24 €	180.879,30 €
2036	180.879,30 €	7.145,80 €	4.910,44 €	12.056,24 €	175.968,86 €
2037	175.968,85 €	6.945,74 €	5.110,50 €	12.056,24 €	170.858,35 €
2038	170.858,37 €	6.737,53 €	5.318,71 €	12.056,24 €	165.539,66 €
2039	165.539,65 €	6.520,84 €	5.535,40 €	12.056,24 €	160.004,25 €
2040	160.004,24 €	6.295,31 €	5.760,92 €	12.056,24 €	154.243,32 €
2041	154.243,31 €	6.060,61 €	5.995,63 €	12.056,24 €	148.247,68 €
2042	148.247,68 €	5.816,33 €	6.239,90 €	12.056,24 €	142.007,78 €
2043	142.007,77 €	5.562,11 €	6.494,13 €	12.056,24 €	135.513,64 €
2044	135.513,64 €	5.297,53 €	6.758,71 €	12.056,24 €	128.754,93 €
2045	128.754,92 €	5.022,17 €	7.034,07 €	12.056,24 €	121.720,85 €
2046	121.720,84 €	4.735,59 €	7.320,65 €	12.056,24 €	114.400,19 €
2047	114.400,19 €	4.437,33 €	7.618,90 €	12.056,24 €	106.781,29 €
2048	106.781,30 €	4.126,93 €	7.929,31 €	12.056,24 €	98.851,99 €
2049	98.851,98 €	3.803,88 €	8.252,36 €	12.056,24 €	90.599,62 €
2050	90.599,60 €	3.467,66 €	8.588,57 €	12.056,24 €	82.011,03 €
2051	82.011,03 €	3.117,75 €	8.938,49 €	12.056,24 €	73.072,54 €
2052	73.072,53 €	2.753,58 €	9.302,65 €	12.056,24 €	63.769,88 €
2053	63.769,89 €	2.374,58 €	9.681,66 €	12.056,24 €	54.088,23 €
2054	54.088,23 €	1.980,13 €	10.076,10 €	12.056,24 €	44.012,13 €
2055	44.012,13 €	1.569,62 €	10.486,62 €	12.056,24 €	33.525,51 €
2056	33.525,51 €	1.142,38 €	10.913,86 €	12.056,24 €	22.611,65 €
2057	22.611,64 €	697,73 €	11.358,51 €	12.056,24 €	11.253,13 €

DARLEHEN – KUMULIERT

Jahr	Darlehensstand Anfang	Zinsen	Tilgung	Rate	Darlehensstand Ende
2026	219.204,32 €	7.287,52 €	1.937,33 €	9.224,85 €	217.266,99 €
2027	217.266,99 €	8.628,29 €	3.427,95 €	12.056,24 €	213.839,04 €
2028	213.839,04 €	8.488,63 €	3.567,61 €	12.056,24 €	210.271,43 €
2029	210.271,43 €	8.343,28 €	3.712,96 €	12.056,24 €	206.558,47 €
2030	206.558,47 €	8.192,01 €	3.864,23 €	12.056,24 €	202.694,24 €
2031	202.694,24 €	8.034,57 €	4.021,67 €	12.056,24 €	198.672,57 €
2032	198.672,58 €	7.870,72 €	4.185,52 €	12.056,24 €	194.487,06 €
2033	194.487,06 €	7.700,20 €	4.356,04 €	12.056,24 €	190.131,02 €
2034	190.131,01 €	7.522,73 €	4.533,51 €	12.056,24 €	185.597,50 €
2035	185.597,51 €	7.338,02 €	4.718,21 €	12.056,24 €	180.879,30 €
2036	180.879,30 €	7.145,80 €	4.910,44 €	12.056,24 €	175.968,86 €
2037	175.968,85 €	6.945,74 €	5.110,50 €	12.056,24 €	170.858,35 €
2038	170.858,37 €	6.737,53 €	5.318,71 €	12.056,24 €	165.539,66 €
2039	165.539,65 €	6.520,84 €	5.535,40 €	12.056,24 €	160.004,25 €
2040	160.004,24 €	6.295,31 €	5.760,92 €	12.056,24 €	154.243,32 €
2041	154.243,31 €	6.060,61 €	5.995,63 €	12.056,24 €	148.247,68 €
2042	148.247,68 €	5.816,33 €	6.239,90 €	12.056,24 €	142.007,78 €
2043	142.007,77 €	5.562,11 €	6.494,13 €	12.056,24 €	135.513,64 €
2044	135.513,64 €	5.297,53 €	6.758,71 €	12.056,24 €	128.754,93 €
2045	128.754,92 €	5.022,17 €	7.034,07 €	12.056,24 €	121.720,85 €
2046	121.720,84 €	4.735,59 €	7.320,65 €	12.056,24 €	114.400,19 €
2047	114.400,19 €	4.437,33 €	7.618,90 €	12.056,24 €	106.781,29 €
2048	106.781,30 €	4.126,93 €	7.929,31 €	12.056,24 €	98.851,99 €
2049	98.851,98 €	3.803,88 €	8.252,36 €	12.056,24 €	90.599,62 €
2050	90.599,60 €	3.467,66 €	8.588,57 €	12.056,24 €	82.011,03 €
2051	82.011,03 €	3.117,75 €	8.938,49 €	12.056,24 €	73.072,54 €
2052	73.072,53 €	2.753,58 €	9.302,65 €	12.056,24 €	63.769,88 €
2053	63.769,89 €	2.374,58 €	9.681,66 €	12.056,24 €	54.088,23 €
2054	54.088,23 €	1.980,13 €	10.076,10 €	12.056,24 €	44.012,13 €
2055	44.012,13 €	1.569,62 €	10.486,62 €	12.056,24 €	33.525,51 €
2056	33.525,51 €	1.142,38 €	10.913,86 €	12.056,24 €	22.611,65 €
2057	22.611,64 €	697,73 €	11.358,51 €	12.056,24 €	11.253,13 €

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

Immobilie	Apartment	Wert Grundstück		Wert Außenanlagen		Substanzwert		Verwaltung p.a.	Instandhaltung p.a.
Troisdorf	Apartment 009	3,00 %	7.102,22 €	4,00 %	9.469,63 €	93,00 %	220.168,81 €	390,00 €	156,84 €

Jahr	Miete	Zinsen	Tilgung	Verwalt.	Instand.	AfA	V+V	Steuer	Liquid. p.a.	Liquid. mtl.	Darlehen	Kaufpreis
2026	4.731,16 €	- 7.287,52 €	- 1.937,33 €	- 227,50 €	- 91,49 €	6.789,85 €	-9.573,72 €	4.499,59 €	-313,09 €	-26,09 €	217.266,99 €	219.204,32 €
2027	8.110,56 €	- 8.628,29 €	- 3.427,95 €	- 390,00 €	- 156,84 €	11.639,75 €	-12.547,48 €	5.897,31 €	1.404,79 €	117,07 €	213.839,04 €	221.396,36 €
2028	8.110,56 €	- 8.488,63 €	- 3.567,61 €	- 390,00 €	- 156,84 €	11.639,75 €	-12.407,82 €	5.831,51 €	1.338,99 €	111,58 €	210.271,43 €	223.610,33 €
2029	8.110,56 €	- 8.343,28 €	- 3.712,96 €	- 390,00 €	- 156,84 €	11.639,75 €	-12.262,47 €	5.763,83 €	1.271,31 €	105,94 €	206.558,47 €	225.846,43 €
2030	8.110,56 €	- 8.192,01 €	- 3.864,23 €	- 390,00 €	- 156,84 €	11.639,75 €	-12.111,19 €	5.692,40 €	1.199,88 €	99,99 €	202.694,24 €	228.104,89 €
2031	8.516,09 €	- 8.034,57 €	- 4.021,67 €	- 409,50 €	- 164,69 €	11.639,75 €	-11.567,73 €	5.436,73 €	1.322,39 €	110,20 €	198.672,57 €	230.385,94 €
2032	8.516,09 €	- 7.870,72 €	- 4.185,52 €	- 409,50 €	- 164,69 €	11.639,75 €	-11.403,88 €	5.359,65 €	1.245,32 €	103,78 €	194.487,06 €	232.689,80 €
2033	8.516,09 €	- 7.700,20 €	- 4.356,04 €	- 409,50 €	- 164,69 €	11.639,75 €	-11.233,36 €	5.279,76 €	1.165,42 €	97,12 €	190.131,02 €	235.016,70 €
2034	8.516,09 €	- 7.522,73 €	- 4.533,51 €	- 409,50 €	- 164,69 €	11.639,75 €	-11.055,89 €	5.196,10 €	1.081,76 €	90,15 €	185.597,50 €	237.366,87 €
2035	8.516,09 €	- 7.338,02 €	- 4.718,21 €	- 409,50 €	- 164,69 €	11.639,75 €	-10.871,18 €	5.109,62 €	995,29 €	82,94 €	180.879,30 €	239.740,54 €
2036	8.941,89 €	- 7.145,80 €	- 4.910,44 €	- 429,98 €	- 172,92 €	11.639,75 €	-10.273,63 €	4.828,57 €	1.111,33 €	92,61 €	175.968,86 €	242.137,94 €
Summe	88.695,73 €	- 86.551,75 €	- 43.235,47 €	- 4.264,98 €	- 1.715,21 €			58.895,07 €	Ø 1.074,85 €	Ø 90,95 €		

STEUERLICHE BETRACHTUNG

Jahr	zvE	Steuersatz	EST	V+V Ergebnis	zvE (mit V+V)	Steuersatz (neu)	EST (mit V+V)	Steuer-Effekt
2026	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-9.573,72 €	160.426,28 €	28,82 %	46.227,86 €	4.499,59 €
2027	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-12.547,48 €	157.452,52 €	28,47 %	44.830,13 €	5.897,31 €
2028	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-12.407,82 €	157.592,18 €	28,49 %	44.895,93 €	5.831,51 €
2029	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-12.262,47 €	157.737,53 €	28,51 %	44.963,61 €	5.763,83 €
2030	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-12.111,19 €	157.888,81 €	28,52 %	45.035,05 €	5.692,40 €
2031	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-11.567,73 €	158.432,27 €	28,59 %	45.290,72 €	5.436,73 €
2032	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-11.403,88 €	158.596,12 €	28,61 %	45.367,79 €	5.359,65 €
2033	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-11.233,36 €	158.766,64 €	28,63 %	45.447,69 €	5.279,76 €
2034	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-11.055,89 €	158.944,11 €	28,65 %	45.531,35 €	5.196,10 €
2035	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-10.871,18 €	159.128,82 €	28,67 %	45.617,82 €	5.109,62 €
2036	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-10.273,63 €	159.726,37 €	28,74 %	45.898,87 €	4.828,57 €
2037	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-10.073,57 €	159.926,43 €	28,76 %	45.992,87 €	4.734,58 €
2038	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-9.865,36 €	160.134,64 €	28,78 %	46.090,62 €	4.636,82 €
2039	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-9.648,67 €	160.351,33 €	28,81 %	46.192,14 €	4.535,31 €
2040	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-9.423,15 €	160.576,85 €	28,83 %	46.298,35 €	4.429,09 €
2041	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-8.394,58 €	161.605,42 €	28,95 %	46.781,49 €	3.945,95 €
2042	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-7.887,26 €	162.112,74 €	29,00 %	47.020,24 €	3.707,20 €
2043	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-7.633,04 €	162.366,96 €	29,03 %	47.139,62 €	3.587,83 €
2044	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-7.368,46 €	162.631,54 €	29,06 %	47.263,69 €	3.463,75 €
2045	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	-7.093,10 €	162.906,90 €	29,09 %	47.393,41 €	3.334,04 €
2046	170.000,00 €	29,84 %	50.727,44 €	61,95 €	170.061,95 €	29,85 %	50.755,64 €	- 28,20 €
2047	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	4.947,05 €	54.947,05 €	13,09 %	7.192,88 €	- 1.338,88 €
2048	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	5.257,46 €	55.257,46 €	13,17 %	7.277,68 €	- 1.423,68 €



Jahr	zvE	Steuersatz	ESt	V+V Ergebnis	zvE (mit V+V)	Steuersatz (neu)	ESt (mit V+V)	Steuer-Effekt
2049	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	5.580,51 €	55.580,51 €	13,26 %	7.368,40 €	- 1.514,40 €
2050	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	5.916,73 €	55.916,73 €	13,34 %	7.460,48 €	- 1.606,48 €
2051	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	6.735,86 €	56.735,86 €	13,55 %	7.687,52 €	- 1.833,52 €
2052	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	7.100,03 €	57.100,03 €	13,64 %	7.790,00 €	- 1.936,00 €
2053	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	7.479,03 €	57.479,03 €	13,74 %	7.895,84 €	- 2.041,84 €
2054	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	7.873,48 €	57.873,48 €	13,83 %	8.006,16 €	- 2.152,16 €
2055	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	8.283,99 €	58.283,99 €	13,93 %	8.120,96 €	- 2.266,96 €
2056	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	9.203,91 €	59.203,91 €	14,16 %	8.380,56 €	- 2.526,56 €
2057	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	9.648,56 €	59.648,56 €	14,26 %	8.505,92 €	- 2.651,92 €
2058	50.000,00 €	11,71 %	5.854,00 €	10.111,32 €	60.111,32 €	14,37 %	8.636,80 €	- 2.782,80 €



Diese Berechnung und Analyse dient ausschließlich zur unverbindlichen Veranschaulichung möglicher Szenarien einer Investition in Immobilien. Sämtliche Prognosen zur Wertentwicklung basieren auf historischen Marktdaten und Erfahrungen der letzten Jahre, stellen jedoch keine Garantie für die zukünftige Entwicklung dar. Immobilienwerte und Mietrenditen unterliegen wirtschaftlichen, politischen und rechtlichen Einflüssen, die nicht vorhersehbar sind., Die steuerlichen Berechnungen sind eine annähernde und unverbindliche Darstellung und ersetzen keine individuelle steuerliche Beratung. Wir sind nicht berechtigt, steuerliche Beratung zu leisten. Für eine detaillierte steuerliche Betrachtung und individuelle Optimierung muss zwingend ein Steuerberater hinzugezogen werden., Bitte beachten Sie, dass jedes Investment mit Risiken verbunden ist. Neben der positiven Entwicklung eines Investments sind auch Schwankungen und Verluste möglich. Eine sorgfältige Prüfung der persönlichen finanziellen und steuerlichen Situation wird dringend empfohlen., Diese Berechnung stellt keine Finanz-, Steuer- oder Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der Modellierung anhand der zugrunde gelegten Faktoren der Immobilie und der vom Interessenten genannten Parameter.