



Deutsche Sachwert Kontor AG

Kein Baurisiko
Kein Fertigstellungsrisiko
Keine Bauzeitinsen
Keine Bereitstellungsinsen
Keine Erstvermietungskosten

- weil fertig
- weil fertig
- weil fertig

DSK Nr. 58

„Stadtpalais“

06110 Halle/Saale (Innenstadt)

15 %
sofortiger
Erhaltungsaufwand
Innenstadt
Fußgängerzone
3.600,- €/m²

Attraktives Kapitalanlageangebot als Teileigentum | Finanzierung Kurzbetrachtung
Investition nach § 6 EStG (Erhaltungsaufwand) | Erstbezug nach Kernsanierung



Beispiel WE-Nr. 09 | möglicher Verlauf der Kosten / Einnahmen (unverbindlich)

Jahr	Zinsen	Tilgung	Instandhaltung	Verwaltung	mögl. Depot- einzahlungen	Mieteinnahmen	Steuerersparnis	Aufwand p.a.	Aufwand p.m.	Restschuld	möglicher Objektwert
2026	1.240,--	387,--	19,--	53,--		1.160,--	22.626,--	-22.087,--	-22.087,--	309.519,--	344.340,--
2027	14.753,--	4.771,--	230,--	640,--		14.198,--	3.794,--	2.401,--	200,--	304.747,--	351.227,--
2028	14.519,--	5.005,--	232,--	646,--		14.482,--	3.552,--	2.368,--	197,--	299.742,--	358.251,--
2029	14.273,--	5.251,--	234,--	653,--		14.772,--	3.305,--	2.334,--	195,--	294.491,--	365.416,--
2030	14.015,--	5.509,--	237,--	659,--		15.067,--	3.047,--	2.306,--	192,--	288.982,--	372.725,--
2031	13.745,--	5.779,--	239,--	666,--		15.369,--	2.782,--	2.278,--	190,--	283.203,--	380.179,--
2032	13.462,--	6.063,--	241,--	673,--		15.676,--	2.507,--	2.255,--	188,--	277.141,--	387.783,--
2033	13.164,--	6.360,--	244,--	679,--		15.989,--	2.223,--	2.235,--	186,--	270.781,--	395.538,--
2034	12.852,--	6.672,--	246,--	686,--		16.309,--	1.929,--	2.218,--	185,--	264.109,--	403.449,--
2035	12.525,--	7.000,--	249,--	693,--		16.635,--	1.625,--	2.205,--	184,--	257.109,--	411.518,--
2036	12.181,--	7.343,--	251,--	700,--		16.968,--	1.311,--	2.196,--	183,--	249.766,--	419.748,--
2037	11.821,--	7.703,--	254,--	707,--		17.307,--	985,--	2.192,--	183,--	242.063,--	428.143,--
2038	11.443,--	8.081,--	256,--	714,--		17.654,--	648,--	2.193,--	183,--	233.982,--	436.706,--
2039	11.046,--	8.478,--	259,--	721,--		18.007,--	299,--	2.198,--	183,--	225.504,--	445.440,--
2040	10.630,--	8.894,--	261,--	728,--		18.367,--	-62,--	2.209,--	184,--	216.610,--	454.349,--
2041	10.194,--	9.330,--	264,--	736,--		18.734,--	-436,--	2.225,--	185,--	207.280,--	463.436,--
2042	9.736,--	9.788,--	267,--	743,--		19.109,--	-824,--	2.249,--	187,--	197.491,--	472.705,--
2043	9.256,--	10.268,--	269,--	750,--		19.491,--	-1.226,--	2.279,--	190,--	187.223,--	482.159,--
2044	8.752,--	10.772,--	272,--	758,--		19.881,--	-1.642,--	2.315,--	193,--	176.451,--	491.802,--
2045	8.223,--	11.301,--	275,--	766,--		20.278,--	-2.074,--	2.360,--	197,--	165.150,--	501.638,--
2046	7.669,--	11.855,--	277,--	773,--		20.684,--	-2.522,--	2.413,--	201,--	153.294,--	511.671,--
	235.497,--	156.612,--	5.074,--	14.145,--		346.138,--	41.847,--	23.343,--			

Angenommene Berechnungsparameter: 100.000 € zu versteuerndes Einkommen, ledig, keine Kirchensteuer

Kaufpreis: 344.340 € (inkl. Kfz-Stellplatz) | Eigenkapital: 17,0 % = 58.538 €

4,80 % Zins p. a. (10 Jahre fest) | 1,5 % Tilgung p. a. | 53,33,- € mtl. Verwaltungskosten | 0,20 €/m² mtl. Instandhaltungsrücklage

Alle Einnahmen und alle Ausgaben gegenübergestellt bei 4,8 % Darlehenszins und angemessener Tilgung, kostet die Wohnung gerade einmal rund 180 € monatlich.

Bei einer angenommenen Wertsteigerung von 2,00 % p.a. beträgt der Wert der Immobilie zum Ende des Jahres 2046 ca. 511.671 €. Die eigene Investition nach Steuern in Höhe von 81.881 € (= 23.343 € Aufwand zuzüglich 58.538 € Eigenkapital in 2026) und die Restschuld Darlehen in Höhe von 153.294 € stehen dem gegenüber.

Es errechnet sich ein **Gewinn in Höhe von 276.496 €.**

Vergleich: Bezogen auf die in der Berechnung zugrunde gelegten Zahlungsströme entspricht das Ergebnis einer durchschnittlichen **Nachsteuerrendite von ca. 9,4 % p. a.** Bei einer klassischen Geldanlage mit steuerpflichtigen Kapitalerträgen wäre dafür – abhängig vom Besteuerungszeitpunkt – eine Bruttorendite von **rund 11 bis 13 % p. a.** erforderlich.

Die zugrunde gelegte Berechnung erfordert Eigenkapital oder Zusatzsicherheiten. Der Zinssatz nach Festschreibung in Höhe von 4,8 % ist ein angenommener Zinssatz und dient lediglich zur Fortführung der Berechnung. Diese Finanzierungsrechnung ist unverbindlich. Sie ist demnach ohne Gewähr. Gerne unterbreiten wir Ihnen einen anderen Finanzierungsvorschlag. Die zugrunde gelegten Darlehenskonditionen sind freibleibend. Der angegebene Grundstücksanteil basiert auf Erfahrungswerten. Die o.g. Angaben sind als Vorschlag zu qualifizieren. Sie wurden gleichwohl mit größter Sorgfalt erstellt und basieren auf den zurzeit gültigen Steuergesetzen. Künftige Änderungen in der Gesetzgebung sind nicht berücksichtigt und nicht vorhersehbar. Eine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Angaben, der steuerlichen Anerkennung durch die Finanzbehörden, Gerichtsbarkeit sowie den Eintritt der dargestellten Wirtschaftlichkeit wird ausgeschlossen. Stand 29.09.2026