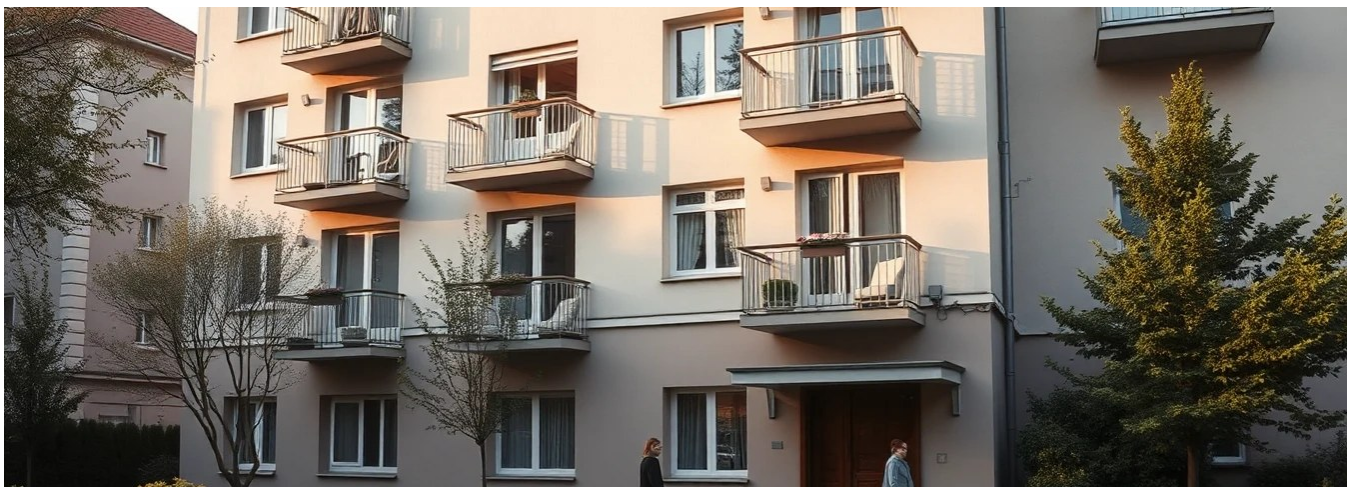


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietrendite und verfügbares Geld: Eine Kapitalanlage mit drei getrennten Rechnungen ansehen

Eine beworbene Mietrendite einordnen und laufende Überschüsse, Rückzahlungen sowie steuerliche Fragen anhand eigener Annahmen getrennt rechnen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Immobilienangebot wirbt mit einer attraktiven Mietrendite. Für deine Entscheidung ist trotzdem offen, wie viel Geld nach laufenden Zahlungen tatsächlich übrig bleibt. Ein Verhältnis aus Jahresmiete und Kaufpreis beantwortet eine andere Frage als dein monatlicher Zahlungsüberschuss. Hinzu kommt die steuerliche Betrachtung, die nicht einfach durch eine dieser beiden Rechnungen ersetzt wird. Eine klare Trennung verhindert scheinbar widersprüchliche Ergebnisse.

Den verwendeten Renditebegriff offenlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Frage zuerst nach der genauen Formel hinter jeder beworbenen Prozentzahl. Welche Miete wird angesetzt, welcher Zeitraum und welcher Kapitalbetrag? Sind Erwerbskosten enthalten? Geht es um tatsächliche Einnahmen oder um eine erwartete Neuvermietung? Eine Zahl ohne diese Angaben ist für einen verlässlichen Vergleich zu ungenau.

Für das folgende Beispiel definieren wir ausdrücklich eine einfache Bruttokennzahl: Jahresnettokaltmiete geteilt durch Kaufpreis. Das ist eine hier offengelegte Rechenkonvention und keine vollständige oder gesetzlich abschließend festgelegte Bewertung. Andere Auswertungen können einen anderen Nenner oder weitere Abzüge verwenden. Vergleiche deshalb keine Prozentangaben, deren Definition du nicht kennst.

Ein Beispiel zeigt den Abstand zum Zahlungsüberschuss

Alle Zahlen sind frei erfunden: Der Kaufpreis beträgt 240.000 Euro, die tatsächlich angesetzte jährliche Nettokaltmiete 12.000 Euro. Nach unserer einfachen Definition sind das fünf Prozent. Wenn du zusätzlich angenommene Erwerbskosten von 24.000 Euro in den eingesetzten Gesamtbetrag aufnimmst, ergeben dieselben 12.000 Euro rechnerisch rund 4,55 Prozent. Keine dieser Zahlen ist eine aktuelle Marktangabe oder ein Anlageversprechen.

Schon dieser Unterschied zeigt, weshalb die Bezugsgröße wichtig ist. Eine weitergehende Betrachtung müsste außerdem die für dein Objekt tatsächlich relevanten Ausgaben berücksichtigen. Du solltest nicht pauschal jede gemeinschaftliche Zahlung als endgültigen eigenen Aufwand behandeln oder ungeprüft annehmen, dass sämtliche Kosten weitergegeben werden können. Die konkrete Zuordnung braucht die tatsächlichen Unterlagen und den passenden rechtlichen Rahmen.

Die Liquiditätsrechnung folgt dem echten Geldfluss

Erstelle daneben eine Übersicht der erwarteten Zahlungseingänge und Auszahlungen. Dazu gehören die tatsächlich benötigten laufenden Mittel und gegebenenfalls die vollständige Kreditrate. Eine Rückzahlung von Kreditkapital ist ein Geldabfluss, auch wenn sie nicht dieselbe wirtschaftliche Funktion wie eine laufende Dienstleisterrechnung hat. Ein positiver Rechenwert ohne Berücksichtigung deiner Rate erklärt deinen Kontostand daher nur unvollständig.

Ergänzung zum fiktiven Beispiel: Nach selbst angenommenen laufenden Ausgaben verbleiben vor Finanzierung 9.000 Euro jährlich. Bei einer ebenfalls frei angenommenen Jahresrate von 10.800 Euro fehlen im Zahlungsplan 1.800 Euro, also durchschnittlich 150 Euro monatlich. Damit ist nicht automatisch bewiesen, dass die Anlage gut oder schlecht ist. Es ist lediglich sichtbar, dass sie unter diesen Annahmen zusätzliche laufende Liquidität benötigt.

Steuerliche Einkünfte gesondert prüfen

§ 21 EStG ordnet Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung in den steuerlichen Rahmen ein. [\[ESTG21\]](#) Welche Ausgaben, Abschreibungen oder besonderen Umstände in deiner steuerlichen Rechnung berücksichtigt werden, ist damit noch nicht individuell entschieden. Der hier gezeigte Zahlungsplan ist ausdrücklich kein Steuerbescheid und keine Berechnung deines steuerpflichtigen Ergebnisses.

Lass steuerliche Annahmen anhand deines Vorhabens prüfen, statt einen erwarteten Steuervorteil pauschal als sicheren monatlichen Geldeingang einzuplanen. Eine zeitlich spätere Erstattung und eine heute fällige Zahlung passen nicht automatisch zusammen. Wenn ein Angebot eine Nachsteuerzahl nennt, frage nach den zugrunde gelegten persönlichen und sachlichen Voraussetzungen.

Unsicherheit als Variante zeigen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Verändere im nächsten Schritt einzelne Annahmen, etwa eine vorübergehend fehlende Mieteinnahme oder eine zusätzliche notwendige Ausgabe. Verwende dafür eigene nachvollziehbare Szenarien. Eine beliebige Sicherheitsprozentzahl ohne Bezug zum Gebäude ist nicht automatisch belastbarer als eine ausdrücklich offene Frage.

Bewahre zum Schluss drei Ergebnisse nebeneinander auf: die klar definierte Renditekennzahl, den tatsächlichen Zahlungsplan und die fachlich geprüfte steuerliche Betrachtung. Beschreibe Annahmen und Grenzen jeder Rechnung. So kannst du erkennen, warum ein beworbener Prozentsatz und ein monatlicher Zusatzbedarf gleichzeitig auftreten können. Für eine Anlageentscheidung sind darüber hinaus individuelle Finanzierungs-, Steuer- und gegebenenfalls technische Beratung erforderlich.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Beworbene Renditezahl

Trag die Prozentzahl ein und die genannte Formel: welche Miete, welcher Zeitraum, welcher Kapitalbetrag.

02 / Kaufpreis und Erwerbskosten

Trag Kaufpreis und deine erwarteten Erwerbskosten getrennt ein.

03 / Angesetzte Jahresmiete

Trag die jährliche Nettokaltmiete ein und ob sie aus einem bestehenden Mietvertrag stammt oder nur erwartet ist.

04 / Laufende Ausgaben

Trag die jährlichen Ausgaben ein, die bei dir bleiben, jeweils mit Quelle aus deinen Unterlagen.

05 / Jährliche Kreditrate

Trag die vollständige Rate aus Zins und Tilgung pro Jahr ein.

06 / Monatlicher Saldo

Rechne Mieteinnahmen minus Ausgaben und Rate und trag Überschuss oder Fehlbetrag pro Monat ein.

07 / Steuerliche Annahmen

Notiere, welche steuerlichen Annahmen im Angebot stecken und wer sie für dich prüft.

08 / Nächster Schritt

Welche Variante rechnest du als Nächstes, etwa fehlende Miete oder Zusatzausgabe, und wann sprichst du mit wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG21] Einkommensteuergesetz §21 – Vermietung und Verpachtung

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WA26-DE-06-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.