ARBEITSBLATT

Cashflow planen

Vermietung: monatliche Liquidität vor Steuern

Bitte ausdrucken und handschriftlich ausfüllen. Unbekannte Angaben als „offen“ markieren; Belege mit Datum zuordnen. Für jede Zahl Mietvertrag, Wirtschaftsplan, Angebot oder eigene Annahme notieren. Jahresbeträge durch 12 teilen; unregelmäßige Fälligkeiten zusätzlich im Kalender erfassen.

Stand : 29.09.2026

Version : 2.1 Gültig bis : 29.09.2027 Quelle : myinvest24.de/vorlagen/

01 / Annahmen

Objekt / Planungsjahr / Bearbeitungsdatum

Vermietete Monate / Leerstand

Planstand: Ist-Zahlen oder Schätzung

02 / Einnahmen A

Position	Euro / Monat	Beleg / Annahme
Kaltmiete, nach Leerstand geplant		
Stellplatz / weitere Nettomiete		
A = Summe Einnahmen		

Betriebskostenvorauszahlungen hier nicht als Ertrag ansetzen. Entsprechende umlagefähige Kosten ebenfalls auslassen; ungedeckte Kosten unten erfassen.

03 / Einmalige Zahlungen

Posten / Fälligkeit	Euro / Deckung
Kaufnebenkosten / Erwerb	
Sonderumlage / größere Arbeiten	
Freie Liquiditätsreserve nach Zahlung	

04 / Ausgaben & Vorsorge B

Position	Euro / Monat	Beleg / Annahme
Nicht gedeckte laufende Kosten		
Verwaltung / nicht umlagefähige Kosten		
Zuführung WEG-Erhaltungsrücklage		
Zusätzliche eigene Reparaturreserve		
Darlehenszinsen		
Tilgung		
Sonstige laufende Zahlung		
B = Summe Ausgaben und Vorsorge		

Hausgeld in Bestandteile zerlegen; nicht zusätzlich die Gesamtsumme abziehen. Eine Rücklage und daraus bezahlte Reparaturen nicht doppelt erfassen. Die eigene Reserve ist gebundene Liquidität, keine bereits bezahlte Reparatur.

05 / Ergebnis & Belastungstest

Rechnung / Szenario	Euro / Monat
Planüberschuss vor Steuern = A - B	
Zusätzlicher Mietausfall (eigene Annahme)	
Zusätzliche Kosten (eigene Annahme)	
Belastungstest = Planüberschuss minus Zusatzbelastungen	

Das Ergebnis zeigt verfügbare Liquidität nach Vorsorge, nicht den steuerlichen Gewinn. Tilgung mindert die Liquidität; steuerliche Wirkungen sind hier nicht berechnet.

Hinweise

1. Verwaltung und Instandhaltung zählen nach § 1 Abs. 2 BetrKV nicht zu den Betriebskosten. Die konkrete Kostenzuordnung mit Abrechnung und Vertrag abgleichen.
2. MyInvest24 GmbH | Redaktionelle Arbeitshilfe zur eigenen Vorbereitung. Keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung. Aktuelle Fassung: https://www.myinvest24.de/vorlagen/.

Quellen

1. § 1 BetrKV - Betriebskosten und ausgeschlossene Kosten
   https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/__1.html
   GEPRÜFT 29.09.2026
2. § 488 BGB - Zinszahlung und Rückzahlung des Darlehens
   https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__488.html
   GEPRÜFT 29.09.2026

Hinweise zu dieser Vorlage

Diese Vorlage wurde redaktionell von der MyInvest24 GmbH erstellt. Sie ist eine allgemeine Orientierungshilfe und keine Rechtsberatung. Der konkrete Fall wurde nicht geprüft; eine anwaltliche Prüfung dieses Textes hat nicht stattgefunden.

Die Vorlage ersetzt keine Prüfung Ihres Einzelfalls. Ob sie auf Ihre Situation passt, welche Fristen für Sie gelten und welches Vorgehen sinnvoll ist, entscheiden Sie selbst. Bei größeren Beträgen, laufendem Streit oder unklarer Rechtslage empfehlen wir, das Schreiben vor dem Versand von einem Mieterverein oder einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen.

Rechtsstand und Fassung sind oben angegeben. Die jeweils aktuelle Fassung finden Sie unter der genannten Webadresse; heruntergeladene Exemplare werden nicht nachträglich aktualisiert.

MyInvest24 GmbH · Große Gallusstraße 14 · 60315 Frankfurt am Main · kontakt@myinvest24.de