

Hans und Hanna Tüchtig – Zugspitzstr. 12, 81541 München

(Variante "Beispieldaten", unverbindliche Berechnung)

Kaufobjekt	Kaufpreis	300.000 €	gleich 5.000 € je qm bei einer Wohnfläche von 60 qm, Kauf am 01.04.2023
	... inkl. Nebenkosten	318.000 €	
	Wert aktuell	300.000 €	mit Wertsteigerung 1,0%
	Abschreibung aus	200.000 €	
Miete	Monatsmiete	650 €	gleich 10,83 € je qm
	Mietsteigerung p.a.	1,0%	
	Mietertrag nach Kosten	495 €	bei 10% Mietausfallrisiko/Vermietungskosten, 65 € Instandhaltungskosten, 25 € Verwaltungskosten
Finanzierung	<i>Darlehen</i>		
	Kreditbetrag netto	200.000 €	am 01.04.2023 mit Finanzierungskosten 500 €
	Annuität p.a.	12.000 €	
	Sollzins	0,95%	angen. Anschlusszins von 2,50% ab 01.04.2033
	anfängliche Tilgung	5,05%	
	eingesetztes Eigenkapital	118.000 €	

Bemerkung

Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um einen denkmalgeschützten Altbau. Die jährliche Abschreibung beträgt daher 2,5% auf den abschreibbaren Gebäudeanteil. Die Miete wurde konservativ mit 10 € je qm angesetzt. Die Vermietbarkeit ist aufgrund der ausgezeichneten Lage zu jedem Zeitpunkt gegeben.

Ergebnis	Wertsteigerung	48.057 €	Rendite vor Steuern *	3,36%	Mietertrag zum Verkehrswert	1,98%
	Mieteinnahmen	136.556 €	Rendite nach Steuern *	3,09%	... zum Gesamtkaufpreis	1,87%
	Zinszahlungen	-25.338 €				
	Steuern	-13.265 €				
	Saldo	146.011 €				

* nach der Methode des internen Zinssatzes

Hans und Hanna Tüchtig – Zugspitzstr. 12, 81541 München

(Variante "Beispieldaten", unverbindliche Berechnung)

Nr	Jahr	bare Vorgänge / Liquidität							Steuerliches Ergebnis						Vermögen / Verbindlichkeiten					
		Immo- bilie	Miete	Kosten	Kredit (* Finanz- kosten	Zins + Finanz- kosten	Tilgung	Fonds / Bausp.	Liquid. vor Steuern	Miete ./Zins+Fk. ./Disagio	AfA	steuerl. Ergebnis	Einkommen jährlich	Steuer- zahlung	Liquid. nach Steuern	Kapital- konto	Immobilie	Fonds / Bausp.	Rest- schuld	Netto- vermögen
1	2023	-318.000	5.265	-810	190.500	-1.901	-7.599	0	-123.045	2.554	3.000	-446	80.000	-210	-122.835	-122.835	300.000	0	192.401	107.599
2	2024	0	7.090	-1.091	-12.000	-1.783	-10.217	0	-6.001	4.216	4.000	216	80.000	102	-6.102	-128.937	303.000	0	182.184	120.816
3	2025	0	7.161	-1.102	-12.000	-1.686	-10.314	0	-5.941	4.373	4.000	373	80.000	176	-6.116	-135.053	306.030	0	171.870	134.160
4	2026	0	7.233	-1.113	-12.000	-1.588	-10.412	0	-5.880	4.532	4.000	532	80.000	251	-6.131	-141.184	309.090	0	161.458	147.633
5	2027	0	7.305	-1.124	-12.000	-1.488	-10.512	0	-5.819	4.693	4.000	693	80.000	326	-6.144	-147.328	312.181	0	150.946	161.235
6	2028	0	7.378	-1.135	-12.000	-1.388	-10.612	0	-5.757	4.855	4.000	855	80.000	402	-6.159	-153.487	315.303	0	140.334	174.969
7	2029	0	7.452	-1.146	-12.000	-1.287	-10.713	0	-5.695	5.019	4.000	1.019	80.000	479	-6.174	-159.661	318.456	0	129.620	188.836
8	2030	0	7.526	-1.158	-12.000	-1.184	-10.816	0	-5.632	5.184	4.000	1.184	80.000	557	-6.189	-165.849	321.641	0	118.805	202.836
9	2031	0	7.602	-1.169	-12.000	-1.081	-10.919	0	-5.568	5.351	4.000	1.351	80.000	634	-6.202	-172.052	324.857	0	107.886	216.971
10	2032	0	7.678	-1.181	-12.000	-977	-11.023	0	-5.504	5.519	4.000	1.519	80.000	714	-6.217	-178.269	328.106	0	96.863	231.243
11	2033	0	7.754	-1.193	-12.000	-1.931	-10.069	0	-5.439	4.630	4.000	630	80.000	297	-5.735	-184.004	331.387	0	86.794	244.592
12	2034	0	7.832	-1.205	-12.000	-2.056	-9.944	0	-5.373	4.571	4.000	571	80.000	269	-5.641	-189.646	334.701	0	76.851	257.850
13	2035	0	7.910	-1.217	-12.000	-1.805	-10.195	0	-5.307	4.888	4.000	888	80.000	417	-5.724	-195.370	338.048	0	66.656	271.392
14	2036	0	7.989	-1.229	-12.000	-1.547	-10.453	0	-5.240	5.213	4.000	1.213	80.000	571	-5.810	-201.180	341.428	0	56.203	285.225
15	2037	0	8.069	-1.241	-12.000	-1.283	-10.717	0	-5.172	5.545	4.000	1.545	80.000	726	-5.898	-207.079	344.842	0	45.486	299.356
16	2038	0	8.150	-1.254	-12.000	-1.012	-10.988	0	-5.104	5.884	4.000	1.884	80.000	886	-5.990	-213.069	348.291	0	34.498	313.793
17	2039	0	8.232	-1.266	-12.000	-734	-11.266	0	-5.035	6.231	4.000	2.231	80.000	1.049	-6.083	-219.152	351.774	0	23.232	328.542
18	2040	0	8.314	-1.279	-12.000	-449	-11.551	0	-4.965	6.586	4.000	2.586	80.000	1.215	-6.180	-225.332	355.291	0	11.681	343.611
19	2041	0	8.397	-1.292	-11.838	-157	-11.681	0	-4.732	6.948	4.000	2.948	80.000	1.386	-6.119	-231.451	358.844	0	0	358.844
20	2042	0	8.481	-1.305	0	0	0	0	7.176	7.176	4.000	3.176	80.000	1.493	5.683	-225.768	362.433	0	0	362.433
21	2043	0	8.566	-1.318	0	0	0	0	7.248	7.248	4.000	3.248	80.000	1.526	5.722	-220.046	366.057	0	0	366.057

(*) Der Betrag von 190.500 € ergibt sich aus der Kreditaufnahme von 200.000 € abzüglich Zins und Tilgung im ersten Jahr.

Erläuterung

Unter Rendite einer Investition versteht man im allgemeinen den internen Zins des zugrunde liegenden Zahlungsstroms. Für die Berechnung des internen Zinses wird ein fiktives Konto unterstellt. Wenn das Konto mit dem internen Zins verzinst wird, ist der Kontostand am Ende der Laufzeit exakt Null - das Konto "geht auf". Die Investition verhält sich damit vom Ertrag her wie ein Sparbuch mit genau diesen Einzahlungen mit diesen Auszahlungen und einem Zinssatz in Höhe des internen Zinses. Die Berechnungen basieren auf modellmäßigen Annahmen hinsichtlich persönlicher Angaben und wirtschaftlichem Erfolg von Kapitalanlagen, die so nicht eintreffen müssen. Das Berechnungsprogramm wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass das Programm frei von Rechenfehlern ist. Die Berechnungsergebnisse bedürfen daher in jedem Fall einer fachmännischen Beurteilung und Interpretation.

Hans und Hanna Tüchtig – Zugspitzstr. 12, 81541 München

(Variante "Beispieldaten", unverbindliche Berechnung)

