

Projekt:	Haus 1-3, Leharstr. 16, M-Pasing
----------	----------------------------------

ANNAHMEN

Eingabefelder

ANKAUF			
Kaufpreis			5.070.000 €
Erwerbsnebenkosten	(Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) in %	5,00%	253.500 €
= Ankaufskosten			5.323.500 €

KAPITALEINSATZ / FINANZIERUNG			
Ankaufskosten			5.323.500 €
davon EK	Aufgebrachtes Eigenkapital in % der Ankaufskosten	35,0%	1.863.225 €
davon FK	Entspricht Darlehenssumme	65,0%	3.460.275 €
Zins p.a.	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	3,5%	121.110 €
Tilgung p.a.	Annahme	1,5%	51.904 €
Annuität p.a.	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		173.014 €

VERMIETUNG			
Mieteinnahmen aus Kaltmiete	siehe Annahmen zur Anfangsmiete		122.928 €
- Kosten für Hausverwaltung	Schätzung in % der Mieteinnahmen	0,00%	- €

STEUERLICHE BETRACHTUNG			
Abschreibungsgrundlage	Gebäudeanteil in % der Ankaufskosten	55%	2.927.925 €
Abschreibung (Afa) §7 Abs. 5a	Degressive Afa bei Baubeginn zwischen 30.09.2023 und 01.10.2029	5%	
Abschreibung (Afa) §7 Abs. 4 (2a)	"Normale" lineare Afa 3% p.a. linear	3%	
Abschreibung (Afa) §7b Abs. 3	Sonder Afa für Mietwohnungsbau (5% für 4 Jahre)	5%	nicht möglich
Persönlicher Steuersatz	Annahme: Höchstssteuersatz 45% zzgl. Soli 5,5%	47,5%	

ANNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG			
Steigerung Miete p.a.	Mietwachstum durchschnittlich p.a. um:	3,00%	
Steigerung Immobilienwert p.a.	Wertwachstum durchschnittlich p.a. um:	2,00%	

ANNAHMEN ZUR ANFANGSMIETE				
Wohnfläche (qm)	Miete (€/qm)	Miete Stellplatz	Miete p.M.	Miete p.a.
423,5	24,00 €	80,00 €	10.164 €	122.928 €

RENDITEBETRACHTUNG KAPITALANLEGER

(VERKAUF NACH 10 JAHREN)

DOMINO
BAUEN MIT ANSPRUCH

	Mieteinnahmen	Kapitaldienst	Bewirtschaftung	Steuern	Nettozu-/ -abfluss	Erläuterung	Cash Flow
	Kaltmiete	Annuität	nicht umlegbar	inkl. Afa	Ankauf / Verkauf		Netto
Jahr 0	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.863.225 €	Abfluss EK	-1.863.225 €
Jahr 1	122.928 €	-173.014 €	0 €	68.638 €	0 €		18.553 €
Jahr 2	126.616 €	-173.014 €	0 €	62.550 €	0 €		16.152 €
Jahr 3	130.414 €	-173.014 €	0 €	56.553 €	0 €		13.953 €
Jahr 4	134.327 €	-173.014 €	0 €	50.635 €	0 €		11.948 €
Jahr 5	138.357 €	-173.014 €	0 €	44.786 €	0 €		10.129 €
Jahr 6	142.507 €	-173.014 €	0 €	38.996 €	0 €		8.489 €
Jahr 7	146.782 €	-173.014 €	0 €	33.253 €	0 €	erwarteter	7.021 €
Jahr 8	151.186 €	-173.014 €	0 €	27.547 €	0 €	Verkaufspreis	5.720 €
Jahr 9	155.722 €	-173.014 €	0 €	21.870 €	0 €	nach 10 Jahren:	4.578 €
Jahr 10	160.393 €	-173.014 €	0 €	16.211 €	3.328.934 €	6.180.302 €	3.332.525 €

PERFORMANCE		
EK-Rendite p.a.	nach Steuern (steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren)	6,43%
zum Vergleich	entspricht einer geforderten Aktienrendite / Tagesgeldzinsen vor Steuern p.a.	8,74%
Cash Flow	generierter Netto Cash Flow über 10 Jahre	1.565.843 €
Equity Multiple	entspricht dem Faktor der Vermehrung des eingesetzten Eigenkapitals (EK) nach 10 Jahren	1,84