

Projekt: Doppelhaus | Pfarrer-Seeanner-Str. 24, Garching



ANNAHMEN

Eingabefelder

ANKAUF			
Kaufpreis			3.500.000 €
Erwerbsnebenkosten	(Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) in %	5,00%	175.000 €
= Ankaufskosten			3.675.000 €
KAPITALEINSATZ / FINANZIERUNG			
Ankaufskosten			3.675.000 €
davon EK	Aufgebrachtes Eigenkapital in % der Ankaufskosten	35,0%	1.286.250 €
davon FK	Entspricht Darlehenssumme	65,0%	2.388.750 €
Zins p.a.	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	3,6%	85.995 €
Tilgung p.a.	Annahme	1,5%	35.831 €
Annuität p.a.	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		121.826 €
VERMIETUNG			
Mieteinnahmen aus Kaltmiete	siehe prognostizierte Mietaufstellung		94.600 €
- Kosten für Hausverwaltung	Schätzung in % der Mieteinnahmen	0,00%	- €
STEUERLICHE BETRACHTUNG			
Abschreibungsgrundlage	Gebäudeanteil in % der Ankaufskosten	55%	2.021.250 €
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: Höchsteuersatz 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:	1,50%	

RENDITEBETRACHTUNG KAPITALANLEGER

(VERKAUF NACH 10 JAHREN)

	Mieteinnahmen	Kapitaldienst	Bewirtschaftung	Steuern	Nettozu-/ -abfluss		Cash Flow
	Kaltmiete	Annuität	nicht umlegbar	inkl. Afa	Ankauf / Verkauf	Erläuterung	Netto
Jahr 0	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.286.250 €	Abfluss EK	-1.286.250 €
Jahr 1	94.600 €	-121.826 €	0 €	43.894 €	0 €		16.668 €
Jahr 2	97.438 €	-121.826 €	0 €	39.535 €	0 €		15.147 €
Jahr 3	99.387 €	-121.826 €	0 €	35.697 €	0 €		13.257 €
Jahr 4	101.374 €	-121.826 €	0 €	31.931 €	0 €		11.479 €
Jahr 5	103.402 €	-121.826 €	0 €	28.231 €	0 €		9.806 €
Jahr 6	105.470 €	-121.826 €	0 €	24.589 €	0 €		8.233 €
Jahr 7	107.579 €	-121.826 €	0 €	21.001 €	0 €	erwarteter	6.754 €
Jahr 8	109.731 €	-121.826 €	0 €	17.459 €	0 €	Verkaufspreis	5.363 €
Jahr 9	111.926 €	-121.826 €	0 €	13.957 €	0 €	nach 10 Jahren:	4.056 €
Jahr 10	114.164 €	-121.826 €	0 €	10.490 €	2.095.441 €	4.061.893 €	2.098.269 €

PERFORMANCE		
EK-Rendite p.a.	nach Steuern (steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren)	5,64%
zum Vergleich	entspricht einer geforderten Aktienrendite / Tagesgeldzinsen vor Steuern p.a.	7,66%
Cash Flow	generierter Netto Cash Flow über 10 Jahre	902.784 €
Equity Multiple	entspricht dem Faktor der Vermehrung des eingesetzten Kapitals nach 10 Jahren	1,70