

Projekt: Doppelhaus | Halmstr. 14, München Sendling



ANNAHMEN

Eingabefelder

ANKAUF			
Kaufpreis			4.950.000 €
Erwerbsnebenkosten	(Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) in %	5,00%	247.500 €
= Ankaufskosten			5.197.500 €
KAPITALEINSATZ / FINANZIERUNG			
Ankaufskosten			5.197.500 €
davon EK	Aufgebrachtes Eigenkapital in % der Ankaufskosten	35,0%	1.819.125 €
davon FK	Entspricht Darlehenssumme	65,0%	3.378.375 €
Zins p.a.	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	3,6%	121.622 €
Tilgung p.a.	Annahme	1,5%	50.676 €
Annuität p.a.	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		172.297 €
VERMIETUNG			
Mieteinnahmen aus Kaltmiete	siehe Annahmen zur Anfangsmiete		111.552 €
= Kosten für Hausverwaltung	Schätzung in % der Mieteinnahmen	0,00%	- €
STEUERLICHE BETRACHTUNG			
Abschreibungsgrundlage	Gebäudeanteil in % der Ankaufskosten	55%	2.858.625 €
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 (€/c) / Miete Stellplatz	Miete p.M.	Miete p.a.
384	24,00 € / 80,00 €	9,216 €	111.552 €

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 €	-1.819.125 €	Abfluss EK	-1.819.125 €
Jahr 1	111.552 €	-172.297 €	0 €	72.637 €	0 €		11.892 €
Jahr 2	114.899 €	-172.297 €	0 €	66.789 €	0 €		9.391 €
Jahr 3	117.197 €	-172.297 €	0 €	61.578 €	0 €		6.477 €
Jahr 4	119.540 €	-172.297 €	0 €	56.474 €	0 €		3.717 €
Jahr 5	121.931 €	-172.297 €	0 €	51.467 €	0 €		1.101 €
Jahr 6	124.370 €	-172.297 €	0 €	46.548 €	0 €		-1.380 €
Jahr 7	126.857 €	-172.297 €	0 €	41.708 €	0 €	erwarteter	-3.732 €
Jahr 8	129.394 €	-172.297 €	0 €	36.938 €	0 €	Verkaufspreis	-5.964 €
Jahr 9	131.982 €	-172.297 €	0 €	32.231 €	0 €	nach 10 Jahren:	-8.084 €
Jahr 10	134.622 €	-172.297 €	0 €	27.578 €	3.252.898 €	6.034.022 €	3.242.800 €

PERFORMANCE		
EK-Rendite p.a.	nach Steuern (steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren)	6,05%
zum Vergleich	entspricht einer geforderten Aktienrendite / Tagesgeldzinsen vor Steuern p.a.	8,22%
Cash Flow	generierter Netto Cash Flow über 10 Jahre	1.437.094 €
Equity Multiple	entspricht dem Faktor der Vermehrung des eingesetzten Kapitals nach 10 Jahren	1,79