

Projekt:	Haus 1, Groschenweg 23, Trudering
-----------------	-----------------------------------

ANNAHMEN

Eingabefelder

ANKAUF					
Kaufpreis			5.800.000 €		
Erwerbsnebenkosten	(Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) in %	5,00%	290.000 €		
= Ankaufskosten			6.090.000 €		
KAPITALEINSATZ / FINANZIERUNG					
Ankaufskosten			6.090.000 €		
davon EK	Aufgebrachtes Eigenkapital in % der Ankaufskosten	40,0%	2.436.000 €		
davon FK	Entspricht Darlehenssumme	60,0%	3.654.000 €		
Zins p.a.	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	3,0%	109.620 €		
Tilgung p.a.	Annahme	2,0%	73.080 €		
Annuität p.a.	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		182.700 €		
VERMIETUNG					
Mieteinnahmen aus Kaltmiete	siehe Annahmen zur Anfangsmiete		154.074 €		
- Kosten für Hausverwaltung	Schätzung in % der Mieteinnahmen	3,00%	- 4.622 €		
STEUERLICHE BETRACHTUNG					
Abschreibungsgrundlage	Gebäudeanteil in % der Ankaufskosten	55%	3.349.500 €		
Abschreibung (Afa) §7 Abs. 5a	Degressive Afa <small>bei Baubeginn zwischen 30.09.2023 und 01.10.2029</small>	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: Höchststeuersatz 45% zzgl. Soli 5,5%	47,5%			
ANNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG					
Steigerung Miete p.a.	Mietwachstum durchschnittlich p.a. um:	2,00%			
Steigerung Immobilienwert p.a.	Wertwachstum durchschnittlich p.a. um:	2,00%			
ANNAHMEN ZUR ANFANGSMIETE					
Einheit	Wohnfläche (qm)	Miete (€/qm)	Miete Stellplatz	Miete p.M.	Miete p.a.
Wohnung 1	112,7	28,00 €	100,00 €	3.156 €	39.067 €
Wohnung 2	64,5	27,00 €	100,00 €	1.742 €	22.098 €
Wohnung 3	83,9	28,00 €	100,00 €	2.349 €	29.390 €
Wohnung 4	59,8	28,00 €	100,00 €	1.674 €	21.293 €
Wohnung 5	122,1	28,00 €	100,00 €	3.419 €	42.226 €

DOMINO
BAUEN MIT ANSPRUCH

RENDITEBETRACHTUNG KAPITALANLEGER

(VERKAUF NACH 10 JAHREN)

	Mieteinnahmen	Kapitaldienst	Bewirtschaftung	Steuern	Nettozu-/ -abfluss	Erläuterung	Cash Flow
	Kaltmiete	Annuität	nicht umlegbar	inkl. Afa	Ankauf / Verkauf		Netto
Jahr 0	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.436.000 €	Abfluss EK	-2.436.000 €
Jahr 1	154.074 €	-182.700 €	-4.622 €	60.599 €	0 €		27.350 €
Jahr 2	157.155 €	-182.700 €	-4.715 €	54.163 €	0 €		23.904 €
Jahr 3	160.299 €	-182.700 €	-4.809 €	47.867 €	0 €		20.657 €
Jahr 4	163.505 €	-182.700 €	-4.905 €	41.699 €	0 €		17.598 €
Jahr 5	166.775 €	-182.700 €	-5.003 €	35.647 €	0 €		14.718 €
Jahr 6	170.110 €	-182.700 €	-5.103 €	29.701 €	0 €		12.008 €
Jahr 7	173.512 €	-182.700 €	-5.205 €	23.852 €	0 €	erwarteter	9.459 €
Jahr 8	176.983 €	-182.700 €	-5.309 €	18.089 €	0 €	Verkaufspreis	7.062 €
Jahr 9	180.522 €	-182.700 €	-5.416 €	12.402 €	0 €	nach 10 Jahren:	4.809 €
Jahr 10	184.133 €	-182.700 €	-5.524 €	6.784 €	4.253.948 €	7.070.168 €	4.256.641 €

PERFORMANCE		
EK-Rendite p.a.	nach Steuern (steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren)	6,23%
zum Vergleich	entspricht einer geforderten Aktienrendite / Tagesgeldzinsen vor Steuern p.a.	8,46%
Cash Flow	generierter Netto Cash Flow über 10 Jahre	1.958.207 €
Equity Multiple	entspricht dem Faktor der Vermehrung des eingesetzten Eigenkapitals (EK) nach 10 Jahren	180%