

Projekt:	Haus 1 (Vorderhaus), Groschenweg 23, Trudering
----------	--

ANNAHMEN

Eingabefelder

ANKAUF					
Kaufpreis			5.290.000 €		
Erwerbsnebenkosten	(Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) in %	5,00%	264.500 €		
= Ankaufskosten			5.554.500 €		
KAPITALEINSATZ / FINANZIERUNG					
Ankaufskosten			5.554.500 €		
davon EK	Aufgebrachtes Eigenkapital in % der Ankaufskosten	65,0%	3.610.425 €		
davon FK	Entspricht Darlehenssumme	35,0%	1.944.075 €		
Zins p.a.	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	3,4%	66.099 €		
Tilgung p.a.	Annahme	2,0%	38.882 €		
Annuität p.a.	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		104.980 €		
VERMIETUNG					
Mieteinnahmen aus Kaltmiete	siehe Annahmen zur Anfangsmiete		159.296 €		
- Kosten für Hausverwaltung	Schätzung in % der Mieteinnahmen	3,00%	- 4.779 €		
STEUERLICHE BETRACHTUNG					
Abschreibungsgrundlage	Gebäudeanteil in % der Ankaufskosten	55%	3.054.975 €		
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:	1,50%			
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	30,00 €	100,00 €	1.935 €	24.420 €
Wohnung 3	83,9	28,00 €	100,00 €	2.349 €	29.390 €
Wohnung 4	59,8	30,00 €	100,00 €	1.794 €	22.728 €
Wohnung 5	122,1	29,00 €	100,00 €	3.541 €	43.691 €

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 €	-3.610.425 €	Abfluss EK	-3.610.425 €
Jahr 1	159.296 €	-104.980 €	-4.779 €	30.541 €	0 €		80.078 €
Jahr 2	162.482 €	-104.980 €	-4.874 €	24.820 €	0 €		77.448 €
Jahr 3	165.732 €	-104.980 €	-4.972 €	19.230 €	0 €		75.010 €
Jahr 4	169.047 €	-104.980 €	-5.071 €	13.760 €	0 €		72.755 €
Jahr 5	172.428 €	-104.980 €	-5.173 €	8.401 €	0 €		70.675 €
Jahr 6	175.876 €	-104.980 €	-5.276 €	3.142 €	0 €		68.762 €
Jahr 7	179.394 €	-104.980 €	-5.382 €	-2.025 €	0 €	erwarteter	67.006 €
Jahr 8	182.981 €	-104.980 €	-5.489 €	-7.110 €	0 €	Verkaufspreis	65.402 €
Jahr 9	186.641 €	-104.980 €	-5.599 €	-12.121 €	0 €	nach 10 Jahren:	63.941 €
Jahr 10	190.374 €	-104.980 €	-5.711 €	-17.065 €	4.649.218 €	6.139.261 €	4.711.835 €

PERFORMANCE		
EK-Rendite p.a.	nach Steuern (steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren)	4,33%
zum Vergleich	entspricht einer geforderten Aktienrendite / Tagesgeldzinsen vor Steuern p.a.	5,88%
Cash Flow	generierter Netto Cash Flow über 10 Jahre	1.742.488 €
Equity Multiple	entspricht dem Faktor der Vermehrung des eingesetzten Eigenkapitals (EK) nach 10 Jahren	148%