

Renditeberechnung Base Case

Projekt:	Goyastr. 7, München-Solln, 3 Wohnungen + 3 Stellplätze - Vorderhaus
----------	---

ANNAHMEN

Eingabefelder

ANKAUF			
Kaufpreis			5.645.000 €
Erwerbsnebenkosten	(Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) in %	5,00%	282.250 €
= Ankaufskosten			5.927.250 €
KAPITALEINSATZ / FINANZIERUNG			
Ankaufskosten			5.927.250 €
davon EK	Aufgebrachtes Eigenkapital in % der Ankaufskosten	30,0%	1.778.175 €
davon FK	Entspricht Darlehenssumme	70,0%	4.149.075 €
Zins p.a.	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	3,5%	145.218 €
Tilgung p.a.	Annahme	2,0%	82.982 €
Annuität p.a.	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		228.199 €
VERMIETUNG			
Mieteinnahmen aus Kaltmiete	siehe Annahmen zur Anfangsmiete		139.574 €
- Kosten für Hausverwaltung	Schätzung in % der Mieteinnahmen	3,00%	- 4.187 €
STEUERLICHE BETRACHTUNG			
Abschreibungsgrundlage	Gebäudeanteil in % der Ankaufskosten	59%	3.514.859 €
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: Höchssteuersatz 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.
Haus 1 - Whg 1	133,90	32,00 €	100,00 €	4.285 €	52.618 €
Haus 1 - Whg 2	122,90	32,00 €	100,00 €	3.933 €	48.394 €
Haus 1 - Whg 3	97,30	32,00 €	100,00 €	3.114 €	38.563 €
SUMME	354,10		300,00 €	11.331 €	139.574 €

RENDITEBETRACHTUNG KAPITALANLEGER

(VERKAUF NACH 10 JAHREN)

	Mieteinnahmen	Kapitaldienst	Bewirtschaftung	Steuersaldo*	Nettozu-/ -abfluss		Cash Flow
	Kaltmiete	Annuität	nicht umlegbar	nach Afa/Zinsen/Miete	Ankauf / Verkauf	Erläuterung	Netto
Jahr 0	0 €	0 €	0 €	0 €	-1.778.175 €	Abfluss EK	-1.778.175 €
Jahr 1	139.574 €	-228.199 €	-4.187 €	88.101 €	0 €		-4.711 €
Jahr 2	142.366 €	-228.199 €	-4.271 €	81.265 €	0 €		-8.839 €
Jahr 3	145.213 €	-228.199 €	-4.356 €	74.564 €	0 €		-12.779 €
Jahr 4	148.117 €	-228.199 €	-4.444 €	67.984 €	0 €		-16.541 €
Jahr 5	151.080 €	-228.199 €	-4.532 €	61.514 €	0 €		-20.137 €
Jahr 6	154.101 €	-228.199 €	-4.623 €	55.143 €	0 €		-23.578 €
Jahr 7	157.183 €	-228.199 €	-4.716 €	48.858 €	0 €	erwarteter	-26.873 €
Jahr 8	160.327 €	-228.199 €	-4.810 €	42.649 €	0 €	Verkaufspreis	-30.033 €
Jahr 9	163.534 €	-228.199 €	-4.906 €	36.505 €	0 €	nach 10 Jahren:	-33.067 €
Jahr 10	166.804 €	-228.199 €	-5.004 €	30.415 €	3.375.667 €	6.551.253 €	3.339.683 €

PERFORMANCE		
IRR (EK-Rendite p.a.)	nach Steuern (steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren)	5,78%
zum Vergleich	entspricht einer geforderten Aktienrendite / Tagesgeldzinsen vor Steuern p.a.	7,85%
Cash Flow	generierter Netto Cash Flow über 10 Jahre	1.384.949 €
Equity Multiple	entspricht dem Faktor der Vermehrung des eingesetzten Eigenkapitals (EK) nach 10 Jahren	1,78

* Steuer nach Mieteinnahmen abzüglich Zinsen und Afa