

<b>Projekt:</b>	<b>Seeshaupter Str. 4, München-Forstenried, 10 Wohnungen + 10 Stellplätze</b>
-----------------	---

## ANNAHMEN

Eingabefelder

ANKAUF			
Kaufpreis			6.690.000 €
Erwerbsnebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt) in %	5,00%		334.500 €
<b>= Ankaufskosten</b>			<b>7.024.500 €</b>
KAPITALEINSATZ / FINANZIERUNG			
Ankaufskosten			7.024.500 €
davon EK	Aufgebrachtes Eigenkapital in % der Ankaufskosten	30,8%	2.161.025 €
davon FK	Entspricht Darlehenssumme	55,0%	3.863.475 €
davon FK (KFW)	€ 100.000 je Einheit (KFW 55)	14,2%	1.000.000 €
Zins p.a.	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	3,6%	139.085 €
Tilgung p.a.	Annahme	2,0%	77.270 €
Annuität p.a.	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		216.355 €
Zins p.a. (KFW)	Annahme entsprechend aktueller Zinskonditionen	2,3%	23.000 €
Tilgung p.a. (KFW)	Annahme	2,0%	20.000 €
Annuität p.a. (KFW)	Kapitaldienst aus Zinszahlung + Tilgung		43.000 €
<b>ANNUITÄT (GESAMT)</b>			<b>259.355 €</b>
VERMIETUNG			
Mieteinnahmen aus Kaltmiete	siehe Annahmen zur Anfangsmiete		189.120 €
- Kosten für Hausverwaltung	Schätzung in % der Mieteinnahmen	3,00%	- 5.674 €
STEUERLICHE BETRACHTUNG			
Abschreibungsgrundlage	Gebäudeanteil in % der Ankaufskosten	74%	5.226.228 €
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: 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.
Haus 1 - Whg 1	37,80	30,00 €	100,00 €	1.134 €	14.808 €
Haus 1 - Whg 2	34,60	30,00 €	100,00 €	1.038 €	13.656 €
Haus 1 - Whg 3	51,10	30,00 €	100,00 €	1.533 €	19.596 €
Haus 1 - Whg 4	56,90	30,00 €	100,00 €	1.707 €	21.684 €
Haus 1 - Whg 5	37,20	30,00 €	100,00 €	1.116 €	14.592 €
Haus 1 - Whg 6	35,40	30,00 €	100,00 €	1.062 €	13.944 €
Haus 1 - Whg 7	52,40	30,00 €	100,00 €	1.572 €	20.064 €
Haus 1 - Whg 8	54,30	30,00 €	100,00 €	1.629 €	20.748 €
Haus 1 - Whg 9	65,50	30,00 €	100,00 €	1.965 €	24.780 €
Haus 1 - Whg 10	66,80	30,00 €	100,00 €	2.004 €	25.248 €
<b>SUMME</b>	<b>492,00</b>			<b>14.760 €</b>	<b>189.120 €</b>

## RENDITEBETRACHTUNG KAPITALANLEGER

(VERKAUF NACH 10 JAHREN)

	Mieteinnahmen	Kapitaldienst	Bewirtschaftung	Steuersaldo*	Nettozu/-abfluss	Erläuterung	Cash Flow
	Kaltmiete	Annuität	nicht umlegbar	nach Afa/Zinsen/Miete	Ankauf / Verkauf		Netto
Jahr 0	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.161.025 €	Abfluss EK	-2.161.025 €
Jahr 1	189.120 €	-216.355 €	-5.674 €		113.916 €		38.008 €
Jahr 2	192.902 €	-216.355 €	-5.787 €		104.433 €		32.193 €
Jahr 3	196.760 €	-216.355 €	-5.903 €		95.172 €		26.675 €
Jahr 4	200.696 €	-216.355 €	-6.021 €		86.115 €		21.436 €
Jahr 5	204.710 €	-216.355 €	-6.141 €		77.247 €		16.460 €
Jahr 6	208.804 €	-216.355 €	-6.264 €		68.548 €		11.733 €
Jahr 7	212.980 €	-216.355 €	-6.389 €		60.005 €	erwarteter	7.241 €
Jahr 8	217.239 €	-216.355 €	-6.517 €		51.600 €	Verkaufspreis	2.968 €
Jahr 9	221.584 €	-216.355 €	-6.648 €		43.320 €	nach 10 Jahren:	-1.098 €
Jahr 10	226.016 €	-216.355 €	-6.780 €		35.150 €	7.764.018 €	4.028.275 €

PERFORMANCE		
IRR (EK-Rendite p.a.)	nach Steuern (steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren)	7,07%
zum Vergleich	entspricht einer geforderten Aktienrendite / Tagesgeldzinsen vor Steuern p.a.	9,60%
Cash Flow	generierter Netto Cash Flow über 10 Jahre	2.022.867 €
Equity Multiple	entspricht dem Faktor der Vermehrung des eingesetzten Eigenkapitals (EK) nach 10 Jahren	1,94

\* Steuer nach Mieteinnahmen abzüglich Zinsen und Afa