

Beispielrechnung Rendite & Wertschöpfung Kapitalanleger

dassel54 WE 1 - www.ikp21.de/dassel54



Verkaufsfäche in m ²	149,64	Annahmen	Heute	in 10 Jahren*	in 20 Jahren*	Darlehensende* im Jahr 38,40
Kaufpreis Wohnung je m ²	2.330 €	348.661 €	348.661 €			
Kaufpreis Stellplatz			25.000 €			
Nebenkosten (Notar, GErwSt)		5%	18.683,06 €			
Gesamtaufwand			392.344,26 €			
Eigenkapital		11,00%	43.157,87 €			
Fremdkapital/Darlehen			349.186,39 €			
Mieteinnahme** pro m ² & Jahr	11,00 €	19.612,68 €	19.612,68 €	23.907,75 €	29.143,41 €	39.223,19 €
Darlehenszinsen (10 Jahre fest)		4,40%	-15.364,20 €	-13.438,58 €	-10.451,07 €	0,00 €
nicht umlagefähige Nebenkosten***			-691,78 €	-843,27 €	-1.027,94 €	-1.468,16 €
Abschreibung****		-9.023,92 €	-9.023,92 €	-9.023,92 €	-9.023,92 €	-9.023,92 €
Steuerliches Ergebnis			-5.467,22 €	601,97 €	8.640,48 €	28.731,12 €
Steuerrückfluß (Est,Soli, KSt*****)	42,00%	48,09%	2.629,18 €	-289,49 €	-4.155,21 €	-13.816,80 €
Netto-Ertrag			6.185,89 €	9.336,40 €	13.509,19 €	23.938,24 €
Eigenkapital & Tilgung			43.157,87 €	86.921,90 €	154.819,96 €	392.344,26 €
Nettokapitalrendite (Eigenkapital & Tilgung)			14,33%	10,74%	8,73%	6,10%
Entspricht Vorsteuerrendite*****			19,47%	14,59%	11,85%	8,29%
Liquidität/Jahr bei Tilgung von		1%	2.694,02 €	5.844,54 €	10.017,33 €	23.938,24 €
Liquidität/Monat bei Tilgung von		1%	224,50 €	487,04 €	834,78 €	1.994,85 €

Ertrag bei Mietprogression***** von	2,00%		78.474,52 €	193.800,71 €	509.199,83 €
Nettokapitalrendite (Eigenkapital & Tilgung)			90,28%	125,18%	129,78%
Entspricht Vorsteuerrendite*****			122,62%	170,02%	176,28%

Wertsteigerung***** von	2,00%		76.354,86 €	169.431,00 €	334.950,46 €
Nettokapitalrendite (Eigenkapital & Tilgung)			87,84%	109,44%	85,37%
Entspricht Vorsteuerrendite*****			119,31%	148,64%	115,95%

Wertschöpfung gesamt (Erträge & Wertsteigerung)			154.829,38 €	363.231,71 €	844.150,29 €
Nettokapitalrendite (Eigenkapital & Tilgung)			178,12%	234,62%	215,16%
Entspricht Vorsteuerrendite*****			241,94%	318,66%	292,23%

Gesamtwert incl. Immobilie			503.490,58 €	711.892,91 €	1.192.811,49 €
-----------------------------------	--	--	---------------------	---------------------	-----------------------

* Langzeitbetrachtungen implizieren gleichbleibende Darlehenszinsen und konstante Wert- & Mietsteigerungen, die in der Realität Schwankungen aufweisen. Die Beispielrechnungen haben deshalb rein theoretischen Charakter. Sie dienen ausschließlich zu Demonstrationszwecken und dem Rendite-/Wertschöpfungsvergleich zu alternativen Wertanlagen.

** m² Nettomietfläche/Stellplatz 139,49 100,00 €

*** Kosten für Hausverwaltung und Kleinreparaturen mit jährlicher Preissteigerung von 2%

**** Abschreibung = Gesamtaufwand minus Grundstücksanteil ca. 8% mal Standardabschreibung 2,50%

***** EkSt/Einkommenssteuer, Soli/Solidaritätszuschlag 5,5%, KSt/Kirchensteuer 9%

***** Hochgerechnete Vorsteuerrendite vor Abzug Abgeltungssteuer (25% plus Soli) zum Vergleich mit alternativen Wertanlagen

***** konservative Mietsteigerung & Wertentwicklung gem. Inflations-/Teuerungsraten, gute Innenstadtlagen haben sich rückblickend überproportional entwickelt.

Haftungsausschluß: Die o.g. Berechnungen sind unverbindliche Beispielberechnungen. Sie variieren mit dem individuellen Erwerberdaten. Die Rechnungen können Fehler beinhalten. Für die Richtigkeit wird deshalb keine Haftung übernommen. Die o.g. Darlehensbedingungen entsprechen den Topangeboten der großen Direktbanken zum Zeitpunkt des Vertriebsstarts, ohne dass die ikp21 hierfür eine Gewähr übernimmt. Die ikp21 führt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung durch.

Etwasige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hinsichtlich der Beispielrechnungen sind ausgeschlossen.

© 2009 Jörg Neubauer, alle Rechte vorbehalten