

# Ergebnis der Berechnung Kauf oder Miete

## **Eingaben:**

Gesamtaufwand	250.000,00 EUR
Eigenkapital	30.000,00 EUR
Fremdkapital	220.000,00 EUR

## **Finanzierung**

Zins (1)	3,90 %
Tilgung	1,00 %
Laufzeit	5 Jahre
Anschlussfinanzierung	5,00%
Anfangsmiete/Monat	850,00 EUR
jährliche Mietsteigerung ( 2)	2,87 %
jährliche Wertsteigerung der Immobilie (3)	2,00 %
Verzinsung Eigenkapital (4)	3,35 %

(1) Der langjährige Durchschnittszinssatz liegt zur Zeit bei ca. 6 %

(2) Die durchschnittliche Mietsteigerung der letzten 10 Jahre (Quelle: Statistisches Bundesamt)

(3) Der langjährige Wertzuwachs der Immobilien betrug bisher je nach Lage zwischen 1 und 5 % p.a.

(4) Die Verzinsung entspricht in etwa der Inflationsrate (3,35% = Durchschnittswert von 1971-2001)

<b>Jahr</b>	<b>Immobilien- Investition/ Monat</b>	<b>Wert der Immobilie abzüglich Restschuld</b>	<b>Alternativ: Miet- zahlung/ Monat</b>	<b>Wert des gesparten Eigen- kapitales</b>
2006	898	30.736	850	30.000
2007	898	38.005	874	31.198
2008	898	45.465	899	32.530
2009	898	53.119	925	33.620
2010	898	60.976	951	34.746
2011	949	68.846	979	35.910
2012	1.050	76.665	1.007	37.113
2013	1.050	84.712	1.036	38.874
2014	1.050	92.995	1.065	40.347
2015	1.050	101.523	1.096	41.699
2016	1.050	110.304	1.127	43.096
2017	1.050	119.349	1.160	44.539
2018	1.050	128.666	1.193	46.031
2019	1.050	138.267	1.227	47.573
2020	1.050	148.161	1.263	49.167
2021	1.050	158.359	1.299	50.814
2022	1.050	168.874	1.336	52.517
2023	1.050	179.717	1.375	54.276

2024	1.050	190.901	1.414	56.094
2025	1.050	202.439	1.455	57.973
2026	1.050	214.345	1.496	59.916
2027	1.050	226.633	1.539	61.923
2028	1.050	239.318	1.584	63.997
2029	1.050	252.416	1.629	66.141
2030	1.050	265.943	1.676	68.357
2031	1.050	279.917	1.724	70.647
2032	1.050	294.354	1.773	73.013
2033	1.050	309.275	1.824	75.459
2034	1.050	324.699	1.877	77.987
2035	1.050	340.645	1.931	80.600
2036	1.050	357.137	1.986	83.300
2037	1.050	374.195	2.043	86.091
2038	1.050	391.844	2.102	88.975
2039	1.050	410.107	2.162	91.955
2040	1.050	429.012	2.224	95.036
2041	1.050	448.584	2.288	98.220
2042	1.050	468.853	2.354	101.510
2043	1.050	489.846	2.421	104.911
2044	1.050	511.596	2.491	108.425
2045	1.050	534.134	2.562	112.057
2046	1.023	552.009	2.636	115.811
Summen	493.835		758.471	

Fazit:

Für die Immobilie hätten Sie EUR 493.835,00 investiert. Dem steht ein Wert der Immobilie von EUR 552.009,00 gegenüber.

In Miete hätten Sie EUR 758.471,00 bezahlt, Ihr Sparguthaben würde EUR 119.691,00 betragen.

Das heißt, für die Immobilien hätten Sie EUR 264.636,00 weniger investiert und Ihr Vermögen wäre um EUR 432.318,00 höher.

Ab dem Jahr 2047 würden Sie in der eigenen Immobilie ohne weitere Investitionen wohnen können, im Mietobjekt wären jährlich 32.541,57 fällig.

\* Ist in einem Jahr die Miete niedriger als die Immobilieninvestition, wird unterstellt, dass der Differenzbetrag zusätzlich zum eingesetzten Eigenkapital angespart wird. Ist eine Zahl negativ, haben Sie im entsprechenden Jahr sogar einen Überschuss. Laufzeit des Darlehens 39 Jahre, 11 Monate, Beginn der Finanzierung 9/2006, Ende 7/2046. Ausgegangen wird von monatlicher Zahlung von Zins und Tilgung, jeweils am Monatsletzten, Tilgungen werden sofort monatlich verrechnet.

Bitte beachten Sie, dass die meisten Banken, ausgenommen bei ausgezeichneter Bonität, lediglich 60-80 % der Gesamtkosten finanzieren. Diese Berechnung ist lediglich ein Beispiel. Sie ersetzt weder eine steuerliche noch eine rechtliche Beratung. Endgültige Feststellungen bleiben dem Finanzamt vorbehalten. Für Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden