



## Eigentum oder Miete?

### Vergleich Eigentümer/Mieter bis zum Finanzierungsende

	Berechnung für Anlage in eine Immobilie							Berechnung für Mieten und Sparen		
	Immo- bilien- wert	Ausgaben für Darlehen	sonstige Ausgaben	Ein- nahmen	Steuer- erstattung	Zulage/ Zuschuss	Gesamt- belastung	Miete	Differenz zum Bauherrn	Kapital- vermögen bei 3,00 %
	EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	EUR
2018	0	500	0	0	370	0	130	0	130	21.264
2019	609.000	1.330	120	160	58	200	1.032	220	812	31.778
2020	621.180	2.991	360	480	163	200	2.507	667	1.841	55.125
2021	633.604	3.040	360	480	158	200	2.563	673	1.889	79.763
2022	646.276	3.189	360	480	152	200	2.718	680	2.038	106.945
2023	659.201	3.189	360	480	145	200	2.724	687	2.037	134.936
2024	672.385	3.189	360	480	139	200	2.730	694	2.037	163.760
2025	685.833	3.189	360	480	133	200	2.737	701	2.036	193.443
2026	699.550	3.189	360	480	126	200	2.743	708	2.036	224.013
2027	713.541	3.203	360	480	111	200	2.772	715	2.057	255.762
2028	727.811	3.223	360	480	92	200	2.811	722	2.089	288.847
2029	742.368	3.505	360	480	141	0	3.244	729	2.515	328.101
2030	757.215	4.020	360	480	243	0	3.657	736	2.920	373.469
2031	772.359	4.020	360	480	223	0	3.677	744	2.933	420.350
2032	787.806	4.020	360	480	202	0	3.698	751	2.947	468.807
2033	803.563	3.708	360	480	179	0	3.409	759	2.650	515.106
2034	819.634	3.320	360	480	157	0	3.043	766	2.276	558.251
2035	836.026	3.320	360	480	134	0	3.066	774	2.292	602.880
2036	852.747	3.320	360	480	109	0	3.091	782	2.309	649.055
2037	869.802	3.320	360	480	83	0	3.117	789	2.327	696.838
2038	887.198	3.320	360	480	55	0	3.145	797	2.347	746.300
2039	904.942	3.320	360	480	25	0	3.174	805	2.369	797.508
2040	923.041	3.320	360	480	-6	0	3.206	813	2.392	850.538
2041	941.502	1.928	360	480	-37	0	1.845	822	1.023	888.503
<b>Gesamt</b>	<b>941.502</b>	<b>891.069</b>	<b>96.480</b>	<b>128.640</b>	<b>34.181</b>	<b>24.000</b>	<b>800.728</b>	<b>198.393</b>	<b>602.335</b>	<b>888.503</b>

### Ergebnisse des Vergleichs Eigentümer/Mieter

Berechnung für Anlage in eine Immobilie			Berechnung für Mieten und Sparen		
Ende der Finanzierung		30.07.2041	Ende der Geldanlage		30.07.2041
Eingesetzte Eigenmittel	EUR	20.945	Angelegte Eigenmittel	EUR	20.945
Ausgaben während der Finanzierung	EUR	987.549	Anlage im Berechnungszeitraum	EUR	602.335
Einnahmen/Zulagen	EUR	152.640	Ausgaben für Miete	EUR	198.393
Steuererstattung	EUR	34.181			
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	841.673	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	841.673
<b>Kapitaleinsatz abzüglich Mietanteil</b>	<b>EUR</b>	<b>643.280</b>	<b>Anlagebetrag insgesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>643.280</b>
<b>Objektwert am Ende des Zeitraums</b>	<b>EUR</b>	<b>941.502</b>	<b>Kapitalvermögen am Ende des Zeitraums</b>	<b>EUR</b>	<b>888.503</b>
Immobilienwertsteigerung jährlich	%	2,00	Anlagezinssatz jährlich	%	3,00
Wertzuwachs insgesamt	EUR	298.222	Wertzuwachs insgesamt	EUR	245.223
Wertzuwachs jährlich	%	1,93	Wertzuwachs jährlich	%	1,59



## Empfehlung

**Am Ende der Finanzierungszeit werden für die Immobilienanlage der Immobilienwert und für die Geldanlage das angesparte Vermögen betrachtet. Bei diesem Vergleich ist der Immobilienwert höher als das angesparte Vermögen. Die Anlage in eine Immobilie wäre also günstiger, als weiter zu mieten und zu sparen. Hinzu kommt noch die nicht bezifferbare Steigerung der Lebensqualität, wenn man in den eigenen vier Wänden wohnt.**



Beim Vergleich Eigentümer/Mieter werden zwei Berechnungen gegenüber gestellt. Zuerst werden die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen des Immobilieneigentümers ermittelt. Demgegenüber wird alternativ berechnet, dass eine vergleichbare Immobilie gemietet wird und der Mieter jeden Monat den gleichen Betrag für Wohnen und Geldanlage ausgibt wie der Immobilienerwerber. Das bei Immobilienerwerb investierte Eigenkapital legt der Mieter an. Im betrachteten Zeitraum wendet er dann jeden Monat den gleichen Betrag wie der Immobilienerwerber auf. Ist der monatlich vorgesehene Betrag höher als die Miete, wird die Differenz mit angelegt und erhöht das Kapitalvermögen des Mieters. Ist der monatlich vorgesehene Betrag geringer als die Miete, wird die Differenz dem Kapitalvermögen des Mieters entnommen. Die Zahlungsbilanz des Eigentümers und des Mieters ist also dieselbe und am Ende des Betrachtungszeitraums kann der Immobilienwert bzw. der bis dahin bezahlte Objektanteil mit dem alternativen Kapitalvermögen, was vorhanden wäre, wenn gemietet wird, verglichen werden.

**Ausgaben:** Hier werden die laufenden Ausgaben für Darlehen und Bausparverträge (Rate/Zins/Tilgung/Gebühren) angegeben. Sonstige Ausgaben beinhalten die Bewirtschaftungskosten der Immobilie und evtl. Ausgaben für Erbpacht.

**Einnahmen:** Hier werden die Einnahmen aus vermieteten Gebäudeteilen (z.B. Einliegerwohnung, Garage) angegeben.

**Steuererstattung:** Sind Gebäudeteile vermietet und die jährlichen Abschreibungsbeträge dafür höher als die Einnahmen, kommt es zu einer Steuerrückerstattung im betreffenden Jahr.

**Steuernachzahlung:** Übersteigen die Mieteinnahmen die jährlichen Abschreibungsbeträge, wird für das betreffende Jahr eine Steuernachzahlung fällig.

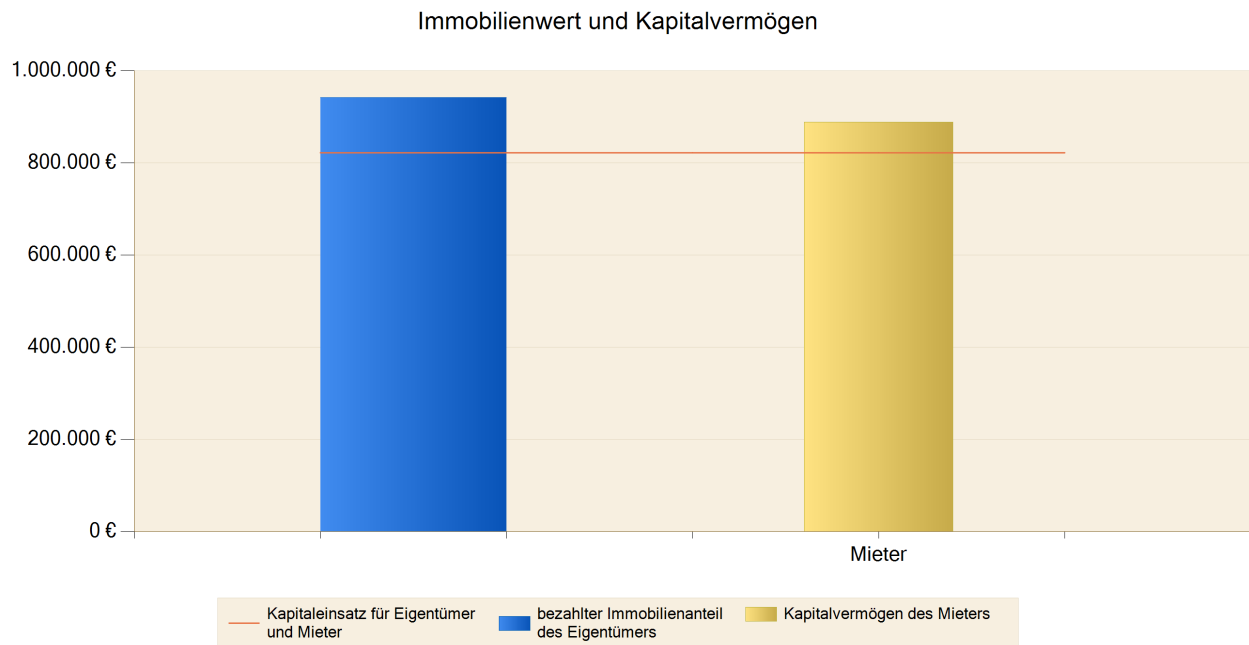
**Wertzuwachs:** Hier wird der Wertzuwachs der angelegten Gelder bei Investition in eine Immobilie oder in eine Kapitalanlage angegeben. Für den Wertzuwachs der angelegten Gelder bei Investition in eine Immobilie werden die einmaligen und laufenden Nettoausgaben für die Immobilie abzüglich dem Mietwert dem Immobilienwert (bzw. dem bis dahin bezahlten Anteil an der Immobilie) am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt. Für den Wertzuwachs bei Weitermieten und Investition in eine Kapitalanlage werden die gleichen Zahlungen abzüglich der Miete dem damit erreichbaren Kapitalvermögen am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt.

Nicht bezifferbar in Eurobeträgen ist der Wohlfühlfaktor von Wohneigentum: In den eigenen vier Wänden sind Sie unabhängig von einem Vermieter und können Ihre eigenen Wohnträume verwirklichen.



## Grafische Auswertung

### Grafik Immobilienwert und Kapitalvermögen



### Grafik Wertzuwachs Eigentümer und Mieter

