



Immobilie oder Geld?

Vergleich Immobilienanlage/Geldanlage bis zum Finanzierungsende

| Jahr | Berechnung für Anlage in eine Immobilie | | | | | Gesamtbelastung monatlich EUR | Berechnung für Geldanlage | |
|---------------|---|---|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| | Immobilienwert EUR | Ausgaben für Darlehen monatlich EUR | sonstige Ausgaben monatlich EUR | Einnahmen monatlich EUR | Steuererstattung monatlich EUR | | Anlage monatlich EUR | Kapitalvermögen bei 1,00 % EUR |
| | 2018 | 0 | 500 | 0 | 0 | | 370 | 130 |
| 2019 | 609.000 | 1.330 | 120 | 160 | 58 | 1.032 | 1.032 | 33.875 |
| 2020 | 621.180 | 2.991 | 360 | 480 | 163 | 2.507 | 2.507 | 64.441 |
| 2021 | 633.604 | 3.040 | 360 | 480 | 158 | 2.563 | 2.563 | 95.979 |
| 2022 | 646.276 | 3.189 | 360 | 480 | 152 | 2.718 | 2.718 | 129.701 |
| 2023 | 659.201 | 3.189 | 360 | 480 | 145 | 2.724 | 2.724 | 163.836 |
| 2024 | 672.385 | 3.189 | 360 | 480 | 139 | 2.730 | 2.730 | 198.388 |
| 2025 | 685.833 | 3.189 | 360 | 480 | 133 | 2.737 | 2.737 | 233.364 |
| 2026 | 699.550 | 3.189 | 360 | 480 | 126 | 2.743 | 2.743 | 268.770 |
| 2027 | 713.541 | 3.203 | 360 | 480 | 111 | 2.772 | 2.772 | 304.875 |
| 2028 | 727.811 | 3.223 | 360 | 480 | 92 | 2.811 | 2.811 | 341.808 |
| 2029 | 742.368 | 3.505 | 360 | 480 | 141 | 3.244 | 3.244 | 384.328 |
| 2030 | 757.215 | 4.020 | 360 | 480 | 243 | 3.657 | 3.657 | 432.251 |
| 2031 | 772.359 | 4.020 | 360 | 480 | 223 | 3.677 | 3.677 | 480.893 |
| 2032 | 787.806 | 4.020 | 360 | 480 | 202 | 3.698 | 3.698 | 530.279 |
| 2033 | 803.563 | 3.708 | 360 | 480 | 179 | 3.409 | 3.409 | 576.671 |
| 2034 | 819.634 | 3.320 | 360 | 480 | 157 | 3.043 | 3.043 | 619.116 |
| 2035 | 836.026 | 3.320 | 360 | 480 | 134 | 3.066 | 3.066 | 662.266 |
| 2036 | 852.747 | 3.320 | 360 | 480 | 109 | 3.091 | 3.091 | 706.146 |
| 2037 | 869.802 | 3.320 | 360 | 480 | 83 | 3.117 | 3.117 | 750.780 |
| 2038 | 887.198 | 3.320 | 360 | 480 | 55 | 3.145 | 3.145 | 796.198 |
| 2039 | 904.942 | 3.320 | 360 | 480 | 25 | 3.174 | 3.174 | 842.427 |
| 2040 | 923.041 | 3.320 | 360 | 480 | -6 | 3.206 | 3.206 | 889.498 |
| 2041 | 941.502 | 1.928 | 360 | 480 | -37 | 1.845 | 1.845 | 920.633 |
| Gesamt | 941.502 | 891.069 | 96.480 | 128.640 | 34.181 | 800.728 | 800.728 | 920.633 |

Ergebnisse des Vergleichs Immobilienanlage/Geldanlage

| Berechnung für Anlage in eine Immobilie | | | Berechnung für Geldanlage | | |
|---|------------|----------------|--|------------|----------------|
| Ende der Finanzierung | | 30.07.2041 | Ende der Geldanlage | | 30.07.2041 |
| Eingesetzte Eigenmittel | EUR | 20.945 | Angelegte Eigenmittel | EUR | 20.945 |
| Bruttoausgaben während der Finanzierung | EUR | 987.549 | | | |
| Einnahmen | EUR | 128.640 | | | |
| Steuererstattung | EUR | 34.181 | | | |
| Nettoausgaben während der Finanzierung | EUR | 820.728 | Anlage im Berechnungszeitraum | EUR | 820.728 |
| Kapitaleinsatz insgesamt | EUR | 841.673 | Kapitaleinsatz insgesamt | EUR | 841.673 |
| Objektwert am Ende des Zeitraums | EUR | 941.502 | Kapitalvermögen am Ende des Zeitraums | EUR | 920.633 |
| Immobilienwertsteigerung jährlich | % | 2,00 | Anlagezinssatz jährlich | % | 1,00 |
| Wertzuwachs insgesamt | EUR | 99.829 | Wertzuwachs insgesamt | EUR | 78.960 |
| Wertzuwachs jährlich | % | 0,49 | Wertzuwachs jährlich | % | 0,39 |



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. Der Erwerb der Immobilie wäre also günstiger als eine reine Geldanlage mit der angegebenen Rendite.



Beim Vergleich Immobilien-/Geldanlage werden zwei Berechnungen gegenüber gestellt. Zuerst werden die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen des Immobilieneigentümers ermittelt. Als Alternative werden die gleichen Beträge in eine Geldanlage investiert. Dazu wird das Eigenkapital angelegt, das beim Immobilienerwerb eingesetzt wird. Zusätzlich werden monatlich die Beträge angespart, die der Immobilieneigentümer aufwendet. Die Zahlungsbilanz des Immobilienanlegers und des Kapitalanlegers ist also dieselbe und am Ende des Betrachtungszeitraums kann der Immobilienwert bzw. der bis dahin bezahlte Immobilienanteil mit dem alternativen Kapitalvermögen 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.

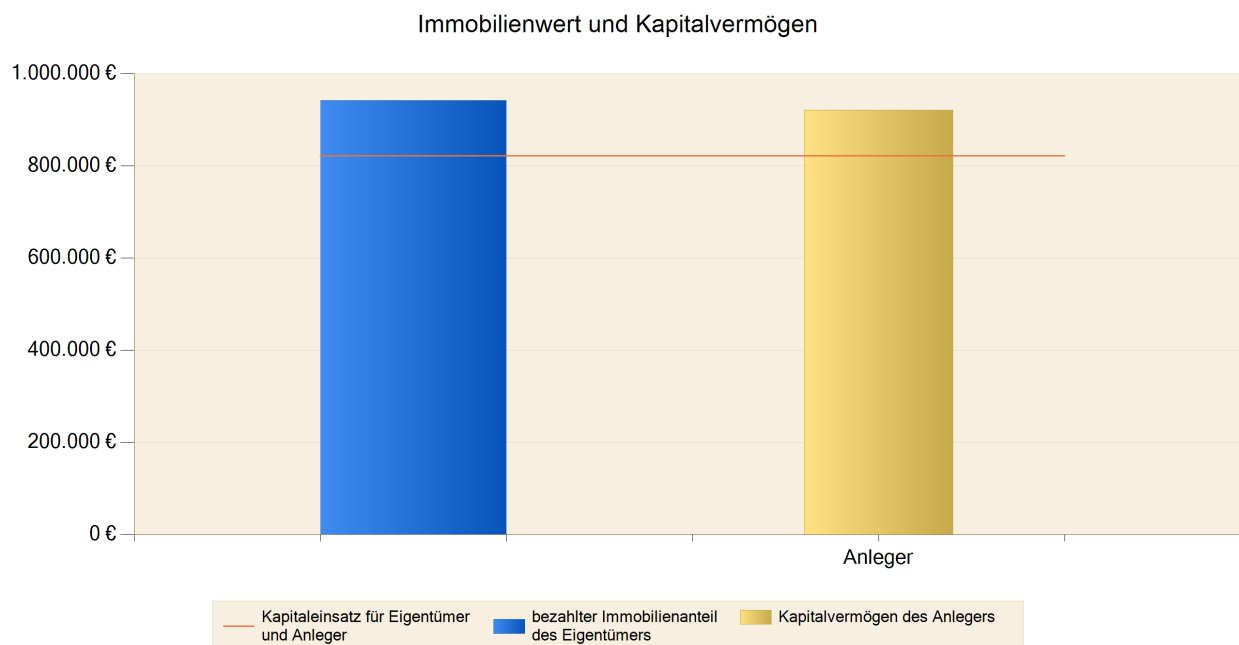
Steuererstattung: Sind Gebäudeteile vermietet und die jährlichen Abschreibungsbeträge dafür höher als die Einnahmen, kommt es zu einer Steuerrückerstattung im betreffenden Jahr.

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 dem Immobilienwert (bzw. dem bis dahin bezahlten Anteil an der Immobilie) am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt. Für den Wertzuwachs der angelegten Gelder bei Investition in eine Kapitalanlage werden die gleichen Zahlungen und das damit erreichbare Kapitalvermögen am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt.

Grafische Auswertung

Grafik Immobilienwert und Kapitalvermögen



Grafik Zuwachs Immobilienwert und Kapitalvermögen

