



Eigentum oder Miete?

Vergleich Eigentümer/Mieter bis zum Finanzierungsende

Jahr	Berechnung für Anlage in eine Immobilie							Berechnung für Mieten und Sparen		
	Immo- bilien- wert	Ausgaben für Darlehen	sonstige Ausgaben	Ein- nahmen	Steuer- erstattung	Riester- zulage	Gesamt- belastung	Miete	Differenz zum Bauherrn	Kapital- vermögen bei 3,00 %
	EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	jährlich EUR	jährlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	EUR
2012	378.000	1.145	284	400	12.354	524	-1.030	750	-1.780	96.380
2013	381.780	1.454	318	480	988	524	1.210	900	310	103.042
2014	385.598	1.804	321	480	835	524	1.576	900	676	114.355
2015	389.454	1.804	325	480	813	524	1.581	900	681	126.070
2016	393.348	1.804	328	480	792	524	1.586	900	686	138.196
2017	397.282	1.750	331	480	772	524	1.537	900	637	150.090
2018	401.255	1.614	334	480	884	524	1.395	900	495	160.612
2019	405.267	1.414	338	480	729	524	1.211	900	311	169.215
2020	409.320	1.414	341	480	832	524	1.206	900	306	178.012
2021	413.413	1.720	345	480	342	524	1.556	900	656	191.337
2022	417.547	1.884	348	480	738	154	1.690	900	790	206.689
2023	421.723	2.055	351	480	727	154	1.866	900	966	224.640
2024	425.940	2.055	355	480	626	154	1.878	900	978	243.274
2025	430.199	2.055	358	480	518	154	1.890	900	990	262.621
2026	434.501	1.751	362	480	408	154	1.599	900	699	279.006
2027	438.846	1.455	366	480	341	154	1.312	900	412	292.393
2028	443.235	1.430	369	480	282	154	1.296	900	396	305.980
2029	447.667	1.155	373	480	222	154	1.030	900	130	316.736
2030	452.144	1.155	377	480	157	154	1.039	900	139	327.926
2031	456.665	1.099	381	480	-344	154	1.028	900	128	339.321
2032	461.232	1.080	384	480	-575	154	1.032	900	132	351.111
2033	465.844	1.080	388	480	-668	154	1.044	900	144	363.395
2034	470.503	1.080	392	480	-770	154	1.056	900	156	376.198
2035	475.208	1.080	396	480	-875	154	1.069	900	169	389.540
2036	479.960	1.080	400	480	-983	154	1.082	900	182	403.439
2037	484.759	878	404	480	-1.100	0	894	900	-6	415.465
2038	489.607	300	408	480	-1.916	0	388	900	-512	421.697
2039	494.503	300	412	480	-1.935	0	393	900	-507	428.184
2040	499.448	300	416	480	-1.957	0	399	900	-501	434.939
2041	504.442	300	420	480	-1.979	0	405	900	-495	441.968
2042	509.487	300	425	480	-2.002	0	411	900	-489	449.284
2043	514.582	251	429	480	-2.026	0	368	900	-532	456.295
Gesamt	514.582	473.700	139.649	180.960	6.228	7.550	426.160	339.300	86.860	456.295



Ergebnisse des Vergleichs Eigentümer/Mieter

Berechnung für Anlage in eine Immobilie			Berechnung für Mieten und Sparen		
Ende der Finanzierung		30.12.2043	Ende der Geldanlage		30.12.2043
Eingesetzte Eigenmittel	EUR	105.700	Angelegte Eigenmittel	EUR	105.700
Ausgaben während der Finanzierung	EUR	613.349	Anlage im Berechnungszeitraum	EUR	86.860
Einnahmen	EUR	180.960	Ausgaben für Miete	EUR	339.300
Steuererstattung	EUR	6.228			
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	551.860	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	551.860
Kapitaleinsatz abzüglich Mietanteil	EUR	212.560	Anlagebetrag insgesamt	EUR	212.560
Objektwert am Ende des Zeitraums	EUR	514.582	Kapitalvermögen am Ende des Zeitraums	EUR	456.295
Immobilienwertsteigerung jährlich	%	1,00	Anlagezinssatz jährlich	%	3,00
Wertzuwachs insgesamt	EUR	302.021	Wertzuwachs insgesamt	EUR	243.735
Wertzuwachs jährlich	%	4,44	Wertzuwachs jährlich	%	3,58

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, die Instandhaltungsrücklage und evtl. Ausgaben für Erbpacht. Die angenommene Instandhaltungsrücklage beträgt jährlich 1,00 % des Immobilienwerts.

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.

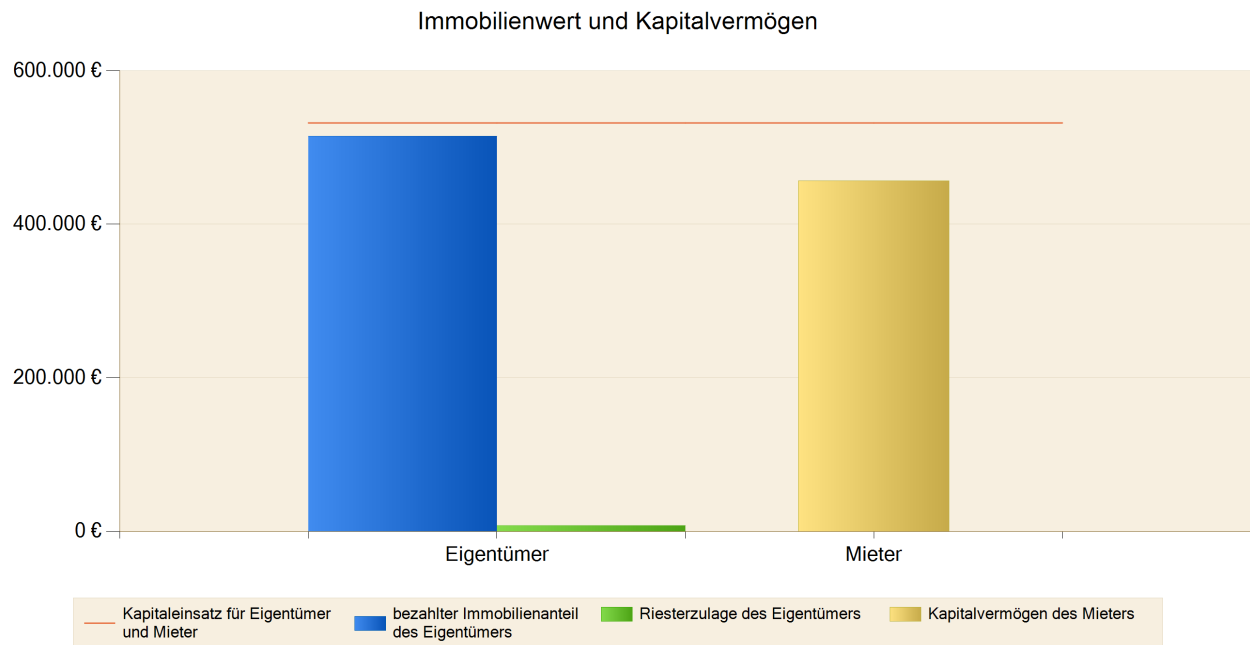
Wertzuwachs: Die einmaligen und laufenden Nettoausgaben für die Immobilie abzüglich dem Mietwert werden dem Immobilienwert (bzw. dem bis dahin bezahlten Anteil an der Immobilie) am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt.

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



Grafische Auswertung

Grafik Immobilienwert und Kapitalvermögen



Grafik Wertzuwachs Eigentümer und Mieter

