



Immobilie oder Geld?

Vergleich Immobilienanlage/Geldanlage über 12 Jahre Finanzierungsdauer

Jahr	Berechnung für Anlage in eine Immobilie						Berechnung für Geldanlage		
	Immobilienwert	Ausgaben für Darlehen	sonstige Ausgaben	Steuererstattung	Riesterzulage	Gesamtbelastung	Anlage	Kapitalvermögen bei 0,40 %	
	EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	jährlich EUR	jährlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	EUR	
2012	289.900	620	36	0	0	656	656	63.702	
2013	301.496	848	50	0	639	899	899	74.761	
2014	313.556	1.519	52	55	639	1.566	1.566	93.891	
2015	326.098	1.519	54	55	639	1.568	1.568	113.123	
2016	339.142	1.519	57	59	639	1.570	1.570	132.454	
2017	352.708	1.559	59	61	639	1.612	1.612	152.368	
2018	366.816	1.708	61	65	639	1.764	1.764	174.186	
2019	381.489	1.903	64	67	639	1.961	1.961	198.455	
2020	396.748	1.861	66	69	639	1.921	1.921	222.348	
2021	412.618	1.653	69	71	639	1.716	1.716	243.862	
2022	429.123	1.474	72	75	639	1.540	1.540	263.349	
2023	446.288	1.403	74	562	154	1.430	1.430	281.597	
Gesamt	446.288	206.065	8.276	1.139	6.544	213.202	213.202	281.597	

Ergebnisse des Vergleichs Immobilienanlage/Geldanlage

Berechnung für Anlage in eine Immobilie			Berechnung für Geldanlage		
Vergleich bis		30.12.2023	Ende der Geldanlage		30.12.2023
Eingesetzte Eigenmittel	EUR	61.000	Angelegte Eigenmittel	EUR	61.000
Bruttoausgaben während der Finanzierung	EUR	214.341			
Steuererstattung	EUR	1.139			
Nettoausgaben während der Finanzierung	EUR	213.202	Anlage im Berechnungszeitraum	EUR	213.202
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	274.202	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	274.202
Objektwert am Ende des Zeitraums	EUR	446.288			
Restschuld	EUR	141.555			
Bezahlter Objektanteil am Vergleichsende	EUR	304.733	Kapitalvermögen am Ende des Zeitraums	EUR	281.597
Immobilienwertsteigerung jährlich	%	4,00	Anlagezinssatz jährlich	%	0,40
Wertzuwachs insgesamt	EUR	30.531	Wertzuwachs insgesamt	EUR	7.395
Wertzuwachs jährlich	%	0,93	Wertzuwachs jährlich	%	0,22

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, die Instandhaltungsrücklage und evtl. Ausgaben für Erbpacht. Die angenommene Instandhaltungsrücklage beträgt jährlich 0,20 % 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.



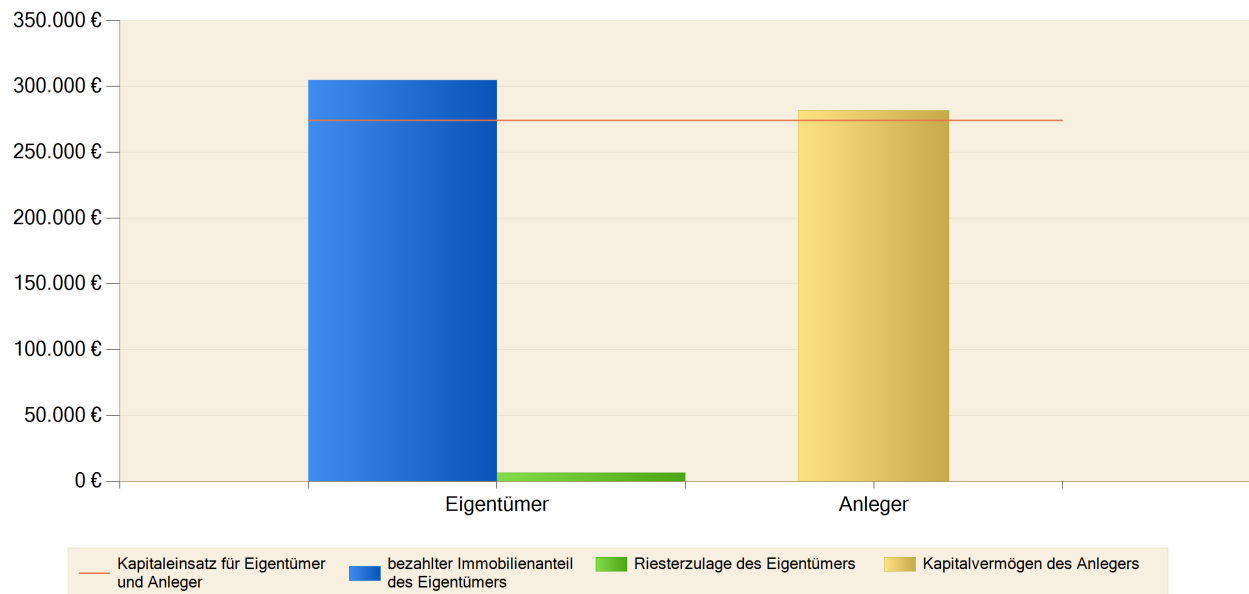
Steuernachzahlung: Übersteigen die Mieteinnahmen die jährlichen Abschreibungsbeträge, wird für das betreffende Jahr eine Steuernachzahlung fällig.

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

Grafische Auswertung

Grafik Immobilienwert und Kapitalvermögen

Immobilienwert und Kapitalvermögen



Grafik Zuwachs Immobilienwert und Kapitalvermögen

Wertzuwachs

