

Bauprojekt: Rheinstraße 52, Vallendar

Wirtschaftlichkeitsberechnung für Kapitalanleger

Berechnungsprognose für Intensiv-Pflege:
Gewerbeobjekt in Privatvermögen

	EURO
Kaufpreis:	4.450.000,00
Kosten des notariellen Kaufvertrages (geschätzt)	44.500,00
Kosten eines evtl. Grundschuldeintrages (geschätzt)	22.250,00
Grunderwerbsteuer (5,0% v. Kaufpreis)	222.500,00
Eigenkapitalvorschlag	900.000,00
Finanzierungssumme	3.839.250,00
Beispielhaftes Darlehen einer Bank/Sparkasse* (Annuitätendarlehen 100 % Auszahlung, Zinssatz 3,50% nom., 3,76 % eff., 10 Jahre fest, 2,0 % Tilgung)	3.839.250,00

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das erste volle Vermietungsjahr (2028)

	<u>Steuerergebnis**</u>	<u>Liquiditätsergebnis</u>
Mieteinnahmen***	236.386,62	236.386,62
./.. Zinsen	- 133.129,92	- 133.129,92
./.. Abschreibung, linear	- 125.928,00	-
./.. Verwaltungskosten	-	-
./.. Instandhaltungsrücklage	-	- 1.000,00
Einkünfte aus V+V	- 22.671,30	
Steuererstattung		10.902,68
Liquiditätsüberschuß vor Tilgung im Jahr 2028		<u>113.159,38</u>
./.. Tilgung 2,0 % Fremdmittel (Vermögenszuwachs!)		- 78.028,80
Überschuß nach Tilgung im Jahr 2028		35.130,58

Wirtschaftliches Ergebnis

Eigenkapitalrentabilität in 2027

Effektiver EK-Einsatz	900.000,00
Überschuss nach Steuern und Tilgung	35.130,58
Nachsteuerrendite nach Tilgung**	3,90%
Nachsteuerrendite vor Tilgung**	12,57%

* Ausreichende Bonität vorausgesetzt; Darlehen beinhaltet Blancoanteile. Konditionen: Februar 2026.

** Annahme: Steuerpflichtiger, ledig, Haushaltsjahreseinkommen von 150.000,00 €.

*** Mieteinnahmen gemäß 15-jährigem Mietvertrag.

Hinweis: Um die nachhaltige Wirtschaftlichkeit Ihrer Investition einzuschätzen, fordern Sie bitte Ihre individuelle Wirtschaftlichkeitsprognose an.