

Kaufen oder Mieten?

Datum: 22.10.2017

Vermögensmanagerin (B.A.)

Janine Teetz
Fetscherstraße 22
01307 Dresden

www.finaconsil.de
info@finaconsil.de

Kaufen oder Mieten?

Beschreibung

Die Vergleichsrechnung „Kaufen oder Mieten?“ dient dazu, aufgrund einer rein wirtschaftlichen Betrachtungsweise (Vermögensvergleich) beurteilen zu können, ob der Erwerb einer eigengenutzten Immobilie für Sie vorteilhaft ist oder nicht.

Berechnungsgrundlagen *

Kauf		Miete		Angaben zum Sparplan	
Wohnfläche	100 qm	Wohnfläche	100 qm	Zins/Rendite p.a.	4,00 %
Kaufpreis pro qm	2.500,00 €	Vergleichsmiete pro qm	8,50 €	hiervon Kursgewinne	50,00 %
Kaufpreis	250.000,00 €			Abgeltungssteuer	26,375 %
Wertentwicklung Immobilie p.a.	1,00 %	Mietsteigerungen p.a.	1,00 %	Steuerfreibetrag	0,00 €
Nebenkosten des Erwerbs	11,00 %				
Umbau/Modernisierung	0,00 €				
Gesamtkosten	277.500,00 €				
eingesetztes Eigenkapital	30.000,00 €	Geldanlage Eigenkapital	30.000,00 €		
Darlehensbetrag	247.500,00 €				
Kreditzinsen p.a.	2,50 %				
anfängliche Tilgung	2,00 %				
Instandhaltungskosten/-rücklagen p.a.	0,50 %				
Gesamtbelastung p.a. im ersten Jahr	12.387,50 €	Mietkosten p.a. im ersten Jahr	10.200,00 €	Sparrate im ersten Jahr	2.187,50 €

Vermögensvergleich *

Kauf		Miete	
Laufzeit Darlehen	32 Jahre und 6 Monate	gleiche Laufzeit	32 Jahre und 6 Monate
Wert der Immobilie	345.449,57 €	Wert der Immobilie	0,00 €
Kapital Sparplan	11.363,35 €	Kapital Sparplan	133.159,42 €
Vermögen am Ende der Laufzeit	356.812,92 €	Vermögen am Ende der Laufzeit	133.159,42 €

Kaufen oder Mieten?

Vergleich der monatlichen Belastung*

Jahr	Kauf Zins + Tilgung	Instand- haltung	Summe	Miete Miete	Differenz Kauf - Miete = Anlagebetrag
1	928 €	104 €	1.032 €	850 €	182 €
2	928 €	104 €	1.032 €	858 €	174 €
3	928 €	104 €	1.032 €	867 €	165 €
⋮					
6	928 €	104 €	1.032 €	893 €	139 €
9	928 €	104 €	1.032 €	920 €	112 €
12	928 €	104 €	1.032 €	948 €	84 €
15	928 €	104 €	1.032 €	977 €	55 €
18	928 €	104 €	1.032 €	1.007 €	26 €
21	928 €	104 €	1.032 €	1.037 €	-5 €
24	928 €	104 €	1.032 €	1.069 €	-36 €
27	928 €	104 €	1.032 €	1.101 €	-69 €
⋮					
31	928 €	104 €	1.032 €	1.146 €	-113 €
32	928 €	104 €	1.032 €	1.157 €	-125 €
33	928 €	104 €	1.032 €	1.169 €	-136 €

Vermögensentwicklung*

Jahr	Kauf Immobilie	Darlehen	Kapital Sparplan	Summe	Miete Kapital Sparplan
1	252.500 €	242.493 €		10.007 €	33.270 €
2	255.025 €	237.359 €		17.666 €	36.550 €
3	257.575 €	232.096 €		25.480 €	39.839 €
⋮					
6	265.380 €	215.493 €		49.887 €	49.752 €
9	273.421 €	197.598 €		75.823 €	59.717 €
12	281.706 €	178.311 €		103.395 €	69.708 €
15	290.242 €	157.524 €		132.718 €	79.697 €
18	299.037 €	135.120 €		163.917 €	89.649 €
21	308.098 €	110.972 €	60 €	197.186 €	99.589 €
24	317.434 €	84.946 €	1.035 €	233.523 €	110.328 €
27	327.052 €	56.894 €	3.332 €	273.489 €	122.225 €
⋮					
31	340.332 €	16.069 €	8.764 €	333.027 €	140.107 €
32	343.735 €	5.209 €	10.594 €	349.120 €	144.972 €
33	345.450 €	0 €	11.363 €	356.813 €	133.159 €

Kaufen oder Mieten?

Vermögen nach Tilgung

