



Immobilie oder Geld?

Vergleich Immobilienanlage/Geldanlage bis zum Finanzierungsende

Jahr	Berechnung für Anlage in eine Immobilie						Berechnung für Geldanlage		
	Immobilienwert	Ausgaben für Darlehen	sonstige Ausgaben	Einnahmen	Steuererstattung	Gesamtbelaustung	Anlage	Kapitalvermögen bei 1,50 %	
	EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	EUR	
2025	0	1.321	0	0	734	588	588	44.006	
2026	362.200	1.321	0	0	644	677	677	52.846	
2027	365.822	1.321	0	261	976	84	84	54.655	
2028	369.480	1.321	0	1.045	638	-362	-362	51.104	
2029	373.175	1.321	0	1.045	609	-333	-333	47.846	
2030	376.907	1.321	0	1.045	581	-305	-305	44.882	
2031	380.676	1.321	0	1.045	553	-277	-277	42.213	
2032	384.483	1.321	0	1.045	524	-248	-248	39.848	
2033	388.327	1.321	0	1.045	490	-213	-213	37.868	
2034	392.211	1.321	0	1.045	456	-179	-179	36.270	
2035	396.133	1.321	0	1.045	422	-146	-146	35.049	
2036	400.094	1.321	0	1.045	390	-114	-114	34.196	
2037	404.095	1.321	0	1.045	359	-83	-83	33.708	
2038	408.136	1.321	0	1.045	291	-14	-14	34.041	
2039	412.217	1.321	0	1.045	282	-6	-6	34.479	
2040	416.340	1.321	0	1.045	273	3	3	35.030	
2041	420.503	1.321	0	1.045	264	12	12	35.699	
2042	424.708	1.321	0	1.045	255	21	21	36.491	
2043	428.955	1.321	0	1.045	245	31	31	37.413	
2044	433.245	1.321	0	1.045	235	41	41	38.470	
2045	437.577	1.321	0	1.045	225	52	52	39.670	
2046	441.953	1.321	0	1.045	214	62	62	41.019	
2047	446.372	1.321	0	1.045	203	74	74	42.523	
2048	450.836	1.321	0	1.045	191	85	85	44.191	
2049	455.344	1.321	0	1.045	179	97	97	46.032	
2050	459.898	1.321	0	1.045	166	110	110	48.051	
2051	464.497	1.321	0	1.045	153	123	123	50.258	
2052	469.142	1.321	0	1.045	140	136	136	52.660	
2053	473.833	1.321	0	1.045	125	151	151	55.278	
2054	478.572	1.321	0	1.045	108	168	168	58.141	
2055	483.357	1.321	0	1.045	91	185	185	61.248	
2056	488.191	1.321	0	1.045	77	200	200	64.579	
2057	493.073	1.321	0	1.045	61	215	215	68.145	
2058	498.004	1.321	0	1.045	45	231	231	71.955	
2059	502.984	1.321	0	1.045	29	247	247	76.020	
2060	508.013	1.321	0	1.045	-350	626	626	84.722	
2061	513.094	1.321	0	1.045	-367	643	643	93.767	
2062	518.224	1.321	0	1.045	-385	662	662	103.167	
2063	523.407	1.321	0	1.045	-404	681	681	112.939	
2064	528.641	1.321	0	1.045	-424	700	700	123.094	
2065	533.927	1.321	0	1.045	-444	721	721	133.647	
2066	539.266	1.321	0	1.045	-465	742	742	144.612	
2067	544.659	1.250	0	1.045	-487	692	692	155.137	
Gesamt	544.659	669.062	0	504.793	88.214	76.055	76.055	155.137	

Ergebnisse des Vergleichs Immobilienanlage/Geldanlage

Berechnung für Anlage in eine Immobilie		Berechnung für Geldanlage	
Ende der Finanzierung	30.12.2067	Ende der Geldanlage	30.12.2067
Eingesetzte Eigenmittel	EUR 42.129	Angelegte Eigenmittel	EUR 42.129
Bruttoausgaben während der Finanzierung	EUR 669.062		
Einnahmen	EUR 504.793		
Steuererstattung	EUR 88.214		
Nettoausgaben während der Finanzierung	EUR 76.055	Anlage im Berechnungszeitraum	EUR 76.055
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR 118.184	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR 118.184
Objektwert am Ende des Zeitraums	EUR 544.659	Kapitalvermögen am Ende des Zeitraums	EUR 155.137
Immobilienwertsteigerung jährlich	% 1,00	Anlagezinssatz jährlich	% 1,50
Wertzuwachs insgesamt	EUR 426.475	Wertzuwachs insgesamt	EUR 36.953
Wertzuwachs jährlich	% 8,39	Wertzuwachs jährlich	% 0,73

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.

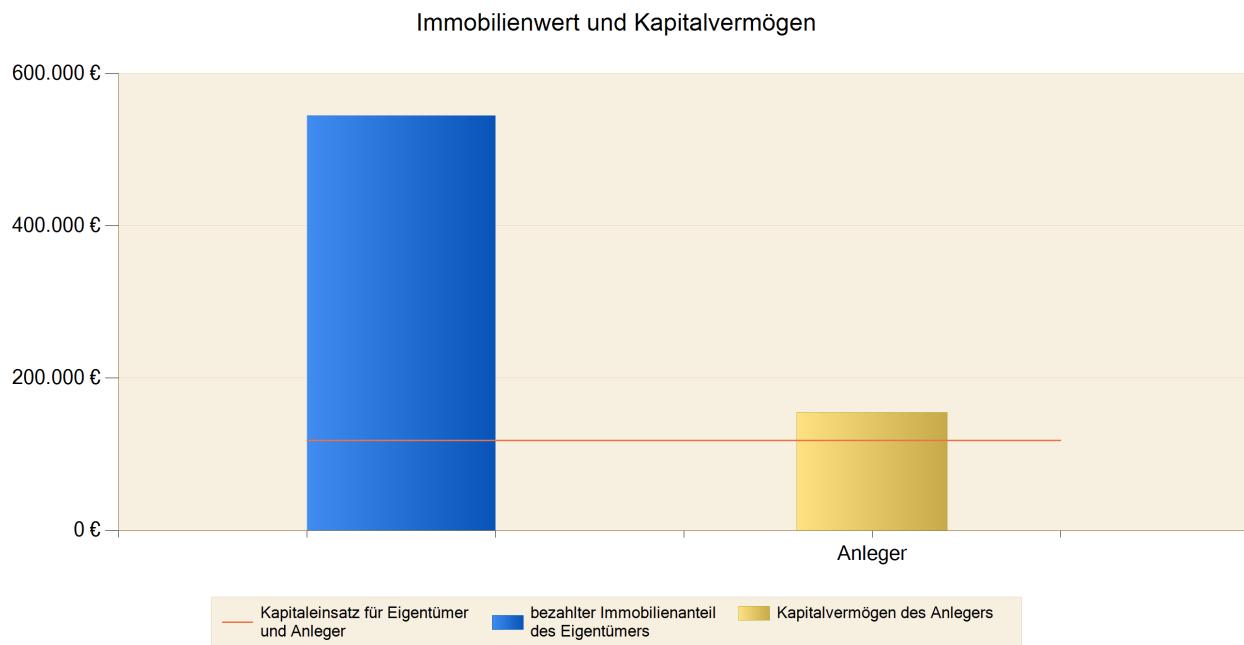
Steuererstattung: Sind Gebäudeteile vermietet und die jährlichen Abschreibungsbeträge dafür höher als die Einnahmen, kommt es zu einer Steuerrückerstattung im betreffenden Jahr.

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 gegenübergestellt. Für den Wertzuwachs der angelegten Gelder bei Investition in eine Kapitalanlage werden die gleichen Zahlungen und das damit erreichbare Kapitalvermögen am Ende des Betrachtungszeitraums gegenübergestellt.

Grafische Auswertung

Grafik Immobilienwert und Kapitalvermögen



Grafik Zuwachs Immobilienwert und Kapitalvermögen

