

Beispielhafte Berechnung

Lebens- und Gesundheitszentrum "Haus Odem" in Bremen Hemelingen

Wie schaffe ich in 10 Jahren rund 60.000 € Vermögenszuwachs ohne monatlichen Aufwand?

Optimale Zielgruppe: 48.000 € Nettoeinkommen p.a.; 15.000 € Eigenkapital; keine Grundschulden

Kaufpreis Pflegeapartment		181.000,00 €
+ Erwerbsnebenkosten ca.	8,00 %	14.480,00 €
- Eigenkapital	8,00 %	14.480,00 €
= Finanzierungsbedarf		181.000,00 €

Finanzierung

1. KfW Darlehen	0,75 %	100.000,00 €
- Tilgungszuschuss (KfW 40)		10.000,00 €
= Darlehenssumme		90.000,00 €
Annuität p.a.		675,00 €
- Tilgung	0,00 %	0,00 €
- Zinsen	0,75 %	675,00 €
2. Bankdarlehen	2,00 %	81.000,00 €
Annuität p.a.		5.637,60 €
- Tilgung	4,96 %	4.017,60 €
- Zinsen	2,00 %	1.620,00 €

Einnahmen / Ausgaben p.a.

Mieteinnahmen	3,80 %	6.878,00 €
- Verwaltungskosten		360,00 €
- Instandhaltungsrücklage		120,00 €
- Annuität (KfW)	0,75 % Zins / Tilgung ausgesetzt	675,00 €
- Annuität (Bankdarlehen)	2,00 % Zins + 4,96 % anf. Tilgung	5.637,60 €
Überschuss p.a.		85,40 €

Veräußerung des Pflegeapartments nach 10 Jahren

Valuta KfW-Darlehen	90.000,00 €
+ Valuta Bankdarlehen	36.600,00 €
= Rest Valuta	126.600,00 €

Jährliche Miete inkl. einer Mietanpassung gem. Indexierung 7.290,68 €

Zielrendite bei Verkauf: 3,60 %

Verkaufspreis Pflegeapartment	202.518,89 €
- Restdarlehen	126.600,00 €
- Eigenkapital	15.000,00 €
= eff. Vermögenszuwachs (steuerfrei)	60.918,89 €

Option: Anschlussfinanzierung mit 5 % Annuität

Valuta KfW-Darlehen	90.000,00 €
+ Valuta Bankdarlehen	36.600,00 €
= Rest Valuta	126.600,00 €

Jährliche Miete inkl. einer Mietanpassung gem. Indexierung 7.290,68 €

Mieteinnahme	7.290,68 €
- Annuität	6.330,00 €
- Verwaltung	360,00 €
- Instandhaltungsrücklage p.a.	120,00 €
= Überschuss p.a.	480,68 €