

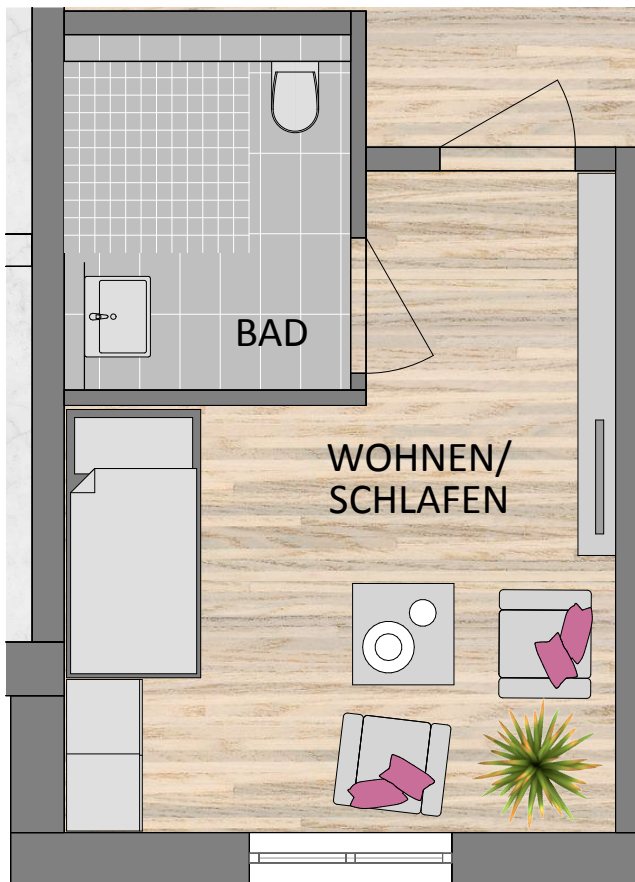


## PFLEGE- APPARTEMENT

# 57

### 1. OBERGESCHOSS

## Beispielhafte Berechnung für Pflegeapartment Nr. 57



### VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- mit 4,44 % höhere Bruttorendite als Wohnungen
- Eigentum schaffen ab 170 T€
- hohe Sicherheit der Investition durch Anlage in einen weitestgehend konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt
- erhöhter Anteil an Inventar und Außenanlage und dadurch eine erhöhte Abschreibung von 10 %
- geringer Anteil an Instandhaltungsrücklage durch geringen MEA

#### I. Kosten

Gebäude	157.860,02 €
Grundstück	6.571,79 €
Außenanlagen	1.696,29 €
Inventar	5.132,90 €
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	<b>171.261,00 €</b>
Grunderwerbsteuer 6,5 % NRW	11.131,97 €
NOTAR- UND GERICHTSKOSTEN (CA. 2%)	3.425,22 €
Bauzeitinsen (kalkuliert 3%)	4.558,28 €
<b>Anschaffungskosten gesamt</b>	<b>189.928,45 €</b>

#### II. Finanzierung

Eigenkapital 20%	37.985,69 €
Finanzierungsbedarf 80%	151.942,76 €
Zinsaufwand p.a. 3,5 % p.a. (Mittelwert 10 Jahre)	5.021,30 €
Tilgung p.a. 1,0 % p.a. (Mittelwert 10 Jahre)	1.816,13 €

#### III. laufende Einnahmen, Ausgaben, steuerliche Auswirkung

jährl. Pachteinnahme	7.611,59 €
Zinsen	- 5.021,30 €
AfA 2 % linear auf Bau- und Baunebenkosten etc. (ca.)	- 3.530,55 €
AfA 10 % linear auf Außenanlagen/Inventar	- 682,92 €
Instandhaltungsrücklagen p.a. (1,00€/MEA p.a.)	- 100,00 €
Verwalterhonorar p.a.	- 278,46 €
steuerlicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung	= -2.001,63 €
<b>angenommene Steuererstattung 42%</b>	<b>-840,69 €</b>

#### IV. Liquiditätsberechnung und Rendite

jährliche Pachteinnahme	7.611,59 €
Zinsen p.a.	- 5.021,30 €
Instandhaltungsrücklagen p.a. (1,00€/MEA p.a.)	- 100,00 €
Verwalterhonorar p.a.	- 278,46 €
Steuerersparnis aus Verlust V+V (42 % Progression)	+ 840,69 €
<b>Liquiditätszufluss p.a. nach Steuern vor Tilgung (Mittelwert 10 Jahre)</b>	<b>= 3.052,52 €</b>
Tilgung Darlehen (Mittelwert 10 Jahre)	1.816,13 €
Liquiditätszufluss nach Steuern und Tilgung (Mittelwert 10 Jahre)	1.236,39 €

#### Vermögenszuwachs 10 Jahre

<b>entspricht Eigenkapitalrendite p.a. nach Steuern 10 Jahre</b>	<b>80,36%</b>
<b>entspricht Eigenkapitalrendite p.a. nach Steuern (Mittelwert 10 Jahre)</b>	<b>8,04%</b>

\* Berechnungen stellen Mittelwert in 10 Jahren dar. Werte auf Jahresbetrachtung weichen ab. Nach Ablauf von 10 Jahren kann ein Verkauf zu weiteren Liquiditäts- und Vermögenszuwachs aus erfolgten Tilgungen und erhöhtem Kaufpreis gegenüber Ankauf führen.