

Immobilie kaufen oder Mieter bleiben?

Berechnung für:

Immobilien- und Darlehensgrundlagen:

Kaufpreis	200.000,00 €	
geschätzte Wertsteigerung	0,500 % (jedes Jahr)	
Erwerbsnebenkosten	20.000,00 €	
Gesamtkosten	220.000,00 €	
Eigenkapital	50.000,00 €	
Darlehenshöhe	170.000,00 €	
Zinssatz	3,500 %	
Tilgungssatz	2,000 %	
jährliche Kreditrate	9.350,04 € (entspricht pro Monat:	779,17 €)

Zusammenstellung variable Kosten:

Instandhaltungskosten pro Jahr	4.200,00 € (entspricht pro Monat:	350,00 €)
Vergleichsmiete pro Jahr	10.800,00 € (entspricht pro Monat:	900,00 €)
geschätzte Mietsteigerung	0,500 % (jedes Jahr)	
jährlich ersparte Miete	6.600,00 € (entspricht pro Monat:	550,00 €)

Konditionen der Alternativanlage:

Anlagezinssatz	1,000 %
Abgeltungssteuer	25,000 %
Familienstand	Verheiratet
Sparerfreibetrag	1.602,00 €

Die Mehrbelastung im 1. Jahr beträgt 2.750,04 € (entspricht pro Monat: 229,17 €)

Bei einer Finanzierungslaufzeit von 29 Jahren ergibt sich ein Vorteil im 11. Jahr.

Anmerkungen:

Die Gesamtkosten berechnen sich aus dem Immobilienkaufpreis und den Erwerbsnebenkosten, die zusätzlich beim Kauf anfallen.

Die Instandhaltungskosten für die erworbene Immobilie werden von der jährlichen Miete bei Nicht-Kauf subtrahiert. Daraus ergibt sich der Wert Ihrer ersparten Miete.

Die Mehr- oder Minderbelastung ergibt sich aus der Differenz der ersparten Miete und der jährlichen Kreditrate. Der Käufervorteil ist der Zeitpunkt zu dem die Differenz zwischen Restschuld und Immobilienwert höher ist als die Alternativanlage.

Sollte kein Eigenkapital zur Verfügung stehen, ist die Mehrbelastung im ersten Jahr Berechnungsgrundlage.

Die Abgeltungssteuer enthält sowohl den Solidaritätszuschlag als auch die Kirchensteuer.

Bitte beachten Sie: Allen Berechnungsergebnissen liegen von Ihnen vorgegebene Einzeldaten zugrunde, deren Richtigkeit nicht geprüft ist. Die Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt durchgeführt, für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Immobilie kaufen oder Mieter bleiben? Verlaufstabelle

Lz.	Restschuld	Kreditrate	ersparte Miete	Minder-/Mehr- belastung	Wert Immobilie	Vermögen als		Vor-/Nachteil Käufer
						Käufer	Mieter	
	170.000				200.000	30.000	50.000	-20.000
1	166.050	9.350	6.600	2.750	201.000	34.950	53.263	-18.313
2	162.454	9.350	6.633	2.717	202.005	39.551	56.525	-16.974
3	158.731	9.350	6.666	2.684	203.015	44.284	59.786	-15.502
4	154.875	9.350	6.700	2.651	204.030	49.155	63.047	-13.891
5	150.882	9.350	6.733	2.617	205.050	54.168	66.306	-12.138
6	146.747	9.350	6.767	2.583	206.076	59.329	69.564	-10.236
7	142.465	9.350	6.801	2.550	207.106	64.641	72.821	-8.180
8	138.030	9.350	6.835	2.516	208.141	70.111	76.076	-5.965
9	133.438	9.350	6.869	2.481	209.182	75.744	79.330	-3.586
10	128.682	9.350	6.903	2.447	210.228	81.546	82.581	-1.036
11	123.758	9.350	6.938	2.413	211.279	87.521	85.831	1.691
12	118.658	9.350	6.972	2.378	212.336	93.678	89.078	4.600
13	113.377	9.350	7.007	2.343	213.397	100.020	92.322	7.698
14	107.908	9.350	7.042	2.308	214.464	106.556	95.564	10.993
15	102.244	9.350	7.077	2.273	215.537	113.292	98.802	14.490
16	96.379	9.350	7.113	2.237	216.614	120.235	102.038	18.197
17	90.306	9.350	7.148	2.202	217.697	127.392	105.270	22.121
18	84.016	9.350	7.184	2.166	218.786	134.770	108.499	26.271
19	77.503	9.350	7.220	2.130	219.880	142.377	111.724	30.653
20	70.758	9.350	7.256	2.094	220.979	150.221	114.944	35.277
21	63.773	9.350	7.292	2.058	222.084	158.311	118.161	40.150
22	56.540	9.350	7.329	2.021	223.194	166.655	121.373	45.282
23	49.049	9.350	7.365	1.985	224.310	175.261	124.580	50.681
24	41.292	9.350	7.402	1.948	225.432	184.140	127.783	56.357
25	33.259	9.350	7.439	1.911	226.559	193.300	130.980	62.320
26	24.941	9.350	7.476	1.874	227.692	202.751	134.172	68.579
27	16.326	9.350	7.514	1.836	228.830	212.504	137.358	75.146
28	7.406	9.350	7.551	1.799	229.975	222.569	140.539	82.030
29		7.521	7.589	-68	231.124	231.124	141.876	89.248
30			7.627	-7.627	232.280	232.280	135.633	96.647
31			7.665	-7.665	233.441	233.441	129.289	104.153
32			7.704	-7.704	234.609	234.609	122.843	111.766
33			7.742	-7.742	235.782	235.782	116.294	119.488

Grafik Vermögensvergleich

