

GemeindeSeniorenhaus Crailsheim

Vereinfachte Beispielrechnungen zum Kauf eines Pflegeappartement
(1-Bett-Appartement, Größe 48,84 m² mietrelevante Fläche)

Stand: Oktober 2015

Eigenkapitaleinsatz in % des Kaufpreises Angenommenes Jahreseinkommen: € 40.000, verheiratet, Kirchensteuersatz 9% bei Fremdfinanzierung beträgt der angenommene Zinssatz nom. 2,50% (eff. 2,53%), bei 100% Auszahlung, 10 Jahre fest	0%	20%	50%
	EUR	EUR	EUR
Erwerbspreis Pflegeappartement inkl. Einrichtung:	147.086	147.086	147.086
Grunderwerbsteuer: 5,00% (nicht auf Inventar, Anteil hier: € 7.800)	6.964	6.964	6.964
Notar- und Grundbuchgebühren: 2,0%	2.942	2.942	2.942
Gesamtaufwand	156.992	156.992	156.992
Eigenkapital (bezogen auf den Erwerbspreis)	0	29.417	73.543
Fremdfinanzierungssumme	156.992	127.575	83.449
Jährliche Mieteinnahmen = 4,70% auf Erwerbspreis	6.913	6.913	6.913
Steuererstattung / Nachzahlung p.a. (z.B in 2017)	218	8	-309
Jährlicher Zinsaufwand p.a. (z.B. in 2017)	-3.638	-2.956	-1.934
Instandhaltungsrücklage (€ 0,25 je qm mietrelevanter Fläche p.M., hier: 48,84 m ²)	-147	-147	-147
Hausverwaltung (€ 20,- p. Monat je Appartement zzgl. Mwst.)	-286	-286	-286
Netto-Ertrag nach Steuern vor Tilgung	3.061	3.533	4.238
Anfängliche Tilgung ca. 4,19% (Tilgung = Ihre Vermögensmehrung) (Die Gesamt-Finanzierungslaufzeit beträgt ca. 20 Jahre)	6.861	5.575	3.647
Jährlicher Aufwand	-3.800	-2.043	
Jährlicher Ertrags-Überschuss nach Tilgung			591
Monatlicher Aufwand	-317	-170	
Monatlicher Ertrags-Überschuss nach Tilgung			49
Anfängliche Erträge nach Steuern, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital	nicht ausweisbar	12,0%	5,8%

Hinweis: Diese Berechnung soll vereinfacht und exemplarisch die Auswirkungen unterschiedlicher Investitionsvarianten darstellen. Die Darstellung ersetzt keine Steuer- und Rechtsberatung. Andere Voraussetzungen bei Zins, Tilgung, individuellem Steuersatz etc. führen zwangsläufig zu Abweichungen. Alle Angaben sind ohne Gewähr.