

Projekt PS22 GmbH & Co KG - Kreditfinanzierung

Liquiditätsprognose

V 0.5

50% angenommene Progression	Kosten	Eigenkapital	Fläche
GESAMT	3.520.000	1.170.000	520
Anteil Investor (in %)	10,00%		
Anteil Investor (Beteiligungssumme)	352.000	117.000	52
Tilgung freier Kredit in Jahren ab Vermietungsbeginn:	14		
steuerlicher Gesamtgewinn in Jahren:	27	ertragsbewertete NFL:	68

Jahr	- Einzahlung + Auszahlung Brutto	Steuerliches Ergebnis	plus/minus Steuer	NETTO-EINSATZ		
				jährlich	kumuliert	
0	2026	-39.000	-44.233	22.116	-16.884	-16.884
1	2027	-39.000	-19.758	9.879	-29.121	-46.005
2	2028	-42.052	-25.283	12.642	-29.410	-75.415
3	2029	-17.036	-19.695	9.847	-7.189	-82.603
4	2030	-16.942	-19.084	9.542	-7.400	-90.003
5	2031	-16.845	-18.449	9.225	-7.620	-97.623
6	2032	-16.746	-17.790	8.895	-7.851	-105.474
7	2033	-16.774	-17.235	8.617	-8.157	-113.631
8	2034	-16.670	-16.523	8.261	-8.409	-122.040
9	2035	-16.563	-15.783	7.891	-8.672	-130.712
10	2036	-16.454	-15.014	7.507	-8.947	-139.659
11	2037	-16.342	-14.215	7.107	-9.234	-148.893
12	2038	-16.453	-13.611	6.805	-9.648	-158.541
13	2039	-16.151	-12.564	6.282	-9.870	-168.411
14	2040	-16.025	-11.661	5.831	-10.195	-178.605
15	2041	-15.896	-10.723	5.361	-10.534	-189.140
16	2042	-15.763	-3.590	1.795	-13.968	-203.108
17	2043	1.077	4.316	-2.158	-1.081	-204.189
18	2044	9.777	9.677	-4.838	4.938	-199.250
19	2045	10.041	9.941	-4.970	5.070	-194.180
20	2046	10.311	10.211	-5.106	5.206	-188.974
21	2047	10.589	10.489	-5.244	5.344	-183.630
22	2048	10.613	10.613	-5.306	5.306	-178.323
Summen:		-298.304	-239.962	119.981	-178.323	

Netto-Investitionsaufwand nach Vermietungsdauer:

nach 15 Jahren	in EUR gesamt	je m² NFL ertragsbew.	nach 20 Jahren	in EUR gesamt	je m² NFL ertragsbew.
Brutto-Einsatz	349.635	5.142	Brutto-Einsatz	298.304	4.387
Steuerersparnis	-145.447	-2.139	Steuerersparnis	-119.981	-1.764
Netto-Einsatz	204.189	3.003	Netto-Einsatz	178.323	2.622

je m² Wohn-/Nutzfläche: **3.927**

je m² Wohn-/Nutzfläche: **3.429**

Rentabilitätsbetrachtungen nach Vermietungsdauer:

	nach 15 Jahren	nach 20 Jahren	Annahme: Immobilienwert-Steigerung 2,0% p.a. Eine Veränderung um ±0,5% bewirkt eine IRR-Änderung von ca. ±1,0%. Zwischenstand/Wertbetrachtung (Objektwert - Restschuld). Kein Verkauf vorgesehen; keine Veräußerungsfolgen (Kosten/Steuern) berücksichtigt.
Netto-Einsatz, kumuliert	-204.189	-178.323	
Netto Vermögen am Ende	479.789	519.339	
Vermögenszuwachs	275.600	341.015	
nach Jahren ab Vermietungsbeginn	14	20	
Rendite p.a. (IRR)	7,9%	6,4%	

Ausschüttungsrendite (Cash-on-Cash Return)*

auf das eingesetzte Eigenkapital (vor persönlicher Steuer) p.a.

nach 15 Jahren

4,8%

nach 20 Jahren

6,0%

Hinweise: Die IRR (Internal Rate of Return) ist eine etablierte Vergleichskennzahl für Immobilieninvestments und zeigt die durchschnittliche jährliche Rendite unter Berücksichtigung aller zeitlich verteilten Ein- und Auszahlungen; sie ermöglicht den Vergleich mit Alternativanlagen. Die Ausschüttungsrendite (Cash-on-Cash Return) zeigt die jährlichen Netto-Liquiditätszuflüsse vor persönlicher Einkommenssteuer. Es wurden konservative Bewirtschaftungskosten von rd. 20-25% der Mieteinnahmen angesetzt. Die Darstellung nach 15 bzw. 20 Jahren ist ein Zwischenstand auf Basis der Annahmen. Das Investment ist auf langfristige Vermietung ausgerichtet; ein Verkauf ist nicht vorgesehen und wäre – wenn überhaupt – erst nach Erreichen eines Totalüberschusses aus der Vermietung individuell zu prüfen. Steuerwirkungen sind als unverbindliche Beispielrechnung zu verstehen (individuell abhängig). Bei rein hypothetischer Veräußerung kann die Immobilienveräußerungssteuer die IRR um ca. 1,5-2,0 Prozentpunkte reduzieren. Diese Darstellung ersetzt keine individuelle rechtliche oder steuerliche Beratung; eine solche wird vor Investitionsentscheidung empfohlen.

* Siehe Blatt "Investitionsplan & Parameter" als Grundlage für diese Kalkulation.

Datum | Unterschrift _____