Investorenberechnung Mehrfamilienhaus

Denkmalschutz · energetische Sanierung · KfW-Zuschuss · 10-Jahres-Modell

951.400 EUR	851.400 EUR	46.178 EUR
Nettoinvestition nach Zuschuss	Bankdarlehen	Jahresnettokaltmiete nach +15 %

1. Investition und Finanzierung

Position	Betrag
Kaufpreis	440.000 EUR
Grunderwerbsteuer NRW 6,5 %	28.600 EUR
Notar / Grundbuch pauschal 2,0 %	8.800 EUR
Energetische Sanierung	850.000 EUR
Gesamtaufwand	**1.327.400 EUR**
KfW-Zuschuss	- 376.000 EUR
Nettoinvestition	**951.400 EUR**
Eigenkapital	- 100.000 EUR
Finanzierungsbedarf	**851.400 EUR**

Finanzierung: 4,5 % Sollzins, 1,5 % anfängliche Tilgung, 10 Jahre Zinsbindung. Anfängliche Annuität: 51.084 EUR p.a. bzw. 4.257 EUR monatlich. Die Miete steigt nach Sanierung von 40.155 EUR auf 46.178 EUR p.a.

Steuerliche Modellannahmen

Gebäudewert 340.000 EUR mit 4 % AfA = 13.600 EUR p.a. Zusätzlich wird modellhaft unterstellt, dass 474.000 EUR Sanierungsaufwand nach Abzug des KfW-Zuschusses denkmalrechtlich begünstigt und bescheinigt werden: 9 % p.a. in Jahr 1-8 (= 42.660 EUR), danach 7 % p.a. (= 33.180 EUR). Persönlicher Grenzsteuersatz: 35 %. Die tatsächliche steuerliche Anerkennung muss vor Umsetzung mit Steuerberatung und Denkmalbehörde geprüft werden.

10-Jahres-Cashflow und Steuerwirkung

Miete nach Sanierung konstant; weitere Mietsteigerungen sind nicht eingerechnet.

Jahr	Zinsen	Tilgung	Restschuld	Steuer-entlastung	Cashflow nach Steuer
1	38.313 EUR	12.771 EUR	838.629 EUR	16.938 EUR	12.032 EUR
2	37.738 EUR	13.346 EUR	825.283 EUR	16.737 EUR	11.831 EUR
3	37.138 EUR	13.946 EUR	811.337 EUR	16.527 EUR	11.621 EUR
4	36.510 EUR	14.574 EUR	796.763 EUR	16.307 EUR	11.401 EUR
5	35.854 EUR	15.230 EUR	781.534 EUR	16.078 EUR	11.172 EUR
6	35.169 EUR	15.915 EUR	765.619 EUR	15.838 EUR	10.932 EUR
7	34.453 EUR	16.631 EUR	748.987 EUR	15.587 EUR	10.681 EUR
8	33.704 EUR	17.380 EUR	731.608 EUR	15.325 EUR	10.419 EUR
9	32.922 EUR	18.162 EUR	713.446 EUR	11.733 EUR	6.828 EUR
10	32.105 EUR	18.979 EUR	694.467 EUR	11.447 EUR	6.542 EUR

152.518 EUR	103.460 EUR	156.933 EUR
Steuerentlastung 10 Jahre*	kumulierter Cashflow nach Steuer*	Tilgung in 10 Jahren

* Die Steuerentlastung entsteht nur, soweit die modellierten Verluste steuerlich anerkannt und mit positiven Einkünften verrechenbar sind. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind noch nicht enthalten.

Vermögensentwicklung und Verkaufsszenario

Wertbasis nach Sanierung: 1.290.000 EUR; angenommene Wertsteigerung: 2 % p.a.

Kennzahl	Nach 10 Jahren
Immobilienwert bei 2 % p.a.	1.572.503 EUR
Restschuld	- 694.467 EUR
Rechnerisches Eigenkapital im Objekt	**878.036 EUR**
Kumulierter Nachsteuer-Cashflow	**103.460 EUR**

Verkauf nach Ablauf der 10-Jahres-Frist - Modell

Position	Betrag
Verkaufspreis	1.572.503 EUR
Verkaufskosten 2 %	- 31.450 EUR
Ablösung Restschuld	- 694.467 EUR
Netto-Verkaufserlös	**846.585 EUR**
+ kumulierter Nachsteuer-Cashflow	103.460 EUR
Gesamtrückfluss Modell	**950.046 EUR**

Aus einem anfänglichen Eigenkapitaleinsatz von 100.000 EUR ergibt sich in diesem Szenario ein Gesamtrückfluss von rund 950.046 EUR. Das ist keine Renditezusage: Die Rechnung reagiert besonders stark auf den tatsächlich anerkannten Denkmal-AfA-Betrag, die Finanzierungskonditionen, den real erzielbaren Verkaufspreis und zusätzliche Objektkosten.

Prüfpunkte vor Investitionsentscheidung

1. Schriftliche denkmalrechtliche Abstimmung und Bescheinigungsfähigkeit der einzelnen Sanierungsmaßnahmen. 2. Steuerliche Behandlung und Zuordnung des KfW-Zuschusses. 3. Belastbare Sanierungskosten einschließlich Reserve. 4. Nachhaltige Erzielbarkeit der um 15 % erhöhten Miete. 5. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsreserve. 6. Anschlussfinanzierung nach zehn Jahren.