

**Bericht**  
**über den Kostenvergleich**  
**Miete zu Eigenheimkauf**  
**für**  
**Egon Eigenheim**  
**und**  
**Erika Eigenheim**  
**Kaufstrasse 4, Sorgenfrei**

erstellt durch

Martin Mustermann  
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer  
Rentenstraße 8  
Musterstadt

[www.mustermann.de](http://www.mustermann.de)

Hier könnte  
Ihr Logo



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Auftrag</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Prämissen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Vergleich</b> .....	<b>5</b>
3.1	Liquiditätsvergleich .....	5
3.2	Vermögensvergleich .....	7
3.3	Nicht-monetäre Unterschiede .....	9
<b>4</b>	<b>Bescheinigung</b> .....	<b>10</b>

## 1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Erika Eigenheim,  
Sehr geehrter Herr Egon Eigenheim,

Sie haben uns beauftragt, für Sie die Situationen

- a) Mietwohnung dauerhaft und
  - b) Eigenheim kaufen
- miteinander zu vergleichen.

Schwerpunkt des Vergleichs ist dabei die Kostenanalyse also der Vergleich der notwendigen Liquidität pro Jahr. Die Frage, ob diese (Mehr-)Kosten bezahlt werden können, war nicht Gegenstand des Auftrags.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns mitgeteilt haben sowie aufgrund von Werten, die uns von Dritten (z.B. Banken oder Versicherungen) übermittelt wurden. Soweit die Festlegung von Planungsprämissen zur Hochrechnung notwendig war, sind diese im Vorfeld mit Ihnen abgestimmt worden.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Festlegung der Planungsprämissen die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie ist aber ein struktureller Wegweiser. Ziel der Planungsrechnung ist deshalb nicht die Erreichung der prognostizierten Werte im Einzelnen, sondern die gedankliche Vorwegnahme und Bewertung der zukünftigen Situation. Damit haben Sie eine Grundlage für heute zu treffende finanzielle Entscheidungen.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

## 2. Prämissen

Für die Hochrechnung vieler Werte mussten zusätzlich - in Abstimmung mit Ihnen - Planungsprämissen festgelegt werden. Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen, die unseren Berechnungen zugrundeliegen, haben wir Ihnen hier in kurzer tabellarischer Form aufgelistet.

### **Egon Eigenheim**

---

Geburtsdatum	01.02.1980
geplanter Renteneintritt	01.03.2047
Kirchensteuerpflicht	Ja

### **Erika Eigenheim**

---

Geburtsdatum	01.05.1980
geplanter Renteneintritt	01.06.2047
Kirchensteuerpflicht	Ja

### **Wichtige Grundprämissen**

---

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2020
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Zinssätze privates Liquiditätskonto	
Habenzinssatz	2,00 %
Sollzinssatz	2,00 %

### **Prämissen zur Mietsituation**

Kaltmiete	Euro 850 pro Monat
Mietentwicklung	1,0 % p.a.
Nebenkosten	Euro 200 pro Monat
Nebenkostenentwicklung	2,0 % p.a.
Instandhaltung	Euro 100 pro Monat; Steigerung 2,0 % p.a.
Wohnfläche	100 qm

### **Eigenkapital**

vorhandenes Eigenkapital	Euro 100.000
Verzinsung	2,0 % p.a.

### **Prämissen zum Eigenheimkauf**

geplanter Erwerbszeitpunkt	Januar 2021
Kaufpreis	Euro 216.000
Kaufnebenkosten 8,0 % (GrEStG, Notar)	Euro 17.280
Umzugskosten, Umbauten etc.	Euro 15.000
Finanzierungsbedarf	Euro 148.280
Wertentwicklung der Immobilie	0,5 % p.a.
Instandhaltung	Euro 200 pro Monat; Steigerung 2,0 %
Nebenkosten	Euro 300 pro Monat; Steigerung 2,0 %
Wohnfläche	120 qm
Annuitätische Finanzierung	
Zinssatz	2,0 % p.a. auf 15 Jahre fest
anfängliche Tilgung	2,5 % p.a.
Anschlusszinssatz ab 2036	3,0 % p.a.

## **Begriffserläuterungen zu den Prämissen**

### **privates Liquiditätskonto und seine Verzinsung**

Das private Liquiditätskonto sammelt Jahr für Jahr die freie Liquidität, die planerisch übrigbleibt bzw. kumuliert die liquiden Fehlbeträge, wenn die geplanten Ausgaben die geplanten Einnahmen übersteigen.

Diese freie kumulierte Liquidität muss zur Ermittlung eines zutreffenden Ergebnisses verzinst werden.

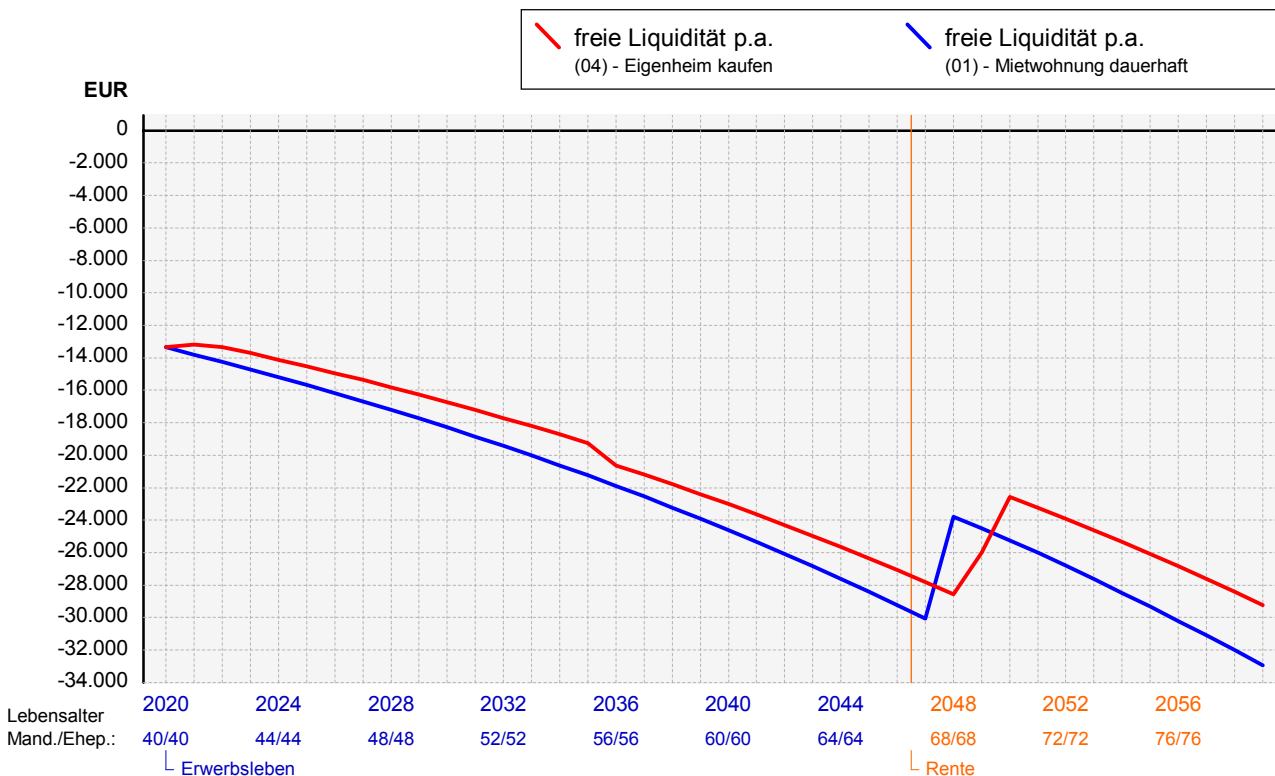
Der Habenzinssatz entspricht dabei der Zinserwartung für eine kurzfristige sichere Kapitalanlage.

Der Sollzinssatz entspricht dem Zinssatz, zu dem Sie sich im Rahmen von Umschuldungen refinanzieren können.

### 3. Vergleich

#### 3.1. Liquiditätsvergleich

freie Liquidität	2021	2035	2043	2046	2059
Eigenheim kaufen	-13.174	-19.250	-24.970	-27.076	-29.218
Mietwohnung dauerhaft	-13.799	-21.247	-26.836	-29.225	-32.934
Differenz	625	1.997	1.866	2.149	3.716



#### Entwicklung der freien Liquidität p.a. im Szenario "Mietwohnung dauerhaft":

Die laufenden Kosten für die Mietwohnung steigen aufgrund der angenommenen Mietsteigerungen und der Steigerungen der Nebenkosten von anfänglich ca. Euro 13.000 p.a. bis auf ca. Euro 30.000 p.a. vor Renteneintritt. Danach soll annahmegemäß das weiter angesparte Eigenkapital sukzessive über 30 Jahre verbraucht werden, um die Mietsteigerungen in Grenzen zu halten. Die jährlichen Belastungen steigen nach Renteneintritt von ca. Euro 24.000 p.a. bis auf ca. Euro 33.000 zum Ende des Betrachtungszeitraums.

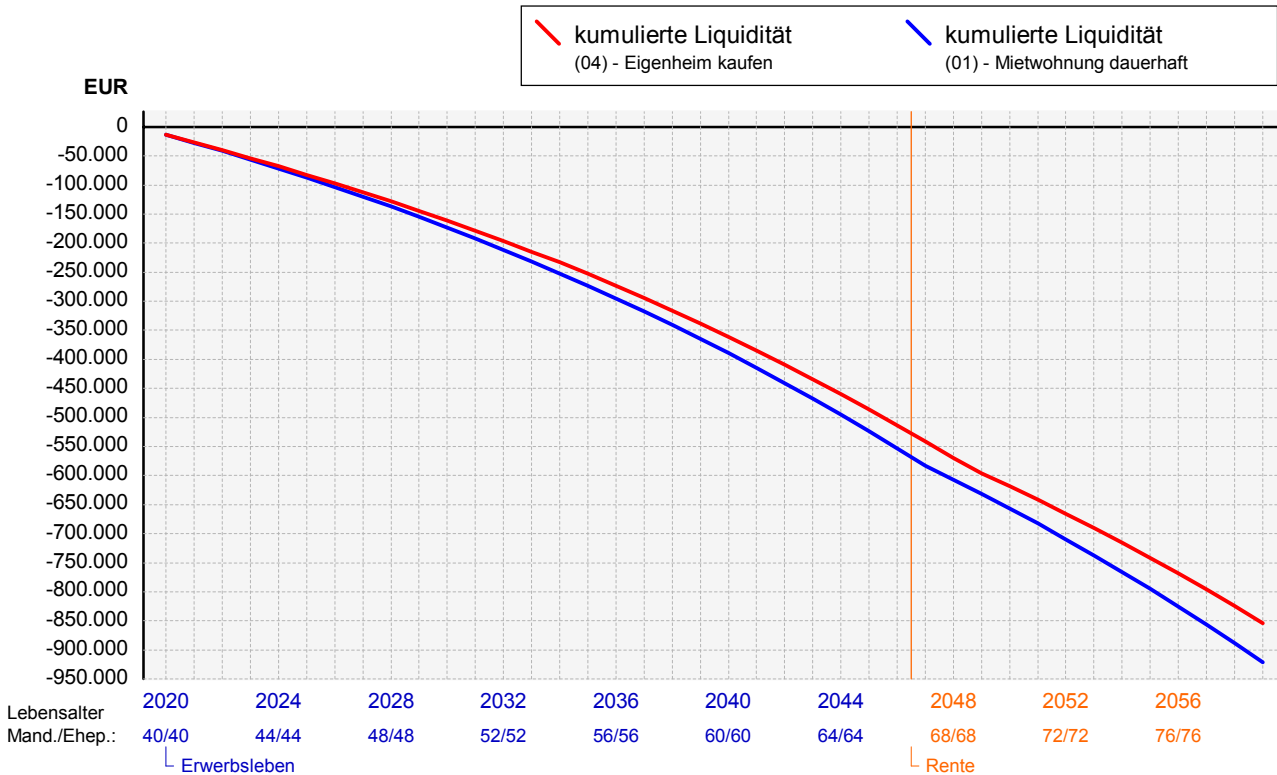
#### Entwicklung der freien Liquidität p.a. im Szenario "Eigenheim kaufen":

Die laufenden Kosten wären im Falle des Eigenheimerwerbs aufgrund des aktuell sehr günstigen Zinsniveaus um ca. Euro 2.000 p.a. niedriger. Bis zum Ende der Finanzierung im Jahr 2049 steigen die laufenden Kosten auf ca. Euro 28.000 p.a. an. Nach Ende der Finanzierung reduziert sich die jährliche Belastung auf ca. Euro 22.000 p.a. und steigt dann durch die Inflationierung der laufenden Kosten bis auf ca. Euro 29.000 p.a. an.

Das private Liquiditätskonto kumuliert die Zahlungsströme auf und ermöglicht dadurch für das Thema Kostenbelastung eine "Break-Even-Analyse".

### Privates Liquiditätskonto

Stand Privates Liquiditätskonto	2021	2035	2043	2046	2059
Eigenheim kaufen	-26.526	-252.399	-434.355	-513.441	-853.592
Mietwohnung dauerhaft	-27.151	-273.186	-467.616	-552.858	-920.923
Differenz	625	20.787	33.261	39.417	67.331



Die Grafik zeigt, dass der Erwerb des Eigenheims zu jedem Zeitpunkt finanziell günstiger wäre als die dauerhafte Miete.

## 3.2. Vermögensvergleich

Die Berechnungen ermöglichen einen klaren Vergleich auf der finanziellen Ebene, die wir zum besseren Verständnis auf zwei Ebenen dargestellt haben. Zusätzlich müssen auch nicht-monetäre Aspekte beachtet werden, die wir in einer kurzen Übersicht in Kapitel 3.3. genannt haben.

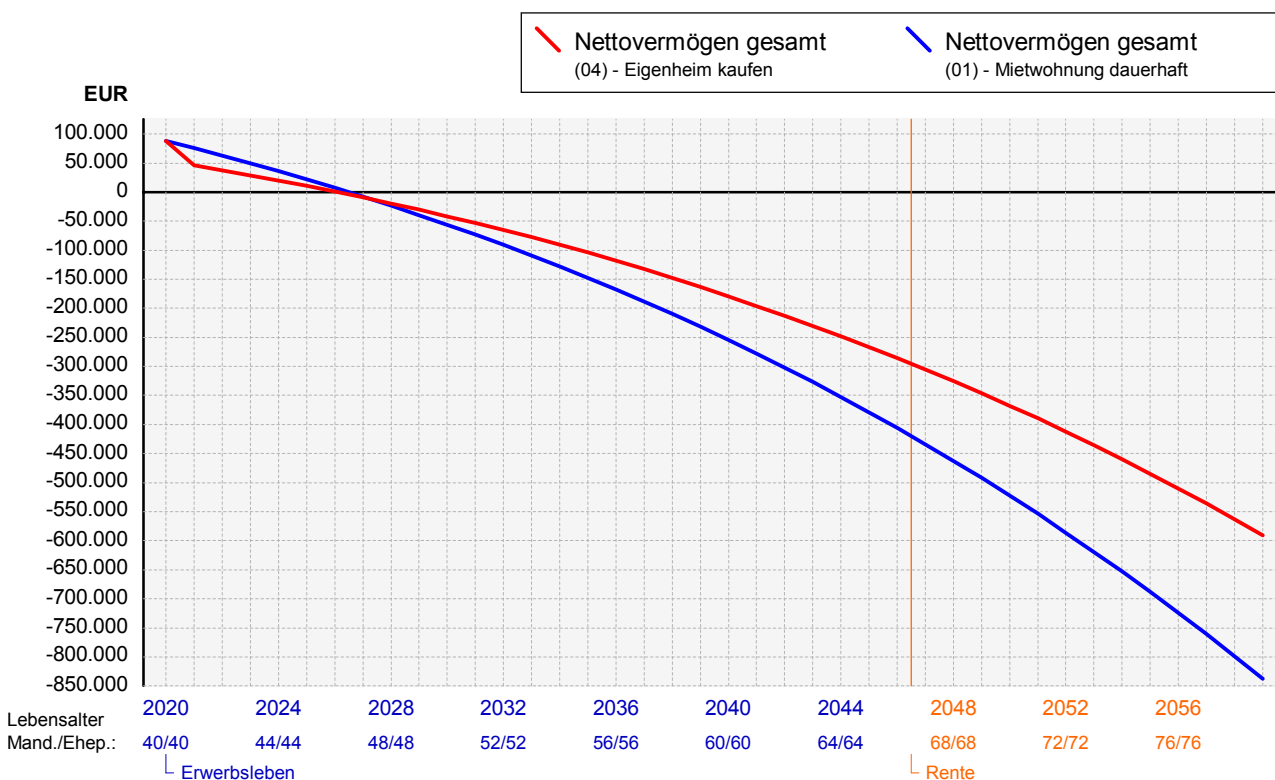
### Ebene 1: Nettovermögensvergleich

Weil in der Planung neben dem Vermögenswert Eigenheim und der Finanzierung nur Kosten berücksichtigt sind, entwickelt sich ein negatives Nettovermögen. Dies wird in der Realität natürlich so nicht eintreten, weil den Ausgaben Ihre beruflichen Einnahmen gegenüber stehen, die wir hier komplett außer Acht gelassen haben. Für die Beurteilung der Vorteilhaftigkeit ist dies aber die richtige Methode, um die Differenz zwischen beiden Alternativen korrekt zu ermitteln.

### Nettovermögensvergleich

Nettovermögen per 31.12.	2021	2035	2043	2046	2059
Eigenheim kaufen	46.015	-103.126	-230.446	-285.952	-591.214
Mietwohnung dauerhaft	75.750	-147.479	-326.676	-405.740	-837.244
Differenz	-29.735	44.353	96.230	119.788	246.030

### Nettovermögen



Durch den Kauf des Eigenheims werden zunächst zusätzliche Kosten ausgelöst (Nebenkosten des Erwerbs, Umzugskosten, Umbaukosten etc.). Diese Kosten bzw. der daraus resultierende Vermögensverlust belaufen sich auf ca. Euro 30.000.

Die Entwicklung des Nettovermögens ist aber im Szenario "Eigenheim kaufen" besser. Der "Break-Even" liegt etwa im Jahr 2026. Bis zum Ende der Finanzierung hat sich der Vermögensvorteil für die Alternative "Eigenheim kaufen" auf ca. Euro 150.000 summiert. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraums sind es sogar ca. Euro 250.000.



## Ebene 2: Vermögensvergleich ohne kumulierte Liquidität

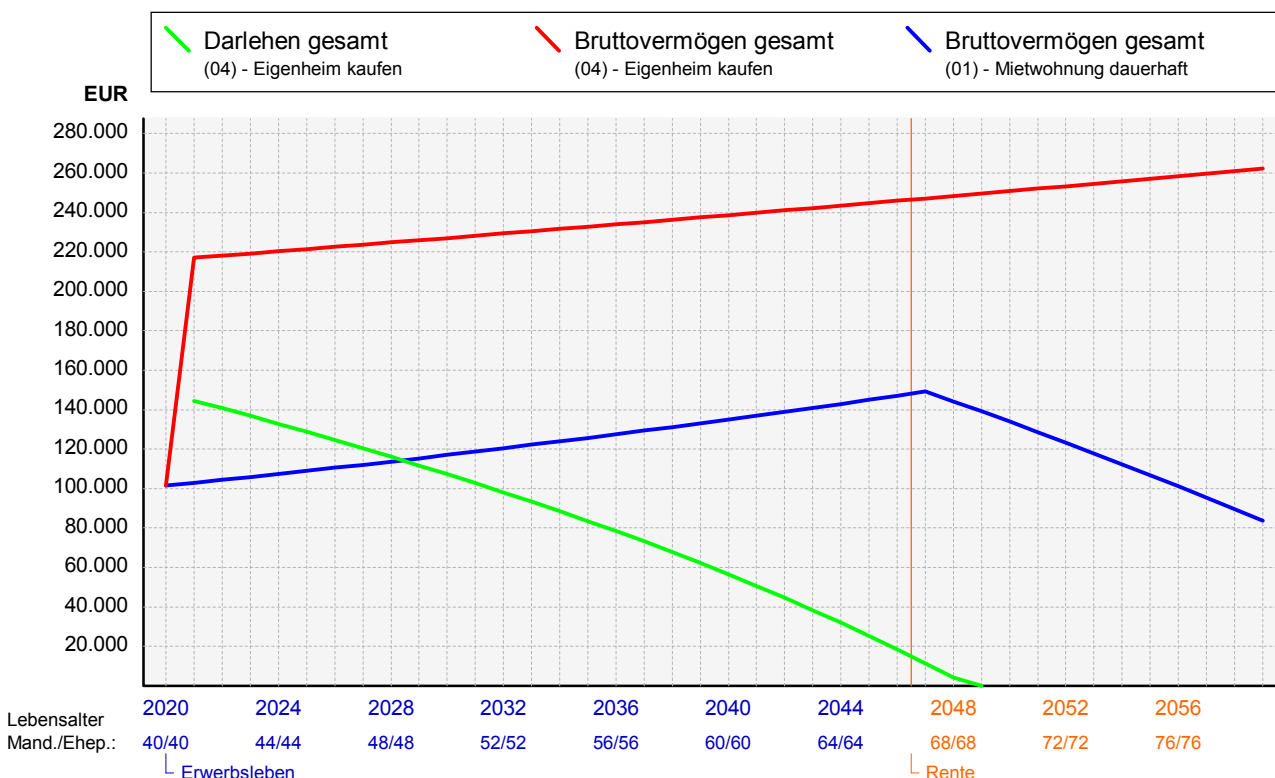
Auf einer zweiten Ebene haben wir das "private Liquiditätskonto" außen vor gelassen und nur den Unterschied zwischen den "greifbaren" Positionen Eigenkapital, Immobilienwert und Valuta der Finanzierung herausgearbeitet.

### Vergleich ohne Liquiditätskto

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Eigenheim kaufen</b>					
Wert des Eigenheims	0	217.080	218.165	219.256	220.352
Finanzierung	0	144.539	140.723	136.830	132.858
Eigenkapital	101.440	0	0	0	0
Summe	101.440	72.541	77.442	82.426	87.494
<b>Mietwohnung dauerhaft</b>					
Eigenkapital	101.440	102.901	104.383	105.886	107.411
<b>Differenz</b>	<b>0</b>	<b>-30.360</b>	<b>-26.941</b>	<b>-23.460</b>	<b>-19.917</b>

	2029	2035	2043	2046	2059
<b>Eigenheim kaufen</b>					
Wert des Eigenheims	225.916	232.779	242.254	245.905	262.378
Finanzierung	111.764	83.506	38.345	18.416	0
Eigenkapital	0	0	0	0	0
Summe	114.152	149.273	203.909	227.489	262.378
<b>Mietwohnung dauerhaft</b>					
Eigenkapital	115.371	125.707	140.940	147.118	83.679
<b>Differenz</b>	<b>-1.219</b>	<b>23.566</b>	<b>62.969</b>	<b>80.371</b>	<b>178.699</b>

Auch hier zeigt der Vermögensvergleich, dass am Anfang durch die Kosten des Erwerbs sowie Umbaukosten etc. zunächst ein Vermögensverlust eintritt. Bei dieser Betrachtung entwickelt sich der Vorteil zugunsten des Szenarios "Eigenheim kaufen" sogar noch etwas schneller, weil in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt wird, dass zur Erreichung des Vermögensvorteils in den Anfangsjahren auch mehr Liquidität aufgebracht werden muss.



### 3.3. Nicht-monetäre Unterschiede

Unabhängig von der Darstellung der Vermögensentwicklung muss man sich auch über die Änderung in der persönlichen Vermögenszusammensetzung und deren Folgen im Klaren sein.

Das Wohnen in einer Mietwohnung bedeutet höhere Mobilität z.B. bei Arbeitsplatzwechseln als das Wohnen in einer Immobilie, die man gekauft hat. Hier müsste erstmal ein Käufer oder ein Mieter gefunden werden, der bereit ist, den gewünschten Preis zu bezahlen.

Zusätzlich verändern sich auch die Vermögensrisiken: Wenn das vorhandene Eigenkapital in Kapitalanlagen gebunden ist, dann können Sie die Größen Liquidierbarkeit, Kursrisiko und Emittentenrisiko selbst bestimmen und in der Regel auch kurzfristig ändern.  
Dies geht bei einer Immobilie nicht.

Zusätzlich können bei einer Immobilie auch Reparaturrisiken auftreten, die ein Mieter nicht zu tragen hat.

## 4. Bescheinigung

Die Erstellung dieser Planungsrechnung erfolgte aufgrund Ihrer Angaben und auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie der vereinbarten Prämissen nach bestem Wissen und Gewissen.

Die Angaben und Unterlagen wurden von uns weder auf Richtigkeit noch auf Vollständigkeit hin überprüft. Da es in der Praxis nicht immer möglich ist, alle benötigten Angaben exakt zu erhalten, haben wir gegebenenfalls auf Näherungswerte bzw. Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Die angestellten Berechnungen beruhen weitgehend auf der Annahme zukünftiger Ereignisse, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die hieraus abgeleiteten Ergebnisse können daher von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Unsicherheiten in den gewählten Planungsansätzen bzw. -ergebnissen sehen wir insbesondere in den sich ständig ändernden steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Sie sollten deshalb die Planung Ihres Vermögens und Ihrer Liquidität als einen permanenten Prozess der Begleitung und vor allem der Überprüfung Ihrer finanziellen Entscheidungen ansehen.

Wir empfehlen Ihnen daher, die Analyse in regelmäßigen Abständen zu wiederholen. Sollten sich Prämissen der Planungsrechnung und/oder die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern, ist eine komplette Neuberechnung unbedingt erforderlich.

Die Analyse wurde mit größter Sorgfalt angefertigt. Unsere Haftung für deren Inhalt, insbesondere für die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit der darin enthaltenen Berechnungen, beschränkt sich auf grobes Verschulden.

Ergänzend gelten unsere allgemeinen Auftragsbedingungen.

Musterstadt, den 25.03.2020

---