

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



Inhaltsverzeichnis

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

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 Vertragsprüfung z.B. von Versicherungsverträgen ist nicht Bestandteil dieses Auftrages.

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 für unsere Berechnung haben wir Ihnen hier in kurzer Form aufgelistet.

Egon Eigenheim

Geburtsdatum	01.02.1982
geplanter Renteneintritt	01.03.2049

Erika Eigenheim

Geburtsdatum	01.05.1982
geplanter Renteneintritt	01.06.2049

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2022
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Zinssätze privates Liquiditätskonto	
Habenzinssatz	2,00 %
Sollzinssatz	2,00 %

Prämissen zur Mietsituation

Kaltmiete (in Euro pro Monat)	850 Euro p.M.
Mietentwicklung (in % p.a.)	1,00 % p.a.
Nebenkosten (in Euro pro Monat)	200 Euro p.M.
Nebenkostenentwicklung (in % p.a.)	2,00 % p.a.
Instandhaltung (in Euro pro Monat)	100 Euro p.M.
Entwicklung der Instandhaltung (in % p.a.)	2,00 % p.a.
Wohnfläche	100 qm

Eigenkapital

vorhandenes Eigenkapital	100.000 Euro
Verzinsung	2,00 % p.a.

Prämissen zum Eigenheimkauf

geplanter Erwerbszeitpunkt	Januar 2023
Kaufpreis	216.000 Euro
Kaufnebenkosten (GrEStG, Notar, Makler)	17.280 Euro
Umzugskosten, Umbauten etc.	15.000 Euro
Finanzierungsbedarf	148.280 Euro
Wertentwicklung der Immobilie (in % p.a.)	0,50 % p.a.
Instandhaltung (in Euro pro Monat)	200 Euro p.M.
Entwicklung der Instandhaltung (in % p.a.)	2,00 % p.a.
Nebenkosten (in Euro pro Monat)	300 Euro p.M.
Nebenkostenentwicklung (in % p.a.)	2,00 % p.a.
Wohnfläche	120 qm

Finanzierung

Zinssatz	2,00 % p.a. auf 15 Jahre fest
anfängliche Tilgung	2,50 % p.a.
Anschlusszinssatz nach Zinsfestschreibung	3,00 % 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.

Kaufnebenkosten

Beim Kauf einer Immobilie fallen diverse Nebenkosten an, die als Prozentsatz vom Kaufpreis berechnet werden.

Wenn die Immobilie über einen Makler gekauft wird, erhebt dieser eine Gebühr von i.d.R. 3,57 %.

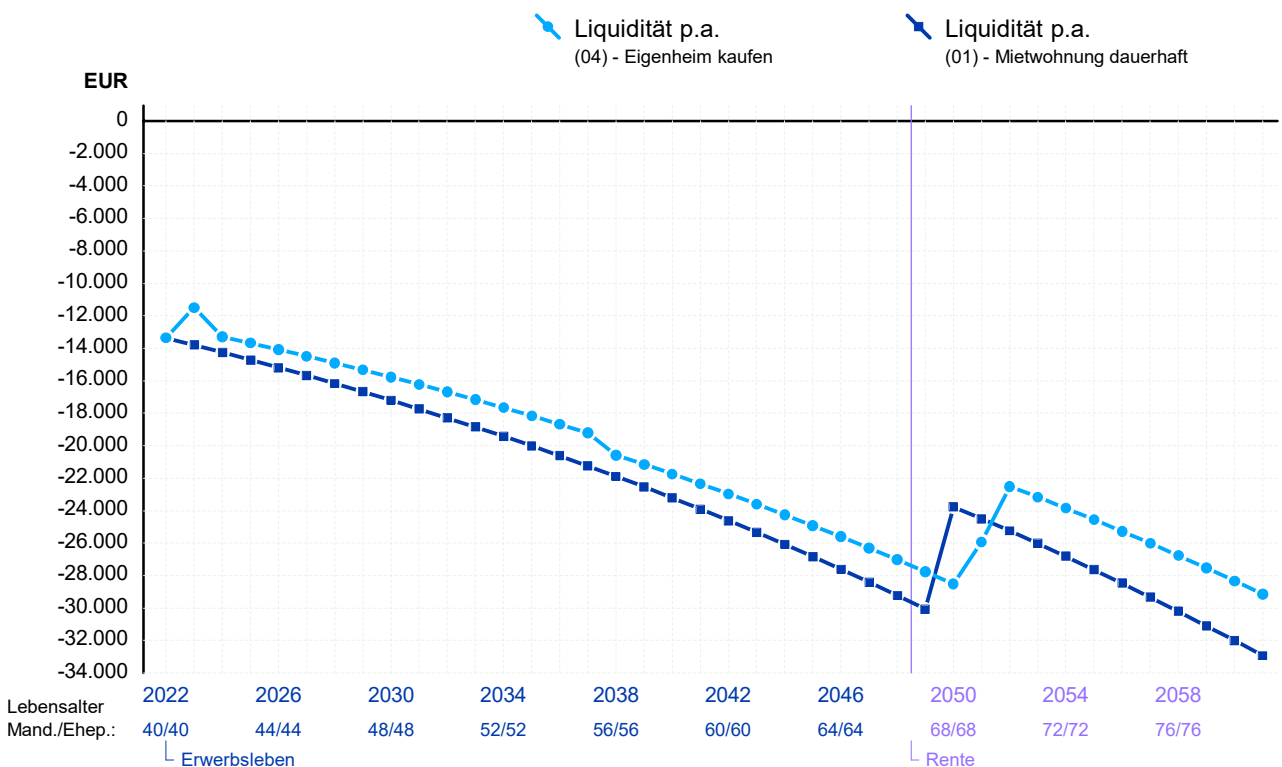
Zusätzlich fallen Notar- und Gerichtskosten an, i.d.R. 2,00 % des Kaufpreises.

Hinzu kommt die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,50 % und 6,50 % schwankt.

3. Vergleich

3.1. Liquiditätsvergleich

Liquidität p.a.	2023	2032	2048	2050	2061
Eigenheim kaufen	-11.499	-16.693	-27.022	-28.515	-29.149
Mietwohnung dauerhaft	-13.799	-18.284	-29.225	-23.772	-32.934
Differenz	2.300	1.591	2.203	-4.743	3.785



Entwicklung der 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. 14.000 Euro p.a. bis auf ca. 30.000 Euro 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. 24.000 Euro p.a. bis auf ca. 33.000 Euro zum Ende des Betrachtungszeitraums.

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

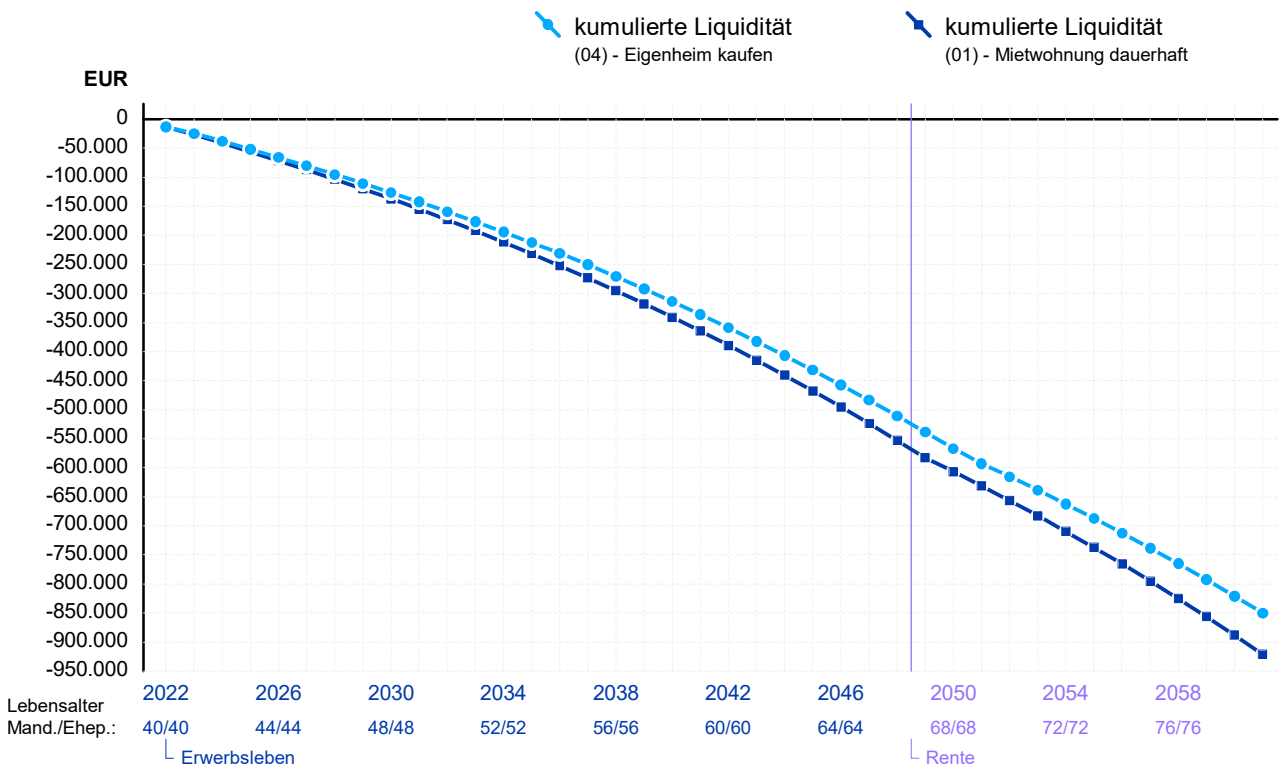
Die laufenden Kosten wären im Falle des Eigenheimerwerbs aufgrund des aktuell sehr günstigen Zinsniveaus um ca. 2.000 Euro p.a. niedriger.

Bis zum Ende der Finanzierung im Jahr 2050 steigen die laufenden Kosten auf ca. 28.000 Euro p.a. an. Nach Ende der Finanzierung reduziert sich die jährliche Belastung auf ca. 22.000 Euro p.a. und steigt dann durch die Inflationierung der laufenden Kosten bis auf ca. 29.000 Euro p.a. an.

Die Darstellung der kumulierten Liquidität ermöglicht für das Thema Kostenbelastung eine "Break-Even-Analyse".

kumulierte Liquidität

kumulierte Liquidität zum 31.12.	2023	2032	2048	2050	2061
Eigenheim kaufen	-24.851	-159.311	-510.693	-566.968	-850.039
Mietwohnung dauerhaft	-27.151	-173.068	-552.857	-606.690	-920.922
Differenz	2.300	13.757	42.164	39.722	70.883



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.

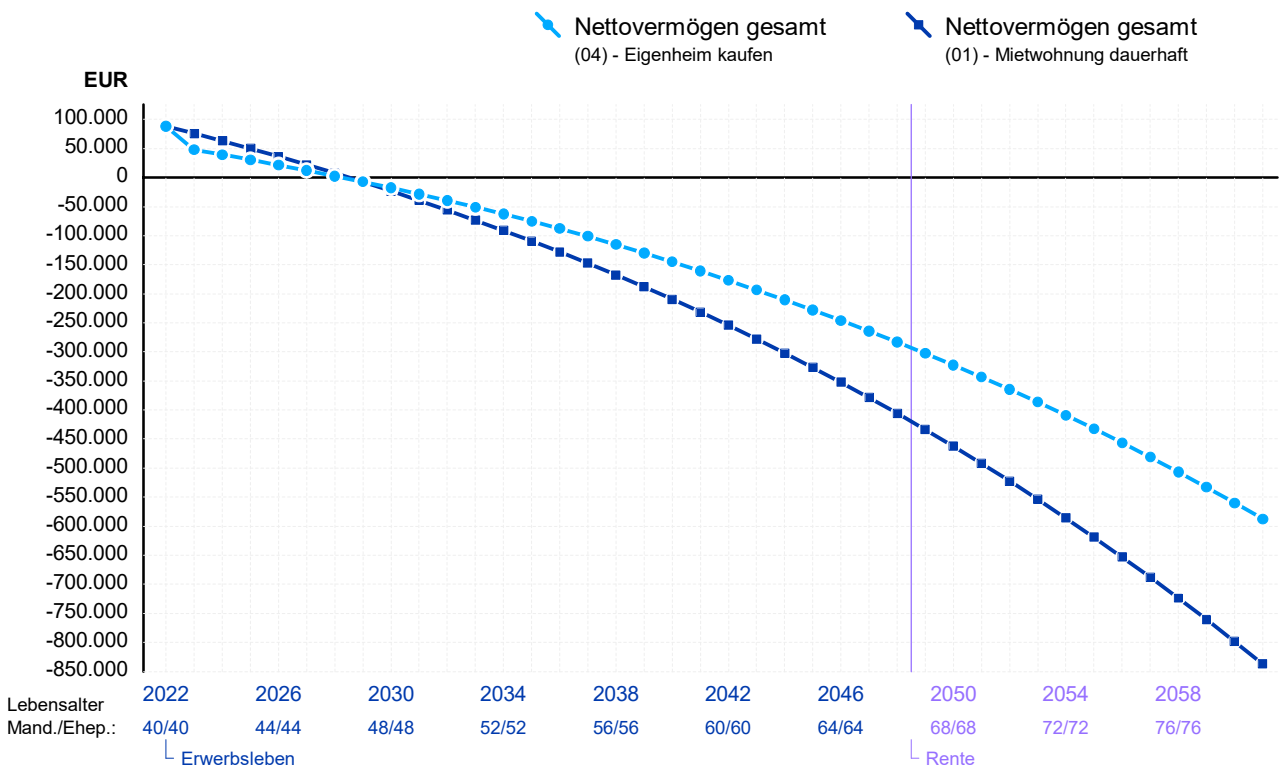
Ebene 1: Nettovermögensvergleich

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.	2023	2032	2048	2050	2061
Eigenheim kaufen	47.690	-39.551	-283.204	-322.697	-587.661
Mietwohnung dauerhaft	75.750	-56.036	-405.739	-462.497	-837.243
Differenz	-28.060	16.485	122.535	139.800	249.582

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. 30.000 Euro.

Die Entwicklung des Nettovermögens ist aber im Szenario "Eigenheim kaufen" besser. Der "Break-Even" liegt etwa im Jahr 2029. Bis zum Ende der Finanzierung hat sich der Vermögensvorteil für die Alternative "Eigenheim kaufen" auf ca. 150.000 Euro summiert. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraums sind es sogar ca. 250.000 Euro.

Ebene 2: Vermögensvergleich ohne kumulierte Liquidität

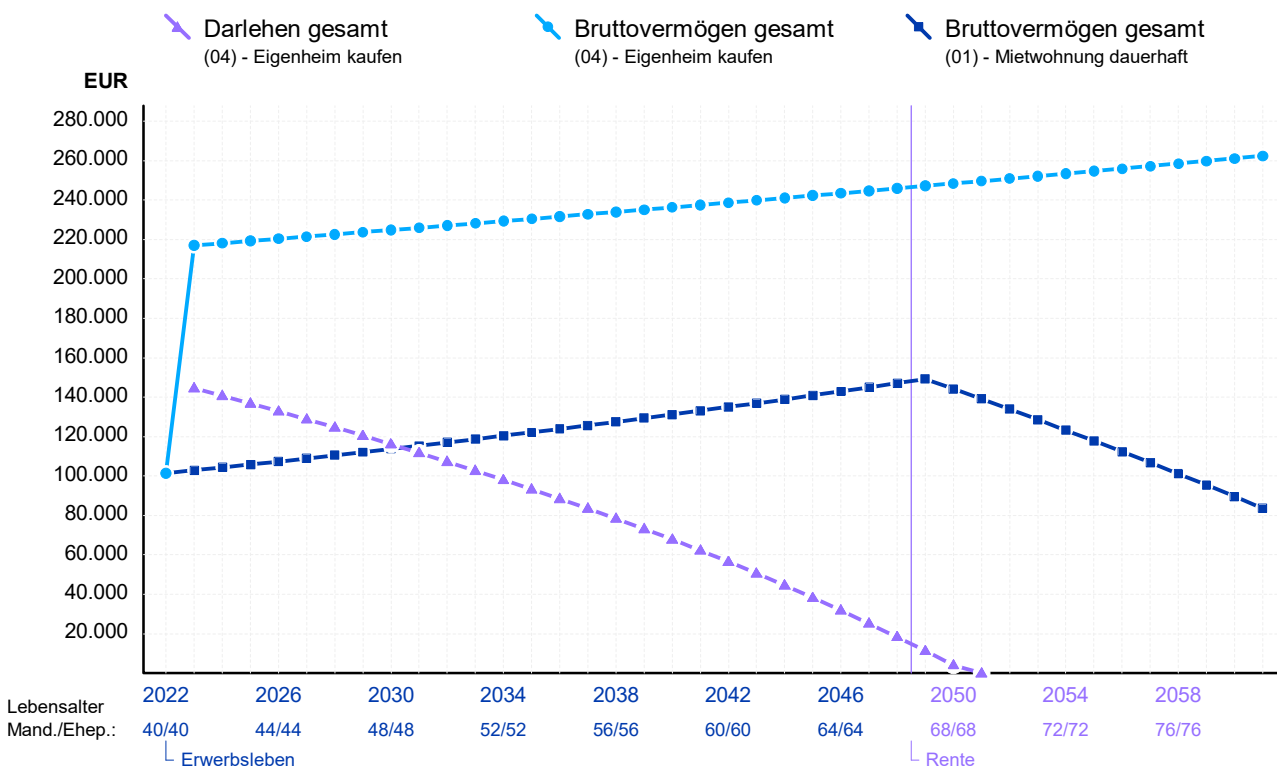
Auf einer zweiten Ebene haben wir das "private Liquiditätskonto" außen vor gelassen und nur den Unterschied zwischen den "greifbaren" Positionen Eigenkapital, Immobilienwert und Valuta der Finanzierung herausgearbeitet.

Vergleich ohne kum. Liquidität

	2023	2032	2048	2050	2061
Eigenheim kaufen					
Wert des Eigenheims	217.080	227.046	245.905	248.371	262.378
Finanzierung	144.539	107.286	18.416	4.100	0
Eigenkapital	0	0	0	0	0
Summe	72.541	119.760	227.489	244.271	262.378
Mietwohnung dauerhaft					
Eigenkapital	102.901	117.032	147.118	144.193	83.679
Differenz	-30.360	2.728	80.371	100.078	178.699

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 07.11.2022

StB Mustermann