

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

erstellt durch

Maisenbacher, Hort & Partner  
Steuerberater . Rechtsanwalt  
Rintheimer Str. 63a  
Karlsruhe

[www.mhp-kanzlei.de](http://www.mhp-kanzlei.de)



Steuerberater | Rechtsanwalt  
Karlsruhe · Ettlingen · Baden-Baden · Landau

[www.mhp-kanzlei.de](http://www.mhp-kanzlei.de)

## 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
<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	01.02.1971
geplanter Renteneintritt	01.02.2036
Kirchensteuerpflicht	Ja

### **Erika Eigenheim**

---

Geburtsdatum	01.05.1971
geplanter Renteneintritt	01.05.2036
Kirchensteuerpflicht	Ja

### **Wichtige Grundprämissen**

---

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2011
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**

Kaufpreis	Euro 216.000
Kaufnebenkosten 6,5 % (GrundErwSt, Notar)	Euro 14.040
Umzugskosten, Umbauten etc.	Euro 15.000
Finanzierungsbedarf	Euro 145.000
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	3,75 % p.a. auf 15 Jahre fest
anfängliche Tilgung	2,5 % p.a.
Anschlusszinssatz ab 2027	7,0 % p.a.

## **Begriffserläuterungen zu den Prämissen**

### **geplanter Renteneintritt**

Die Festlegung des geplanten Renteneintritts hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Berechnung. Sie bestimmt aber den Zeitpunkt der Veränderung des Grundeinkommens.

### **Planungshorizont**

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

### **Inflationsrate**

Höhe der geplanten Geldentwertung pro Jahr.

### **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.

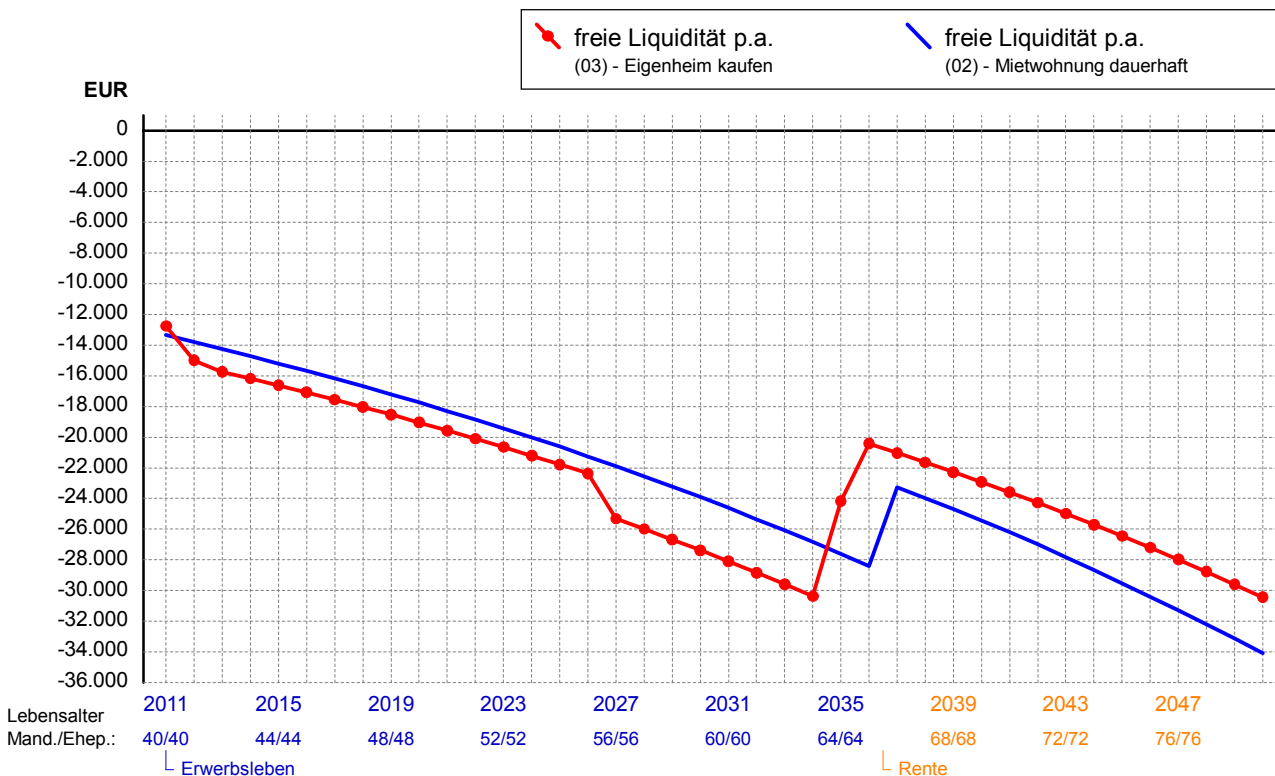
Der Habenzinssatz entspricht dabei der Zinserwartung für eine kurzfristige sichere Kapitalanlage.

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

### 3. Vergleich

#### 3.1. Liquiditätsvergleich

freie Liquidität	2013	2027	2034	2040	2050
Eigenheim kaufen	-15.735	-25.323	-30.363	-22.922	-30.438
Mietwohnung dauerhaft	-14.255	-21.888	-26.836	-25.440	-34.080
Differenz	-1.480	-3.435	-3.527	2.518	3.642



#### 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 28.000 p.a. unmittelbar 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 34.000 zum Ende des Betrachtungszeitraums.

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

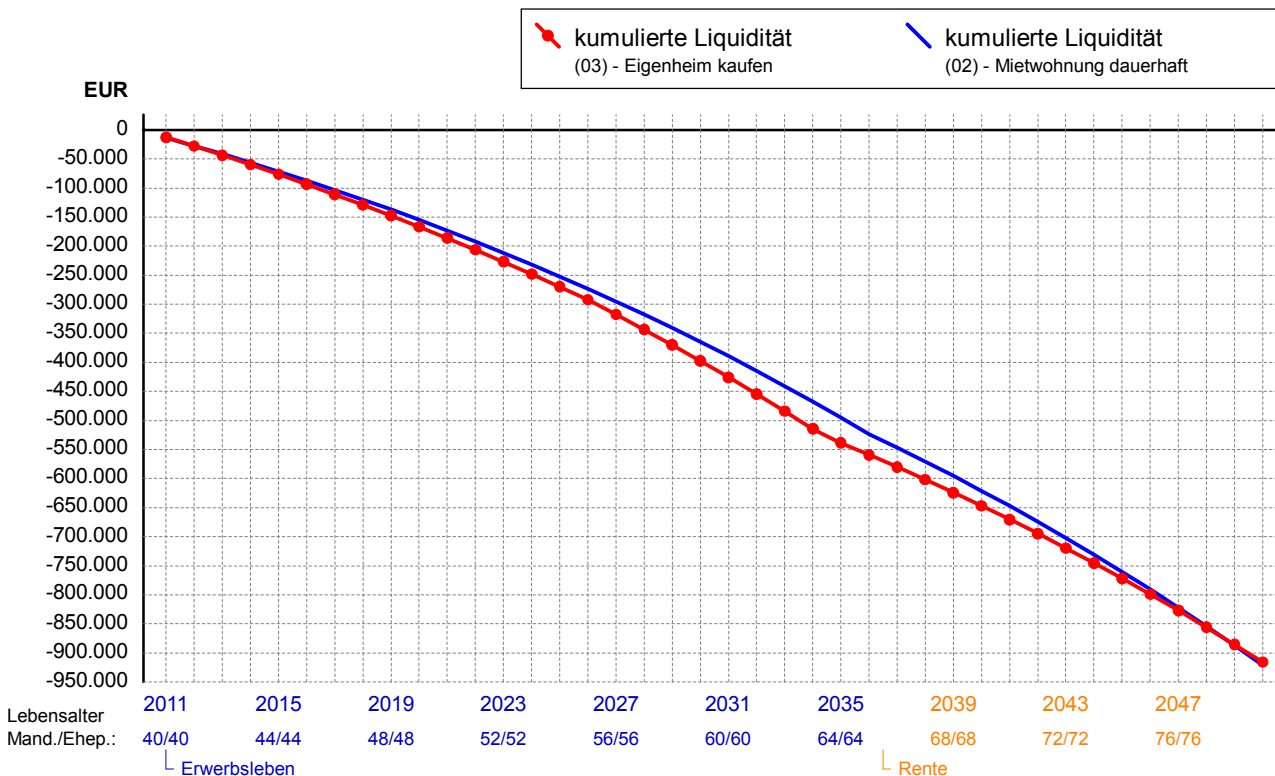
Die laufenden Kosten wären durch den Eigenheimerwerb zunächst höher. Während der ersten Festzinsphase von 15 Jahren beträgt der Unterschied ca. Euro 1.500 pro Jahr. Wenn der Anschlußzinssatz im Jahr 2027 tatsächlich 7,0 % betragen sollte, erhöht sich diese Differenz in den Jahren 2027 bis zum Ende der Finanzierung 2034 auf ca. Euro 3.500 p.a.

Nach Ende der Finanzierung entsteht im Rentenalter ein Vorteil für das Szenario "Eigenheim kaufen" von anfänglich ca. Euro 2.500 p.a., der stetig ansteigt.

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

### Privates Liquiditätskonto

Stand Privates Liquiditätskonto	2013	2027	2034	2040	2050
Eigenheim kaufen	-43.477	-317.473	-514.401	-646.844	-915.807
Mietwohnung dauerhaft	-41.406	-295.074	-467.616	-620.976	-921.208
Differenz	-2.071	-22.399	-46.785	-25.868	5.401



#### Wie hoch ist der liquide Nachteil für das Szenario "Eigenheim kaufen" bis zum Ende der Finanzierung insgesamt?

Bis zum Ende der Finanzierung im Jahr 2034 beläuft sich der kumulierte Nachteil für das Szenario "Eigenheim kaufen" auf ca. Euro 47.000.

#### Bis zu welchem Zeitpunkt wird dieser Nachteil aufgeholt?

Dieser Nachteil wird bis zum Jahr 2049 aufgeholt. In diesem Jahr sind Sie beide 78 Jahre alt. Danach ist die Liquiditätsbelastung pro Jahr für das Eigenheim geringer.

## 3.2. Vermögensvergleich

### 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 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.

### Vergleich auf der finanziellen Ebene

Ziel der Planung ist der Vergleich auf der finanziellen Ebene. Deshalb haben wir zum besseren Verständnis den Vermögensvergleich auf zwei Ebenen dargestellt.

#### Ebene 1: Nettovermögensvergleich

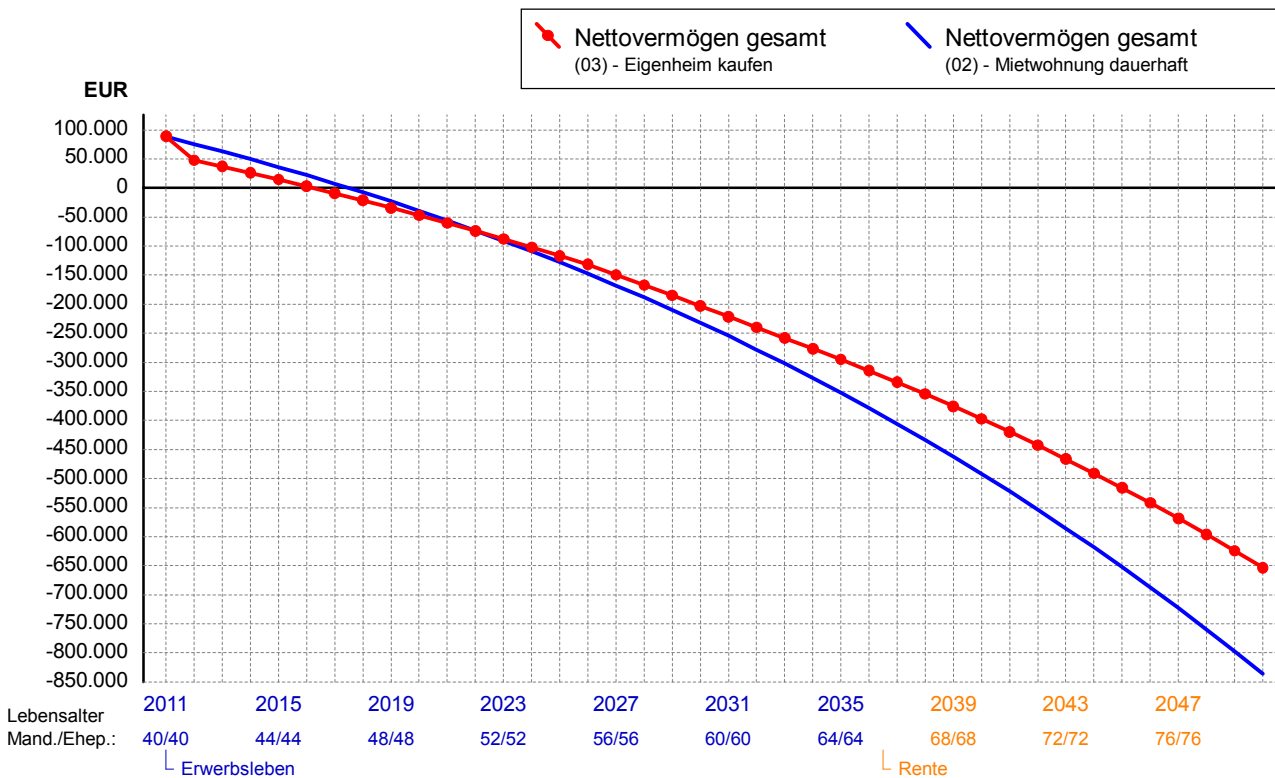
Weil in der Planung nur Kosten berücksichtigt sind, entwickelt sich ein negatives Nettovermögen, das in der Realität natürlich so nicht eintreten wird, weil den Ausgaben auch Einnahmen gegenüber stehen. Für die Beurteilung der Vorteilhaftigkeit ist dies aber die richtige Methode, um die Differenz zwischen beiden Alternativen korrekt zu ermitteln.

#### Nettovermögensvergleich

Nettovermögen per 31.12.	2013	2027	2034	2040	2050
Eigenheim kaufen	37.199	-149.180	-276.494	-397.231	-653.429
Mietwohnung dauerhaft	62.977	-167.559	-326.679	-491.850	-836.050
Differenz	-25.778	18.379	50.185	94.619	182.621



## 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 26.000.

Die Entwicklung des Nettovermögens ist aber im Szenario "Eigenheim kaufen" besser. Der "Break-Even" liegt etwa im Jahr 2022. Bis zum Ende der Finanzierung hat sich der Vermögensvorteil für die Alternative "Eigenheim kaufen" auf ca. Euro 50.000 summiert. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraums sind es sogar ca. Euro 180.000.

### Ebene 2: Vermögensvergleich ohne kumulierte Liquidität

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

## Vergleich ohne Liquiditätskto

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Eigenheim kaufen</b>					
Wert des Eigenheims	0	217.080	218.165	219.256	220.352
Finanzierung	0	141.315	137.489	133.517	129.393
Eigenkapital	101.440	0	0	0	0
Summe	101.440	75.765	80.676	85.739	90.959
<b>Mietwohnung dauerhaft</b>					
Eigenkapital	101.440	102.901	104.383	105.886	107.411
<b>Differenz</b>	<b>0</b>	<b>-27.136</b>	<b>-23.707</b>	<b>-20.147</b>	<b>-16.452</b>

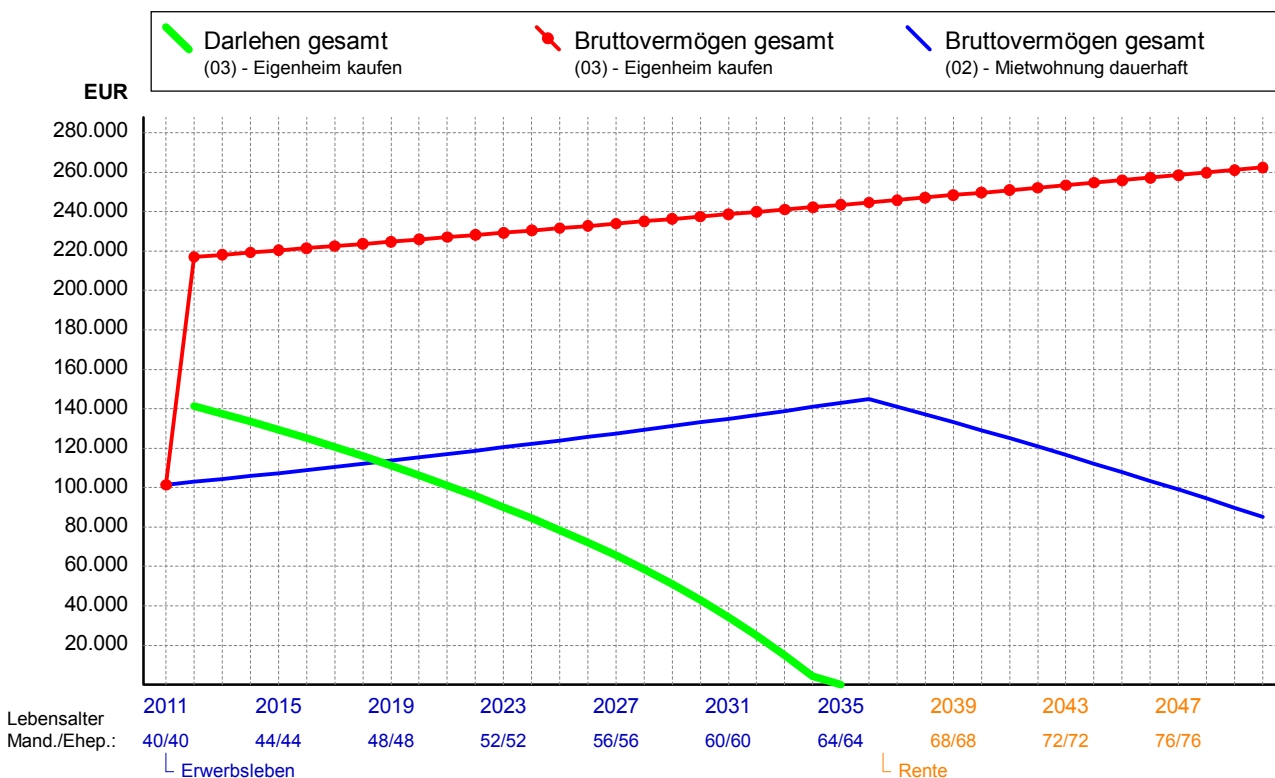
  

	2020	2027	2034	2040	2050
<b>Eigenheim kaufen</b>					
Wert des Eigenheims	225.916	233.943	242.254	249.613	262.378
Finanzierung	106.292	65.650	4.347	0	0
Eigenkapital	0	0	0	0	0
Summe	119.624	168.293	237.907	249.613	262.378
<b>Mietwohnung dauerhaft</b>					
Eigenkapital	115.371	127.515	140.937	129.126	85.158
<b>Differenz</b>	<b>4.253</b>	<b>40.778</b>	<b>96.970</b>	<b>120.487</b>	<b>177.220</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.

Beispiel für das Jahr 2027:

Vermögensvorteil: Euro 40.778  
 Mehrausgaben lt. Liquiditätskonto: Euro - 22.399  
 Nettovermögensvorteil: Euro 18.379



## 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.

Karlsruhe, den 16.05.2013

---

MHP