

Zum Erwerb eines vermieteten Wohnhauses sind folgende Daten bekannt:

| | |
|---|------------------------|
| Grundstücksgröße | 1.200 m ² |
| Angemessener Bodenwert | 150 EUR/m ² |
| Jahresreinertrag des Grundstücks | 30.000 EUR |
| Restnutzungsdauer des Gebäudes | 25 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz | 5,5 % |
| Kaufpreis | 500.000 EUR |
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
| Maklercourtage (inkl. Mwst) | 6,96% |
| Gebühren für Kauf und Eintragung einer Grundschuld (Notar und Grundbuchamt) | ca. 6.000 EUR |

Wie viel Eigenmittel muss der Käufer mindestens einsetzen, wenn das finanzierende Kreditinstitut den Beleihungswert mit Hilfe des gespaltenen Ertragswertverfahrens ermittelt und Darlehen mit einer Beleihungsgrenze von 60% ausreicht?

Lösungshinweise:

Insgesamt erforderlich

| | |
|--------------------|-------------------------|
| 500.000 EUR | Kaufpreis |
| 17.500 EUR | Grunderwerbsteuer |
| 34.800 EUR | Maklercourtage |
| 6.000 EUR | Notar- und Grundbuchamt |
| <u>558.300 EUR</u> | |

Beleihungswert (siehe nebenstehende Nebenrechnung) = 449.620 EUR
 Verfügbarer Bankkredit = 60% des Beleihungswerts
 = 449.620 EUR * 0,6 = 269.772 EUR, abgerundet 269.700 EUR.

Notwendige Eigenmittel = 558.300 EUR – 269.700 EUR = 288.600 EUR

Berechnungsgrundlagen

| | | | |
|-----------------------------------|--|-------------|---|
| Grundstücksgröße: | <input type="text" value="1200"/> m ² , | Bodenpreis: | <input type="text" value="150"/> EUR/m ² , |
| Liegenschaftszinssatz: | <input type="text" value="5.5"/> %, | | |
| Jahresreinertrag des Grundstücks: | <input type="text" value="30000"/> EUR | | |
| Restnutzungsdauer des Gebäudes: | <input type="text" value="25"/> Jahre | | |

Berechnen!

| | | | | |
|---|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| 1. Ermittlung des Bodenwerts auf Basis von Vergleichswerten | Fläche | 1200 m ² x | 150 EUR je m ² = | 180000 EUR |
| 2. Bodenwertverzinsung | 180000 EUR x | 5.5% = | 9900 EUR | |
| 3. Ermittlung des Jahresreinertrags der baulichen Anlagen | Jahresreinertrag des Grundstücks | | 30000 EUR | |
| | - Bodenwertverzinsung | | 9900 EUR | |
| | = Reinertrag der baulichen Anlagen | | <u>20100 EUR</u> | |
| 4. Bestimmung des Vervielfältigers | In Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer des Gebäudes (25Jahre) und dem Liegenschaftszinssatz (5.5 %) ergibt sich der Vervielfältiger (=Rentenbarwertfaktor) = 13.4139 | | | |
| 5. Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen | 20100 EUR x 13.4139 = | ca. + | 269620 EUR | |
| 6. Ermittlung des Ertragswerts für das zu bewertende Objekt | Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen | = | <u>449620 EUR</u> | |