

- 1) bei Neuaufnahme → Koppelung an Landwertveränderung der 108.000,- DM
- 2) Mieten und Risiko (klein) → Hoher Eigenanteil
- 3) → Werbung (Denkmalschutz - Engagement)



Aktennotiz

Finanzierung Gerhold und Maria-Elisabeth Reitmeier
Ahrensberger Str. 19, 3500 Kassel

Da die Eheleute Reitmeier mit mir einen Honorarvertrag auf Stundenbasis geschlossen haben, würde ein formulierter schriftlicher Bericht nur unnötig teuer werden. Aus diesem Grund wurde zwischen den Eheleuten Reitmeier und mir abgestimmt, daß kein schriftlicher Bericht erstellt wird. Die Ergebnisse werden in der mündlichen Beratung am 21.06.88 mitgeteilt. Um die Ergebnisse nachvollziehen zu können, werde ich diese nachfolgend stichwortartig wiedergeben:

Grundlage sind die Seiten 1-6, die von Herrn Reitmeier ausgearbeitet wurden.

zu Seite 1: Vermietung

In den persönlichen Fixkosten fehlen meines Erachtens Rücklagen für den Jahresurlaub und die Kalkulation, daß auch die Kinder älter werden. Weiterhin sind meines Erachtens die Versicherungen zu knapp kalkuliert. Eine Hausratversicherung alleine kostet bei einem Wert von ca. DM 200.000,--, DM 300,-- p.a.. Insgesamt meine ich, daß vorsichtigerweise bei den Fixkosten des IST-Zustandes ein Aufschlag von DM 260,-- p.M. getätigt werden sollte.

Zu Seite 2: Bauzeit

Es erscheint mir fraglich, ob während der gesamten Bauzeit eine vollständige Vermietung der KFZ-Stellplätze möglich ist. Insbesondere ist zu beachten, daß möglicherweise Haftungsprobleme des Bauherren für eventuelle Schäden an den Fahrzeugen entstehen können. Die Abgaben an die Müllabfuhr werden vermutlich sinken, da der derzeitige Mieter nicht mehr auf dem Hof sein wird. Weiterhin ist zu beachten, daß die Einrechnung der Bauzeitzinsen während der Bauzeit nicht erfolgte.

Die Berechnung wurde folgendermaßen durchgeführt:

Das Fremdkapital, welches zusätzlich aufgenommen werden muß beträgt DM 220.000,--. Hierbei wurde der Landeszuschuß für die Modernisierung/Energieeinsparung in Höhe von DM 76.000,-- als Eigenkapital gewertet. DM 220.000,-- wurden mit einem fiktiven Zinssatz von 7,5% verzinst und überschlägig mit 50% angesetzt. Hieraus ergibt sich eine monatliche Belastung in Höhe von DM 687,50. Die Summe aus den zusätzlich zu bezahlenden Bauzeitzinsen und den Mietausfällen aufgrund der Nichtvermietung der Stellplätze, sowie der etwas gesunkenen

Abgaben für den Müll ergibt eine Mehrbelastung in Höhe von ca. 827,50 p.M.

Sollte der zusätzliche Zinsaufwand nicht bezahlt werden, so sind die auflaufenden entstehenden Zinsen in Höhe von ca. DM 8.250,-- in der Endfinanzierung mitzufinanzieren. Die von mir erfolgte Berechnung hat diese Risiken nicht mitfinanziert sondern monatlich bezahlt.

Zu Seite 3

(Bilanz nach Bezug des Hofes 1990)

Diese wurde von mir in Punkt 1 (Kapitalkosten Hof) nachgerechnet. Die monatliche Belastung in Höhe von DM 2.066,-- ist nahezu korrekt. Die als letzte Zahl ausgewiesene Steuerersparnis wird unter der Voraussetzung, daß für den selbstgenutzten Teil § 10e EStG und § 34f genutzt werden und darüber hinaus die Anerkennung der nichtdenkmalgeschützten Teile als Neubau (§ 75 EStG) mit DM 1.069,-- p.M. etwas höher ausfallen. Insofern ist die Unterdeckung ein wenig zu verringern.

Zu Seite 4

Unverständlich ist mir die Position AFA Grundstück mit 250,--. Darüber hinaus fehlt meines Erachtens die Abschreibung nach § 10e für den selbstgenutzten Teil. Der nicht als erhöhte Absetzung abschreibbare Teil ist meines Erachtens nach zum weitaus überwiegenden Teil degressiv abzuschreiben, da es sich um einen Neubau handelt, der vermietet wird. Fraglich erscheint mir allerdings, ob der Schuldzinsabzug anteilig nach der Nutzungsfläche und nicht nach der Wohnfläche erfolgen kann. Das Kreditäquivalent liegt für einen Betrag von DM 36.800,-- bei 8,5%. Wie sich aus meiner Berechnung (Optifi) ergibt, stellt sich die Steuerersparnis ohne Einbeziehung des § 10e etwa in der von Herrn Reitmeier errechneten Höhe dar. Mit Einbeziehung des § 10e steigt die Steuerersparnis um ca. DM 170,--.

Zu Seite 5:

Meines Erachtens sind die kalkulierten Eigenleistungen mit DM 76.230,-- relativ hoch. Ich vermute, daß hierin entweder Material enthalten ist, oder aber doch eine erhebliche Überschätzung vorliegt. In meiner Berechnung wurde die Eigenleistung jedoch auch in voller Höhe angenommen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, daß die Zinsbindung für die Zwischenfinanzierung der Bausparverträge lediglich bis zum September 1990 läuft. Möglicherweise ist anschließend mit wesentlich höheren Zinsen zu rechnen.

Resümee

Das Ziel der Beurteilung war, festzustellen, ob die Rechenansätze im Prinzip richtig sind. Im Prinzip sind die Rechenansätze richtig, wobei die oben gemachten Ausführungen berücksichtigt werden müssen. Für die Beurteilung, ob der



Ausbau des Hofs erfolgen soll, muß in erster Linie die Bilanz nach Bezug des Hofs 1990 gelten.

Hierzu ist folgendes zu sagen:

Herr Reitmeier errechnet eine Unterdeckung in Höhe von DM 264.-- p.M.. Nach meiner Berechnung ergibt sich eine monatliche Unterdeckung in Höhe von DM 406.--, da sowohl höhere persönlichen Kosten als auch die mitfinanzierten Bauzeitzinsen einzukalkulieren sind. Dagegen steht eine etwas höhere Steuerersparnis. Insgesamt gesehen muß festgestellt werden, daß die Finanzierung unter den genannten Voraussetzungen eine Grenzfinanzierung darstellt, denn die von Herrn Reitmeier gemachten Annahmen sind bereits optimistisch gerechnet. Es ist zu erwarten, daß ein Teil der Zuschüsse nicht gewährt wird. Ein großer Unsicherheitsfaktor ist auch die Tatsache, daß bereits im September 1990 die Zinsbindung abläuft. Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, daß die Familie bei dieser Art der Finanzierung fast keinen Risikoschutz besitzt. Eine Umstellung der Finanzierung ist in gravierender Form nicht möglich, da die Bausparverträge für die Finanzierung bereits abgeschlossen sind. Weitere Verschlechterungen des Ergebnisses sind möglich, sofern der Zinsmarkt in absehbarer Zeit anzieht, denn bis dahin müssen weitere DM 220.000.-- plus Bauzeitzinsen = ca. DM 239.000-- eingedeckt werden. *228000 (7 Jahr)*

Aus meiner Sicht erscheint es sehr fraglich, ob der Ausbau des Hofs rentabel ist. Weiterhin sind erhebliche Risiken in Form von nicht bewilligten Zuschüssen, hohen Eigenleistungen und für die nächsten Jahre als konstant angenommenen Ausgaben enthalten. Sicher ist auch, daß beide Elternteile weiterhin aktiv arbeiten müssen um die notwendige Liquidität zu beschaffen. Im Falle der Erwerbsunfähigkeit einer der beiden Elternteile oder aber Arbeitslosigkeit u.ä. gerät das ganze Gebilde sehr stark ins Schwanken.

Ich kann mir nicht denken, daß die Stadt den Eigentümern den Umbau unter den genannten Voraussetzungen zumuten kann.

mo/fi
16.06.1988

- 1) Krankenlosgeld? Satz TKK?
- 2) Berufsunfähigkeit?

Bilanz gewerbl. Vermietung

Monatsschnitt	I	DM	I
Fixkosten			
Miete		838,90	
Heizung/Warmwasser (Nachzahlungsrücklage)		25,-	
Nebenkosten		0,-	
Strom		100,-	
Rundfunk/Fernsehen		16,25	
Zeitung/Zeitschriften		110,-	
Telefon		60,-	
Sportvereine		20,-	
Musikunterricht		50,-	
Tascheng. Nele		35,-	
Tascheng. Aline		25,-	
Andheri		50,-	
Sonst. Spenden		18,-	
Vers. Haushalt		27,-	
LV Gerhold		218,-	
Rückzahlung LBS-Darlehen HH (bis ca 12/88)		60,-	
Kfz-Fixkosten		122,-	
Summe		1775,15	
Kapitalkosten Grundstückskauf (Hof)		1033,-	
Abgaben (Müll, Regenwasser, Str. Reinig., Grundsteuer)		164,-	
Instandhaltung (262 qm Nutzfl. x 8,75 DM/qm)		196,-	
Versicherungen Hof (Brand, Hausrat, Haftpflicht)		42,-	
Grundstückpflege und -sicherung		34,-	
Summe		1469,-	
Var. Kosten			
Lebenshaltung gemäß Auswertung Haushaltsbuch '87		2115,-	
Variable Kfz-Kosten (ca 95% Dienstfahrtvorleistungen)		385,-	
Kosten Konten		28,-	
Summe		2528,-	
Ergebnis (Netto)			
Fixkosten Haushalt	-	1775,-	
Fixkosten Hof-Grundstück	-	1469,-	
Variable Kosten	-	2528,-	
Rücklage für Unvorhergesehenes	-	150,-	
Rücklage für Ersatzbeschaffung dienstl. notw. Kfz	-	400,-	
Gehälter (Netto-Gesamt incl. Sonderzahlungen)	+	4631,-	
Mieteinnahme (750,- DM plus 39,50 DM anteilige NK)	+	789,50	
Erstattung Dienstfahrtkosten	+	436,-	
Ergebnis ohne Steuerersparnis	-	465,50	
Steuerersparnis (Bruttosteuer 1987 = 13698,94 DM) ca 500,-	+	500,-	
Ergebnis mit Steuerersparnis	+	34,50	
		=====	

Bilanz für die Bauzeit

Monatsschnitt	I	DM	I
Fixkosten			
Miete		838,90	
Heizung/Warmwasser (Nachzahlungsrücklage)		25,-	
Nebenkosten		0,-	
Strom		100,-	
Rundfunk/Fernsehen		16,25	
Zeitung/Zeitschriften		110,-	
Telefon		60,-	
Sportvereine		20,-	
Musikunterricht		50,-	
Tascheng. Nele		35,-	
Tascheng. Aline		25,-	
Andheri		50,-	
Sonst. Spenden		18,-	
Vers. Haushalt		27,-	
LV Gerhold		218,-	
Rückzahlung LBS-Darlehen HH (bis ca 12/88)		60,-	
Kfz-Fixkosten		122,-	
Summe		1775,15	
Kapitalkosten Grundstückskauf (Hof)		1033,-	
Abgaben (Müll, Regenwasser, Str. Reinig., Grundsteuer)		164,-	
Instandhaltung (262 qm Nutzfl. x 8,75 DM/qm)		196,-	
Versicherungen Hof (Brand, Hausrat, Haftpflicht)		42,-	
Grundstückpflege und -sicherung		34,-	
Summe		1469,-	
Var. Kosten			
Lebenshaltung gemäß Auswertung Haushaltsbuch '87		2115,-	
Variable Kfz-Kosten (ca 95% Dienstfahrtvorleistungen)		385,-	
Kosten Konten		28,-	
Summe		2528,-	
Ergebnis (Netto)			
Fixkosten Haushalt	-	1775,-	
Fixkosten Hof-Grundstück	-	1469,-	
Variable Kosten	-	2528,-	
Rücklage für Unvorhergesehenes	-	150,-	
Rücklage für Ersatzbeschaffung dienstl. notw. Kfz	-	400,-	
Behälter (Netto-Gesamt incl. Sonderzahlungen)	+	4631,-	
Mieteinnahme (8 Kfz.-Stellplätze a' 20,- DM/Monat)	+	160,-	
Erstattung Dienstfahrtkosten	+	436,-	
Ergebnis ohne Steuerersparnis	-	1095,-	
Steuerersparnis (Bruttosteuer 1987 = 13698,94 DM) ca	+	,-	
Ergebnis mit Steuerersparnis	+	,-	
		=====	

Bilanz nach Bezug Hof 1990

Monatsschnitt I DM I

Fixkosten

Kapitalkosten Hof	2066,-
Abgaben Hof	164,-
Versicherungen Hof	34,-
Sonstige Nebenkosten Hof	42,-
Instandhaltung	361,-
Wasser+Abwasser (220 qbm/Monat x (2,95+2,40 DM/qbm))	118,-
Strom	110,-
Heizung/Warmwasser (1,45 DM/qm x 131 qm)	190,-
Rundfunk/Fernsehen/Kabelanschluß	26,-
Zeitung/Zeitschriften/Bücher (95 % f. Beruf Bauherr)	110,-
Telefon	60,-
Sportvereine	20,-
Musikunterricht	50,-
Tascheng. Nele	35,-
Tascheng. Aline	25,-
Andheri	50,-
Sonst. Spenden/Beiträge	18,-
Vers. Haushalt	27,-
LV Gerhold	218,-
Kfz-Fixkosten	122,-
Summe ohne Kapitalkosten	1780,-
Summe mit Kapitalkosten	3838,-

Var. Kosten

Lebenshaltung gemäß Auswertung Haushaltsbuch '87/'88	2115,-
Variable Kfz-Kosten (ca 95% Dienstfahrtvorleistungen)	385,-
Kosten Konten	28,-
Summe	2528,-

Ergebnis (Netto)

Fixkosten	-	3838,-
Variable Kosten	-	2528,-
Rücklage (Reparaturen/Ersatz Haushalt, Rep. Kfz ect.)	-	150,-
Rücklage f. Ersatzbeschaffung dienstl. notw. Kfz des Bauherren	-	400,-
Gehälter (Netto-Gesamt incl. Sonderzahlungen)	+	4631,-
Mieteinnahme EG (80,75 qm x 5,50 DM/qm)	+	444,-
BW-Kostenantei EG o. Inst. (80,75 x 1,13 DM/qm)	+	91,-
Mieteinnahme Nutzfl. (8 Kfz-Stellplätze a' 20,- DM/Monat <i>Arth</i>)	+	160,-
Erstattung Dienstfahrtkosten	+	436,-
Ergebnis ohne Steuerersparnis	-	1155,-
Steuerersparnis (Bruttosteuer ca = 14000,- DM)	+	891,-
Ergebnis mit Steuerersparnis	-	264,-
		=====

Steuerbilanz nach Bezug Hof

Einkünfte aus	I Ehemann	I Ehefrau	I Gesamt	I
nichtselbst. Arbeit				
Bruttoarbeitslohn	62862,-	20400,-	83262,-	
ab Freibeträge	1080,-	1080,-		
Werbungsk./-Pauschb.	4000,-	730,-		
Einkünfte	57782,-	18590,-	76372,-	
Kapitalvermögen entfällt				
Vermietung u. Verpachtung				
Gesamtfläche	= 474 qm			
Wohnhausfläche	= 212 qm (81 qm EG, 131 qm OG+DG)			
Nutzfläche	= 262 qm (145 qm Scheune, 117 qm Stall)			
Miete Wohnhaus EG (80,75 qm x (5,50+1,13NK= 6,63) DM x 12 Mo)			6424,-	
Miete Nutzflächen (Annahme: 8 Kfz-Stellpl x 20,- DM x 12)			1920,-	
Schuldzinsen Kauf				
10486,- DM : 474 qm x (Anteil verm. Fl. = (262+81) qm)			= - 7588,-	
Schuldzinsen für Wohngebäudesanierung				
7400,- DM : 212 qm x (Anteil verm. Fl. = 81 qm)			= - 2827,-	
Erhaltungsaufwendungen				
(2000,- + 2327,- DM) : 474 qm x (262+81 qm)			= - 3131,-	
Entspricht einem Kreditäquivalent bei 7,5% von 36.800,- DM für Sanierung Stall und Scheune				
Grundsteuer, Straßenreinigung, Müll, Entwässerung				
1962,- DM : 474 qm x 343 qm			= - 1420,-	
Brandkasse, Haftpflicht, Schornstein, Wartung Hzg., Verwaltung				
900,- DM : 474 qm x 343 qm			= - 651,-	
Afa Grundstück			= - 252,-	
Erhöhte Absetzungen nach § 82i (10 %, 10 Jahre)				
Anrechenbare Baukosten:				
2.1 80.000,-				
2.2 140.000,-				
2.7 86.000,-				
Sum 306.000,-		davon 10 %	= -30600,-	
Summe der Einkünfte			+ 38247,-	
ab gezahlte Kirchensteuer ca			- 850,-	
Steuerberatungskosten ca			- 500,-	
Beiträge/Spenden n. § 10b EStG			- 730,-	
Versicherungsbeiträge	17300,-			
Beiträge an Bausparkassen	1295,-			
abziehbare Vorsorgepauschale			- 7020,-	
ab außergewöhnliche Belastungen			- 40,-	
Einkommen			29107,-	
ab 2 Kinderfreibeträge zu 2484,-			- 4968,-	
zu verst. Eink. =			24139,-	
			=====	
Zu zahlende ESt nach Splittingtabelle	3302,-			
ab Steuerabzug vom Lohn 1988 ca	-14000,-			
verbleibender Steuerbetrag	-10698,-	: 12 =	-891,- DM/Monat	

Sanierung Hofanlage Brüder-Grimm-Straße 43 in 3500 Kassel

Finanzplan: Wohnhaus

Stand: 1.06.1988

Kapitalart	Kapitalbetrag DM	Auszahlg %	eff.Zins %	Zins %	Zinsen DM	Tilgung %	Tilgung DM	Zinsbindung bis
1. Kauf								
Kaufpreis incl. MK bis 12/87	162.500,-							

1.1 Hypothekendarlehen	61.620,-	95,0	7,54	6,5	4006,-	1,0	617,-	18.09.1996
1.2 Bauspar-Vorausdarlehen	108.000,-	98,5	6,59	6,0	6480,-		1284,-	18.09.1990
Bausparverträge für Vorausdarlehen	Bausparsumme	Laufzeit		Leistung DM/Jahr				
Bausparvertrag A LBS	25.000,-	10/1986-10/1994		7764,-				
Bausparvertrag B LBS	35.000,-	10/1994-10/2002		(8568,-)				
Bausparvertrag C LBS	48.000,-	10/2002-10/2011		(9648,-)				
Summe Kauf brutto	169.620,-				10486,-		1901,-	
Summe Kauf netto	162.500,-							

2. Modernisierung und Instandsetzung Wohngebäude

Bau- und Baunebenkosten	520.100,-							

2.1 Hypothekendarlehen	80.000,-	100,0		7,5	6000,-	1,0	800,-	10 Jahre
2.2 Darlehen Stadt Kassel	140.000,-	100,0	1,0	1,0	1400,-	3,0	4200,-	
Konditionen: Abruf nach Baufortschritt, Tilgung nach Einzug								
2.3 Zuschuß Denkmalpflege	20.000,-							für Mehrkosten Gauben, Holzfenster ect.
2.4 Zuschuß Stadt Kassel	19.623,-							für Wohnhaus
2.5 Zuschuß Stadt Kassel	21.500,-							aus Abrißfond 7,- DM/m³ x 3070 m³ für Stallungen und Scheune
2.6 Landeszuschuß Mod./Energieeinsparung	76.747,-							
Summe Sanierung Fremd	357.870,-				7400,-		5000,-	
2.7 Eigenkapital	86.000,-							
2.8 Eigenleistungen	76.230,-							
Summe Sanierung Eigen	162.230,-							
Summe Sanierung Gesamt	520.100,-				7400,-		5000,-	
Summe Sanierung und Kauf-brutto	689.720,-				17886,-		6901,-	

3. Kapitalkosten gesamt

Summe Tilgung und Zinsen						24787,-	:12 = 2066,-
--------------------------	--	--	--	--	--	---------	--------------

4. Bewirtschaftungskosten

Fixe Abgaben (Grundsteuer (2-F.-Haus), Straßenreinigung, Regenwasser, Müll(220L))	1962,-	:12 = 164,-
Versicherungen (Brand, Haftpflicht)	400,-	:12 = 34,-
Sonst. Nebenkosten (Heizung (Wartung/Immissionsmessung/Strom), Schornsteinfeger, Gewässersch.-Versich.)	500,-	:12 = 42,-
Instandhaltung Wohnflächen (212 qm x 8,95 DM/qm/Jahr)	2000,-	:12 = 167,- //
Instandhaltung Nutzflächen (262 qm x 8,95 DM/qm/Jahr)	2327,-	:12 = 194,- //
Summe Bewirtschaftungskosten	7189,-	:12 = 599,-

5. Gesamtkosten

Summe Kapital- u. Bewirtschaftungsk.

31976,- :12 = 2665,-

6. Kennzahlen

Kapitalkosten pro Monat		2.065,-	DM
Fremdmittelanteil gesamt	(527.490,- DM)	76,5	%
Fremdmittelanteil Wohnhaussanierung	(357.870,- DM)	68,8	%
Eigenkapitalanteil Wohnhaussanierung	(162.230,- DM)	31,2	%
Zuschußanteil Wohnhaus Denkmalpflege	(20.000,- DM)	3,85	%
Zuschußanteil Wohnhaus Stadt	(19.623,- DM)	7,9	%
Zuschußanteil Wohnhaus Land	(76.747,- DM)	14,75	%
öffentl. Förderanteil Wohnhaus gesamt (o. Darlehen)	(137.870,- DM)	26,5	%