



Deutsche Sachwert Kontor AG

# DSK Nr. 52 „Villa im Schlosspark“ 06774 Muldestausee OT Pouch



Kapitalanlageangebot als Teileigentum | Finanzierung Kurzbetrachtung  
**Neubau Wohnräume mit atemberaubendem Seeblick**



## Beispiel WE-Nr. 01: möglicher Verlauf der Kosten / Einnahmen (unverbindlich)

Jahr	Zinsen	Tilgung	Instandhaltung	Verwaltung	mögl. Depot-einzahlungen	Mieteinnahmen	Steuerersparnis	Aufwand p.a.	Aufwand p.m.	Restschuld	möglicher Objektwert
2025	21.740,--	8.533,--	295,--	400,--		19.153,--	18.643,--	-6.828,--	-683,--	664.204,--	722.184,--
2026	25.716,--	10.612,--	354,--	480,--		23.443,--	17.508,--	-3.790,--	-316,--	653.591,--	736.628,--
2027	25.294,--	11.034,--	357,--	485,--		23.912,--	16.428,--	-3.170,--	-264,--	642.558,--	751.360,--
2028	24.856,--	11.472,--	361,--	490,--		24.390,--	15.350,--	-2.562,--	-214,--	631.086,--	766.387,--
2029	24.401,--	11.927,--	364,--	495,--		24.878,--	14.221,--	-1.912,--	-159,--	619.159,--	781.715,--
2030	23.927,--	12.401,--	368,--	499,--		25.376,--	13.056,--	-1.236,--	-103,--	606.758,--	797.349,--
2031	23.435,--	12.893,--	372,--	504,--		25.883,--	11.914,--	-593,--	-49,--	593.865,--	813.296,--
2032	22.923,--	13.405,--	375,--	510,--		26.401,--	10.791,--	21,--	2,--	580.460,--	829.562,--
2033	22.391,--	13.937,--	379,--	515,--		26.929,--	9.686,--	607,--	51,--	566.523,--	846.154,--
2034	21.837,--	14.491,--	383,--	520,--		27.467,--	8.596,--	1.167,--	97,--	552.033,--	863.077,--
2035	21.262,--	15.066,--	387,--	525,--		28.017,--	7.521,--	1.702,--	142,--	536.967,--	880.338,--
2036	20.664,--	15.664,--	391,--	530,--		28.577,--	6.456,--	2.216,--	185,--	521.302,--	897.945,--
2037	20.042,--	16.286,--	394,--	536,--		29.149,--	5.401,--	2.708,--	226,--	505.016,--	915.904,--
2038	19.395,--	16.933,--	398,--	541,--		29.732,--	4.354,--	3.182,--	265,--	488.084,--	934.222,--
2039	18.723,--	17.605,--	402,--	546,--		30.326,--	3.531,--	3.419,--	285,--	470.479,--	952.906,--
2040	18.024,--	18.304,--	406,--	552,--		30.933,--	2.920,--	3.433,--	286,--	452.175,--	971.965,--
2041	17.297,--	19.031,--	411,--	557,--		31.551,--	2.291,--	3.453,--	288,--	433.144,--	991.404,--
2042	16.541,--	19.786,--	415,--	563,--		32.182,--	1.642,--	3.481,--	290,--	413.358,--	1.011.232,--
2043	15.756,--	20.572,--	419,--	568,--		32.826,--	972,--	3.517,--	293,--	392.786,--	1.031.457,--
2044	14.939,--	21.389,--	423,--	574,--		33.483,--	283,--	3.559,--	297,--	371.397,--	1.052.086,--
2045	14.090,--	22.238,--	427,--	580,--		34.152,--	-429,--	3.612,--	301,--	349.159,--	1.073.127,--
	433.251,--	323.578,--	8.080,--	10.969,--		588.760,--	171.135,--	15.984,--			

Angenommene Berechnungsparameter: 100.000 € zu versteuerndes Einkommen, ledig, keine Kirchensteuer  
Kaufpreis: 722.184 € (inkl. Kfz-Stellplatz) | Eigenkapital: 100.000 €  
3,9 % Zins p. a. (10 Jahre fest), 1,5 % Tilgung p. a., 40,- € mtl. Verwaltungskosten, 0,20 €/m² mtl. Instandhaltungsrücklage

**Alle Einnahmen und alle Ausgaben gegenübergestellt bei 3,9 % Darlehenszins und angemessener Tilgung, erwirtschaftet die Wohnung für den Käufer in den ersten Jahren laufend einen monatlichen Überschuss.** Bei einer angenommenen Wertsteigerung von 2,00 % p.a. beträgt der Wert Immobilie zum Ende des Jahres 2045 ca. 1.073.127 €. Die eigene Investition nach Steuern in Höhe von 115.984 € (= 15.984 € Aufwand zuzüglich 100.000 € Eigenkapital in 2025) und das Restdarlehen in Höhe von 349.159 € stehen dem gegenüber. **Es errechnet sich ein Gewinn in Höhe von 607.985 €.** (= das **5,24** fache der gesamten Eigeninvestition oder das **6,07** fache Eigenkapital binnen 20 Jahren!)

Die zugrunde gelegte Berechnung erfordert Eigenkapital oder Zusatzsicherheiten. Der Zinssatz nach Festschreibung in Höhe von 3,9 % ist ein angenommener Zinssatz und dient lediglich zur Fortführung der Berechnung. Diese Finanzierungsberechnung ist unverbindlich. Sie ist demnach ohne Gewähr. Gerne unterbreiten wir Ihnen einen anderen Finanzierungsvorschlag. Die zugrunde gelegten Darlehensbedingungen sind freibleibend. Der angegebene Grundstücksanteil basiert auf Erfahrungswerten. Die o.g. Angaben sind als Vorschlag zu qualifizieren. Sie wurden gleichwohl mit größter Sorgfalt erstellt und basieren auf den zurzeit gültigen Steuergesetzen. Künftige Änderungen in der Gesetzgebung sind nicht berücksichtigt und nicht vorhersehbar. Eine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Angaben, der steuerlichen Anerkennung durch die Finanzbehörden, Gerichtsbarkeit sowie den Eintritt der dargestellten Wirtschaftlichkeit wird ausgeschlossen.  
Stand 08.01.2025