

Fallbeispiel Nettoendite-Berechnung

Ermittlung Eigenkapital

Jahr	Amortisation	Stand Hypothek	Anlagewert	Eigenkapital	EK max. 40%	Index	Teuerung	Bereinigtes EK	% FK am Anlagewert
01.01.1992		2'452'000	2'821'000	369'000		94.7			
1992		2'452'000	2'821'000	369'000		98	3.5%	381'859	14%
1993	25'000	2'427'000	2'821'000	394'000		100.4	2.4%	416'507	15%
1994	25'000	2'402'000	2'821'000	419'000		100.8	0.4%	443'177	16%
1995	25'000	2'377'000	2'821'000	444'000		102.8	2.0%	476'986	17%
1996	100'000	2'277'000	2'821'000	544'000		103.6	0.8%	581'220	21%
1997	25'000	2'252'000	2'821'000	569'000		104	0.4%	608'417	22%
1998	25'000	2'227'000	2'821'000	594'000		103.8	-0.2%	632'274	22%
1999	25'000	2'202'000	2'821'000	619'000		105.6	1.7%	668'008	24%
2000	25'000	2'177'000	2'821'000	644'000		107.1	1.4%	702'156	25%
2001	77'000	2'100'000	2'821'000	721'000		107.5	0.4%	781'849	28%
2002	25'000	2'075'000	2'821'000	746'000		108.4	0.8%	813'095	29%
2003	25'000	2'050'000	2'821'000	771'000		109.1	0.6%	843'073	30%
2004	25'000	2'025'000	2'892'993	867'993		110.5	1.3%	951'205	33%
2005	25'000	2'000'000	2'892'993	892'993		111.6	1.0%	985'094	34%
2006	75'000	1'925'000	2'892'993	967'993		112.3	0.6%	1'066'166	37%
2007	25'000	1'900'000	2'892'993	992'993		114.6	2.0%	1'111'503	38%
2008	25'000	1'875'000	2'892'993	1'017'993		115.4	0.7%	1'143'610	40%
2009	25'000	1'850'000	2'892'993	1'042'993		115.7	0.3%	1'171'321	40%
2010	25'000	1'825'000	2'892'993	1'067'993	1'157'197	116.3	0.5%	1'291'526	45% *
2011	75'000	1'750'000	3'017'993	1'267'993	1'207'197	115.5	-0.7%	1'333'222	44% *
2012	-431'250	2'181'250	3'367'993	1'186'743		115	-0.4%	1'246'835	37%
01.09.2013	12'500	2'168'750	3'542'993	1'374'243	1'417'197	115.1	0.1%	1'478'521	42% *

*Teuerung kann bis 40% EK aufgerechnet werden

Fallbeispiel Nettoendite-Berechnung Aufgeschobener Unterhalt

		CHF
Sanierung Dach, Fassade, Hauseingänge		1'300'000
Wertmehrender Anteil	50%	
Aufgeschobener Unterhalt	50%	650'000
Amortisation aufgeschobener Unterhalt in Jahren	35	18'571
Verzinsung 2% + 0.5% im Mittel	2.5%	8'125
		26'696
Unterhalt 10%		2'670
		<hr/> 29'366
Unterhalt 2008		7'440
Unterhalt 2009		30'339
Unterhalt 2010		76'344
Unterhalt 2011		17'476
Unterhalt 2012, regulärer CHF 8'630 + aufgeschobener Unterhalt CHF 29'366		37'996
Unterhalt im Durchschnitt 5 Jahre		<hr/> 33'919

Fallbeispiel Nettorendite-Berechnung**Rendite-Berechnung**

Position	CHF
Nettomietenertrag vor MZA	160'620
MZA per 1.2.2014	29'380
Nettomietenertrag per 1.2.2014	190'000
Hypothekarkreditzinsen Durchschnitt 5 Jahre	-42'669
Unterhaltskosten Durchschnitt 5 Jahre	-33'919
Betriebskosten Durchschnitt 5 Jahre	-3'862
Verwaltungskosten Durchschnitt 5 Jahre	-8'595
Nicht ausgeschiedene Nebenkosten	-
Nettoertrag	100'955
Ermitteltes Eigenkapital	1'478'521
Nettorendite gem. mietrechtlicher Berechnung	6.8%

Fallbeispiel Nettorendite-Berechnung**Rendite-Berechnung****zulässiger Nettoerlös gemäss Mietrecht**

Position	CHF
Nettomiettertrag vor MZA	160'620
MZA per 1.2.2014	-
Nettomiettertrag per 1.2.2014	126'500
Hypothekarkreditzinsen Durchschnitt 5 Jahre	-42'669
Unterhaltskosten Durchschnitt 5 Jahre	-33'919
Betriebskosten Durchschnitt 5 Jahre	-3'862
Verwaltungskosten Durchschnitt 5 Jahre	-8'595
Nicht ausgeschiedene Nebenkosten	-
Nettoertrag	37'455
Ermitteltes Eigenkapital	1'478'521
Zulässige Nettorendite gem. mietrechtlicher Berechnung	2.5%