IMMOBILIEN - Hartenstein bei Zwickau - MUSTERBERECHNUNG

Die reichsten Menschen dieser Welt besitzen Immobilien bzw. haben Ihr Vermögen mit Immobilien erwirtschaftet. Viele Menschen denken, dass Immobilien nur etwas für gut betuchte Investoren sind. Wir sind der Meinung, dass gute Wohnimmobilien ein **Grundbedürfnis des Menschen** sind und etwas für **clevere Investoren** sind. Wohnimmobilien sind eine sichere und gewinnbringende Vermögensanlage mit einem beachtlichen **steuerfreien Gewinnpotential** oder einer **attraktiven monatlichen Mietrendite**.

Kaufpreis der Eigentumswohnung in Hartenstein, Am Fischerberg 54 (WE 17)	**46.449 €**
Stellplatz Nr. 17	**2.500 €**
Gesamt-Kaufpreis	**48.949 €**
davon Anteil an Rückstellungen zur Instandhaltung (Stand 31.12.2020)	848 €
Die **Kaufnebenkosten** betragen hier cirka 5,50%	2.692 €

Diese Kaufnebenkosten verteilen sich auf einzelne Rechnungen über ca. 3 Monate für Notar, Grunderwerbssteuer, Gerichtskosten, Grundschuldbestellung und können aus Eigenmitteln oder ggfs. über eine Nebenkostenfinanzierung mitfinanziert werden.

Die Mieteinnahmen von monatlich 193,65 € Brutto (Steigerungspotential noch nicht ausgeschöpft) mal 12 Monate mal 25 Jahre sind gleich 58095 € (zum Vergleich: Kaufpreis 48949 €).

Die Mieter zahlen also die Wohnung zu einem Großteil mit ab.

Die Immobilie ist eine besonders effektive Anlage, bei der man mit fremden Geld von einer Bank ein eigenes Vermögen aufbaut, welches Dritte (d.h. Mieter) abbezahlen. Die Immobilie bietet durch die Mieteinnahmen eine "lebenslange Rentenzahlung" mit echtem Steigerungspotential und kann nach einer Haltefrist von 10 Jahren zusätzlich steuerfrei verkauft werden.

Finanzierungs-/EK-anteil: 100,0% / 5,50% 48.949 € / 2.692 €

Berechnung der monatlichen Einnahmen:

Kaltmiete / bei qm:	5,00 € / 35,73	+	178,65 €
Miete KFZ Stellplatz:		+	15,00 €
Einnahmen gesamt:		**+**	**193,65 €**

Berechnung der monatlichen Ausgaben:

Bankrate Zins und Tilgung :	4,80% (1,5%/3,299%) (variiert je nach Bank, Tilgung und EK)	-	195,76 €
Verwaltungsgebühren ca.:		-	21,90 €
weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca.		-	9,75 €
Instandhaltungsrücklage:	0,50 €/qm (für spätere Reparaturen)	-	18,00 €
Ausgaben gesamt:		-	**245,41 €**

Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben)*: -51,76 €

Diesen monatlichen Aufwand kann man flexibel anpassen bzw. die Finanzierungs-Laufzeit verkürzen oder verlängern, indem man z.B. mehr oder weniger Eigenkapital einsetzt bzw. die Tilgungshöhe anpasst.
Die Verwaltung des Sondereigentums ist optional für zusätzlich ca. 20,00 € monatlich möglich.
(Die Nebenkosten des Mieters betragen ca. 2,50€ pro Quadratmeter und sind bei vermieteten Objekten ein durchlaufender Posten, der aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht abgebildet wurde.)
* Betrachtung erstes volles Wirtschaftsjahr

möglicher Verkaufspreis bei angenommenen 2% Wertsteigerung nach 25 Jahren (Tilgungsende)	**80.306 €**
mögliche Brutto-Monatsmieteinahmen bei ang. 2% Miet-Steigerung p.a. nach 25 Jahren (Tilgungsende)	**308 €**

Kaufpreis ohne Nebenkosten	Miete p.a. aktuell	Mietzins !!!
48.949 €	2.324 €	4,75%
mtl. Ausgaben gesamt	**mtl. Eigenanteil**	**mtl. Eigenanteil in Prozent**
245,41 €	51,76 €	21,09%

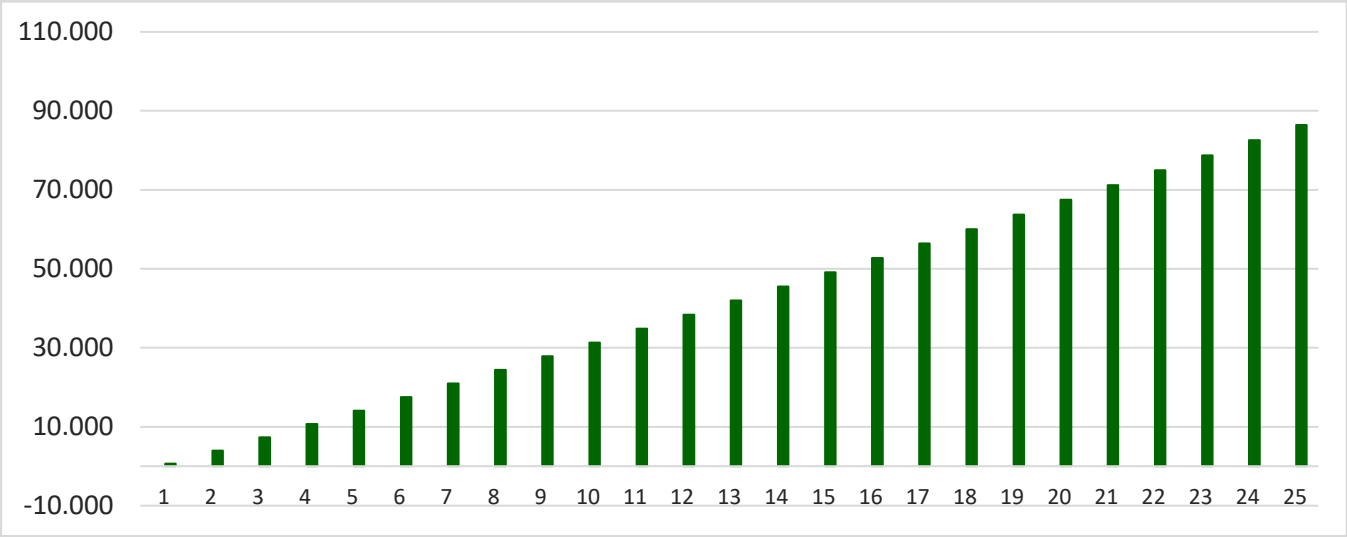
Haftungsausschluss:
Hierbei handelt es sich um eine **unverbindliche Beispielrechnung** ohne Berücksichtigung von kommenden Veränderungen der Berechnungsparameter in den Folgejahren und ohne die Berücksichtigung von Steuern.
Die nichtumlagefähigen Nebenkosten (wie Instandhaltungsrücklage, Verwaltungsgebühren) sind nicht komplett und können sich noch ändern, u.a. dadurch weil die Eigentümerversammlung diese jährlich neu festlegt.
Rein verbindlich sind das Exposé, der Notar-, der Finanzierungs-, der Miet- und Verwaltervertrag. Die persönliche Einkommens- und Steuersituation des Kunden sowie die Marktsituation können sich ändern.

Unser Wissen - Ihr Gewinn

So könnte sich Ihre Investition entwickeln:

Jahr(e)		**0**	**10**	**25**
Kaufpreis / Wert der Immobilie		**48.949 €**	**59.669 €**	**80.306 €**
Kaufnebenkosten/EK	(1)	**2.692 €**		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt	(2)	**59 €**	**5.900 €**	**8.791 €**
Aufwand gesamt	(1+2)		**8.592 €**	**11.483 €**
Restdarlehen			**31.538 €**	**4 €**
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)			**19.538 €**	**68.819 €**

Vermögenszuwachs



Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2% p.a. / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 4,75% mit Steigerung p.a. von 2 % / Finanzierungszins 1,5% / anfängliche Tilgung 3,3% / Tilgungsende bei gleichbleibendem Zins nach 25 Jahren / Wertzuwachs ist nach 10 Jahren steuerfrei

Musterberechnung

Die reichsten Menschen der Welt besitzen Immobilien bzw.haben ihr Vermögen mit Immobilien erwirtschaftet. Immobilien bedienen ein Grundbedürfnis des Menschen und sind eine der wichtigsten Säulen eines jeden Anlegers.

Objektübersicht

Kaufpreis	**48.949 €**
Nebenkosten	**2.692 €**
Gesamtinvest	**51.641 €**

Wohnfläche in m²	**35,73**
Mieteinnahme	**194 €**
Brutto-Mietrendite	**4,75%**

Die Kaufnebenkosten (ca. 5,5%) verteilen sich auf Rechnungen über ca. 3 Monate für Grunderwerbssteuer (3,5%) und Notar- und Grundbuchkosten (2%).
Diese können aus Eigenmitteln getragen werden oder ggf. mitfinanziert werden.

Finanzierungsbeispiel der BVF Spezialisten

Gesamtinvest	**51.641 €**
Eigenkapital	**2.692 €**
Darlehen	**48.949 €**

1,5% Zins

3,3% Tilgung

Mögliche Bankrate:	**196 €**
Laufzeit Jahre:	**25**
Annuität	**4,80%**

Die Immobilie ist eine besonders effektive Anlage, bei der man mit fremden Geld von einer Bank ein eigenes Vermögen aufbaut, welches der Mieter abbezahlt. Die immobilie bietet durch Mieteinnahmen eine "lebenslange Rentenzahlung" mit stetigem Steigerungspotenzial.

Einnahmen/Ausgaben - Was verdienen Sie mit Ihrer Immobilie?

Einnahmen		Ausgaben	
Miete(n)	**194 €**	**Verwaltung**	**22 €**
		sonst. Kosten	**10 €**
		Rücklage	**18 €**
		Zins	**61 €**
	194 €		**111 €**
		Überschuss	**83 €**
		Tilgungsanteil Bankrate	**135 €**
		Gesamtaufwand pro Monat	**217 €**

Wird vom Mieter monatlich in Ihren Vermögensaufbau gezahlt,
in z.B. 10 Jahren ergibt das: 9.938 €

Dieser Aufwand sinkt mit steigenden Einnahmen.

Immobilienwert nach 10 Jahren - Wie könnte sich die Immobilie für Sie rechnen?

Das besondere an Immobilieninvestitionen ist, dass **ab einer Investitionsdauer von 10 Jahren Gewinne aus Immobilienverkäufen nicht steuerpflichtig** sind. Daher lohnt nach 10 Jahren ein Blick auf einen möglichen Wiederverkauf. Für die folgende Betrachtung ziehen wir eine konservative Wersteigerung durch den sog. "Kaufkraftverlust des Geldes" - der Infaltion heran, die konstant für eine natürliche Wertsteigerung sorgt Ihrer Immobilie sorgt.

Startwert
48.949 €

10 Jahre

reine Wertentwicklung durch Inflation +2%

Wert
59.669 €

Immobilie + 2 % p.a.	59.669 €
Restschuld Bank	31.538 €
Erlös aus Verkauf	**28.130 €**
Kapitaleinsatz inkl. NK	8.592 €
ergibt Rendite p.a. von über	13%

Vermögenswerte nach kompletter Tilgung des Darlehens

Startwert
48.949 €

25 Jahre

reine Wertentwicklung der Immobilie +2%

End-Vermögen
80.306 €

Miete Start
194 €

Miete nach Tilgung
308 €

angenommene Mietsteigerung 2 % p.a.

Zusammenfassung

Gesamtinvestition **51.641 €**	**Eigenkapital** **2.692 €**	**Ø monatliche Sparrate** **29 €**
Zins auf Eigenkapital **über 8% p.a.**	**End-Vermögen** **80.306 €**	**Miete nach Tilgung** **308 €**

Haftungsausschluss: Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche Beispielrechnung ohne Berücksichtigung von kommenden Veränderungen der Berechnungsparameter und unter Berücksichtigung eines persönlichen Steuersatzes von ca. 30%. Rein verbindlich sind das Exposé, der Notar-, der Finanzierungs-, der Miet- und Verwaltervertrag. Die persönliche Einkommens- und Steuersituation des Kunden sowie die Marktsituation können sich ändern.

Unser Wissen - Ihr Gewinn