## Musterrechnung

1,5-Raum Eigentumswohnung Teichwitz, Dorfstraße 4B (WE 17) mit 67 qm



### Lage

Teichwitz 4B 07570 Teichwitz

## Besonderheiten

- ✓ Buslinie 29 vor Ort, u.a. bis Gera Bahnhof
- ✓ Balkon, Bad mit Fenster
- ✓ Außenstellplatz + Garage
- ✓ KEIN Baurisiko
- ✓ KEIN Fertigstellungsrisiko
- ✓ KEIN Erstvermietungsrisiko
- ✓ KEIN Bauzeitzinsen
- ✓ KEIN Bereitstellungszinsen
- ✓ Mieteinnahmen sofort ab Folgemonat nach Kaufpreiszahlung

## Warum Immobilien?

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**.

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



## Musterrechnung

Kaufpreis der Immobilie	117.250,00 €
Kaufpreis Stellplatz (Außenstellplatz + Garage)	29.000,00 €
Gesamtkaufpreis	146.250,00 €
Kaufnebenkosten (8,5%)	12.431,25 €

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 488,47 € Brutto (Steigerungspotential noch nicht ausgeschöpft) mal 12 Monate mal 33 Jahre sind gleich 193.432,80 € (zum Vergleich: Kaufpreis 146.250,00 €). Die Mieter zahlen also die Wohnung zu einem Großteil mit ab.

Monatliche Einnahmen	
Kaltmiete (4,52 € pro m² / 67,00 m²)	303,11 €
Miete Stellplatz	107,17€
Mietzuschuss bis Mieterhöhung durch Verkäufer (befristet)	78,19€
Einnahmen gesamt	488,47 €
Monatliche Ausgaben	
Bankrate 5,50% (Zins: 4,00% / Tilgung: 1,50%, Kreditsumme: 146.249,25 €)	-670,31 €
Verwaltungsgebühren	-26,18 €
weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca	-10,41 €
Instandhaltungsrücklage (3,00 € / m² für spätere Reparaturen)	-201,00€
Ausgaben gesamt	-907,90 €
Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben) (1)	-419,43 €
Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) (1)	-337,34 €
Ø Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen mit Mietanpassungen - Ausgaben und Steuern) über die Laufzeit <sup>(2)</sup>	-213,45 €

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. 25,00 € 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.)

Mit einem durchschnittlichen monatlichen Eigenaufwand von 213,45 € über die gesamte Laufzeit bauen Sie sich folgendes Vermögen und folgende Brutto-Rente auf:

möglicher Verkaufspreis bei 2,5% Wertsteigerung p.a. nach 33 Jahren (Tilgungsende) 330.356,94 € mögliche Brutto-Monatsmieteinahmen bei 2,5% Miet-Steigerung p.a. nach 33 Jahren (Tilgungsende) 1.076,46 €

mtl. Eigenanteil im 1. Jahr	mtl. Eigenanteil in Prozent im 1. Jahr	
337,34 €	37,16%	
Ø mtl. Eigenanteil über die Laufzeit	mtl. Eigenanteil in Prozent über die Laufzeit	
213,45 €	5,61%	
Mit einem anfänglichen monatlichen Eigenanteil von nur 337,34 € der durch steigende Mieteinnahmen im Zeitverlauf auf durchschnittlich 213,45 € sinkt, bauen Sie sich größtenteils fremdfinanziert durch den Mieter und steuerliche Vorteile mit lediglich 96 957 50 € Eigenanteil (inkl. Kaufnehenkosten) ein Vermögen von ca. 330 356 94 € auf. Damit		

auf durchschnittlich 213,45 €sinkt, bauen Sie sich größtenteils fremdfinanziert durch den Mieter und steuerliche Vorteile mit lediglich 96.957,50 €Eigenanteil (inkl. Kaufnebenkosten) ein Vermögen von ca. 330.356,94 €auf. Damit ver-3,41-fachen Sie Ihren Kapitaleinsatz steuerfrei.

Zusätzlich bauen Sie sich bei einer 2,5% Mietsteigerung (Inflation) eine **Immobilien-Rente** bzw. **passives Einkommen** von ca. **1.076,46 € pro Monat**auf, das weiter steigt. Die Immobilie ist nach 33 Jahren bezahlt.

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.** 

- (1) Betrachtung erstes (volles) Wirtschaftsjahr
- (2) Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2,5% p.a. / angenommener Grundstücksanteil 10,0% / Grenzsteuersatz 30,0% / Mietzins 4,01% mit Steigerung p.a. von 2,5% / Finanzierungszins 4,00% über gesamte Laufzeit / anfängliche Tilgung 1,50% / Tilgungsende bei gleichbleibendem Zins nach 33 Jahren / Wertzuwachs ist nach 10 Jahren steuerfrei

## So könnte sich Ihre Investition entwickeln







Jahre		1

Kaufpreis inkl. Nebenkosten	158.681,25 €		
Aufwand inkl. Steuern	4.048,10 €	36.876,51 €	84.525,50 €
+ Eigenkapital	12.432,00 €	12.432,00 €	12.432,00 €
Gesamtaufwand	16.480,10 €	49.308,51 €	96.957,50 €
Immobilienwert	149.906,25 €	187.212,36 €	330.356,94 €
- Restdarlehen	- 144.036,21 €	- 119.635,80 €	- 0,00 €
Aufgebautes Vermögen		67.576,56 €	330.356,94 €
- Gesamtaufwand	- 16.480,10 €	- 49.308,51 €	- 96.957,50 €
Gewinn (steuerfrei)		18.268,05 €	233.399,44 €

Vermögenssteigerung (1)	37,0%	240,7%
Rendite p.a. <sup>(2)</sup>	6,0%	8,6%

Bei Immobilien holt man sich das Geld meistens von einer Bank, lässt es vom Mieter und vom Finanzamt größtenteils abbezahlen und erhält die Wertsteigerung nach 10 Jahren steuerfrei. So vervielfachen clevere Investoren ihr Vermögen je länger sie die Immobilie behalten.

Nach 10 Jahren hätten Sie mit einem Eigenaufwand von 49.308,51 € (Mietsteigerungen berücksichtigt) ein Vermögen von 67.576,56 €aufgebaut.

Damit hätten Sie in 10 Jahren Ihr Vermögen steuerfrei ver-1,37-facht.

Das entspricht in 10 Jahren einem steuerfreien Gewinn in Höhe von 18.268,05 €

Ihr Eigenanteil inkl. Kaufnebenkosten am aufgebauten Vermögen beträgt nur 72,97 %.

Nach 33 Jahren hätten Sie mit einem Eigenaufwand von 96.957,50 € (Mietsteigerungen berücksichtigt) ein Vermögen von **330.356,94** € aufgebaut.

Damit hätten Sie in 33 Jahren Ihr Vermögen steuerfrei ver-3,41-facht.

Das entspricht in 33 Jahren einem steuerfreien Gewinn in Höhe von 233.399,44 €

Ihr Eigenanteil inkl. Kaufnebenkosten am aufgebauten Vermögen beträgt nur 5,61 %.

(1) prozentuale Steigerung Ihres Vermögens, bezogen auf den Eigenaufwand. Immobilien sind nach 10 Jahren steuerfrei veräußerbar.

(2) Grundlage für die Berechnung der Rendite:

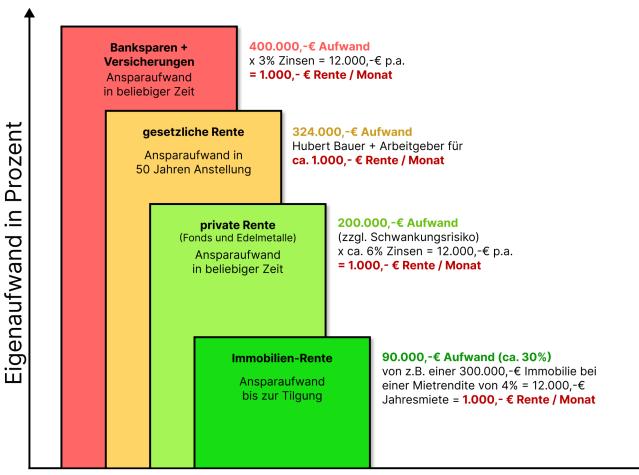
Um die Berechnung zu vereinfachen, entspricht der angenommene feste monatliche Sparbetrag dem durchschnittlichen monatlichen Gesamtaufwand inkl. Steuern über die gesamte bisherige Laufzeit.

10 Jahre: Einmalsparbetrag: 12.432,00 €, monatlicher Sparbetrag: 275,70 €

33 Jahre: Einmalsparbetrag: 12.432,00 €, monatlicher Sparbetrag: 65,39 €

Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2,5% p.a. / angenommener Grundstücksanteil 10,0% / Grenzsteuersatz 30,0% / Mietzins 4,01% mit Steigerung p.a. von 2,5% / Finanzierungszins 4,00% über gesamte Laufzeit / anfängliche Tilgung 1,50% / Tilgungsende bei gleichbleibendem Zins nach 33 Jahren / Wertzuwachs ist nach 10 Jahren steuerfrei

# Aufwand je Anlageklasse für 1.000 EUR monatliche Rente



Anmerkung: Die gesetzliche Rente ist nicht vererbbar, wie z.B. ein Fonds, Edelmetalle oder Immobilien

#### Merke:

Die **Steuerfreiheit** nach 10 Jahren und die **Wertsteigerung** durch die Inflation machen die Rendite-Immobilie zu einem der attraktivsten Altersvorsorgungprodukte mit steigendem Mietpotential als "Rente".

Entscheiden Sie selbst, wieviel Sie investieren möchten für eine monatliche "Rente" von ca. 1000.- € :

- 1. ca. 90.000 € in Immobilien
- 2. ca. 200.000 € in Fonds
- 3. ca. 324.000 € in die gesetzliche Rentenversicherung oder
- 4. ca. 400.000 € bei einer Bank

Prüfen Sie weiterhin, ob die Wertsteigerungen steuerfrei sein sollen, Sie Abgeltungssteuer bezahlen möchten und Ihnen die günstige Vererbbarkeit des Vermögens wichtig ist.

"Wenn du keine Möglichkeit findest, Geld zu verdienen, während du schläfst, dann wirst du arbeiten müssen, bis du stirbst."

- Warren Buffet (Investor, Multimilliardär)