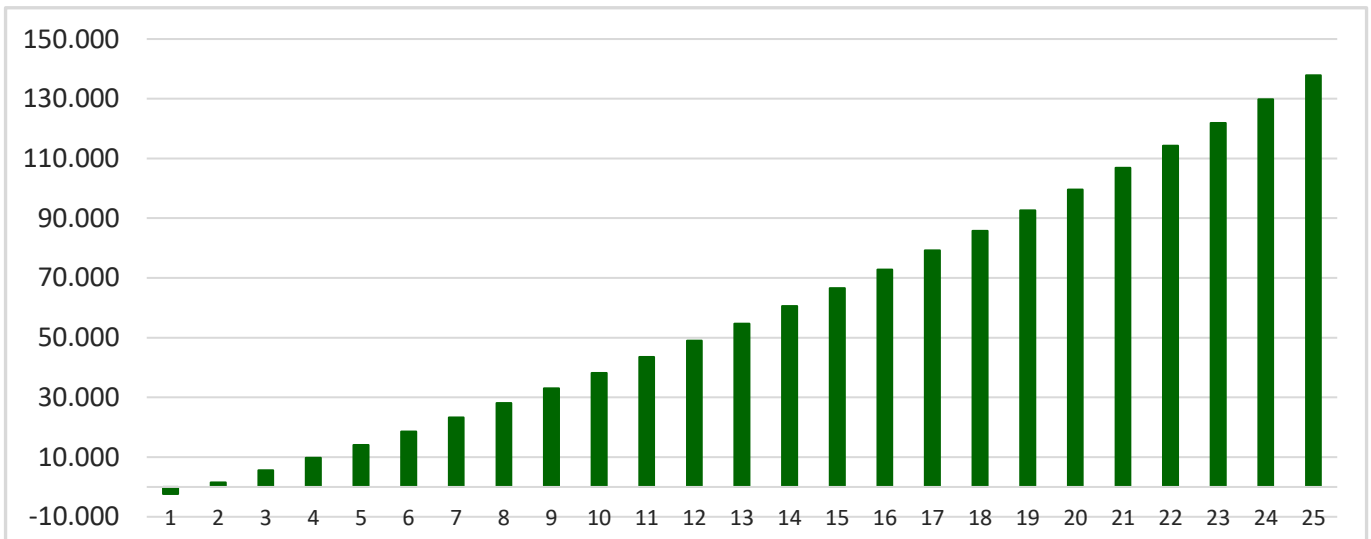


So könnte sich Ihre Investition entwickeln:



Jahr(e)	0	10	25
Kaufpreis / Wert der Immobilie	111.802 €	136.286 €	183.423 €
Kaufnebenkosten/EK ⁽¹⁾	6.149 €		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt ⁽²⁾	183 €	19.929 €	39.424 €
Aufwand gesamt ⁽¹⁺²⁾		26.078 €	45.573 €
Restdarlehen		72.035 €	8 €
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)		38.172 €	137.842 €

Vermögenszuwachs



Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2% p.a. / Steigerung der nicht umlagefähigen Nebenkosten 0% / Steigerung der Instandhaltungsrücklage 0% / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 3,87% mit Steigerung p.a. von 2% / Finanzierungszins 1,5% über gesamte Laufzeit / 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	111.802 €
Nebenkosten	6.149 €
Gesamtinvest	117.951 €



Wohnfläche in m²	46,78
Mieteinnahme	360 €
Brutto-Mietrendite	3,87%

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	117.951 €
Eigenkapital	6.149 €
Darlehen	111.802 €

1,5% Zins

3,3% Tilgung

Mögliche Bankrate:	447 €
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)	360 €	Verwaltung	18 €
		sonst. Kosten	18 €
		Rücklage	58 €
		Zins	140 €
	360 €		234 €
		Überschuss	127 €
		Tilgungsanteil Bankrate	307 €
		Gesamtaufwand pro Monat	181 €

Wird vom Mieter monatlich in Ihren Vermögensaufbau gezahlt, in z.B. 10 Jahren ergibt das: 15.186 €

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 Wertsteigerung durch den sog. "Kaufkraftverlust des Geldes" - der Inflation heran, die konstant für eine natürliche Wertsteigerung sorgt Ihrer Immobilie sorgt.



Startwert
111.802 €

10 Jahre

reine Wertentwicklung durch Inflation +2%



Wert
136.286 €

Immobilie + 2 % p.a.	136.286 €
Restschuld Bank	72.035 €
Erlös aus Verkauf	64.251 €

Kapitaleinsatz inkl. NK	26.078 €
ergibt Rendite p.a. von über	9%

Vermögenswerte nach kompletter Tilgung des Darlehens



Startwert
111.802 €

25 Jahre

reine Wertentwicklung der Immobilie +2%



End-Vermögen
183.423 €

Miete Start
360 €

Miete nach Tilgung
571 €

angenommene Mietsteigerung 2 % p.a.

Zusammenfassung

Gesamtinvestition	✓
117.951 €	

Eigenkapital	✓
6.149 €	

Ø monatliche Sparrate	✓
131 €	

Zins auf Eigenkapital	✓
über 6% p.a.	

End-Vermögen	✓
183.423 €	

Miete nach Tilgung	✓
571 €	

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