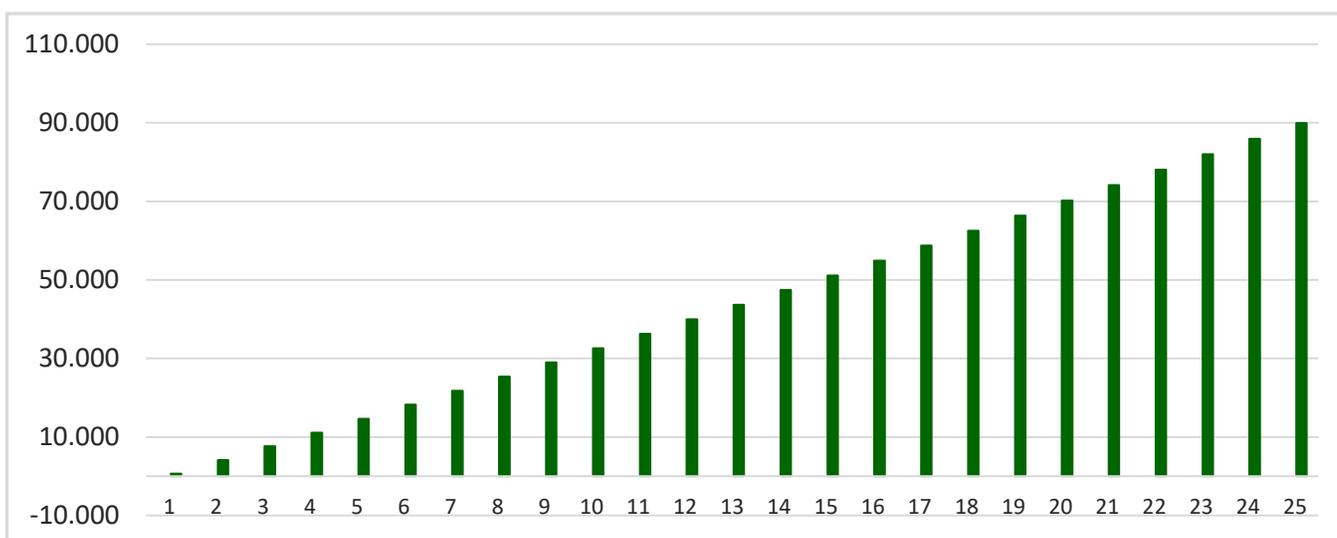


So könnte sich Ihre Investition entwickeln:



Jahr(e)	0	10	25
Kaufpreis / Wert der Immobilie	50.834 €	61.966 €	83.399 €
Kaufnebenkosten/EK ⁽¹⁾	2.796 €		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt ⁽²⁾	62 €	6.206 €	9.370 €
Aufwand gesamt ⁽¹⁺²⁾		9.002 €	12.166 €
Restdarlehen		32.753 €	4 €
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)		20.211 €	71.229 €

Vermögenszuwachs



Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2% p.a. / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 4,72% 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	50.834 €
Nebenkosten	2.796 €
Gesamtinvest	53.630 €



Wohnfläche in m²	37,18
Mieteinnahme	200 €
Brutto-Mietrendite	4,72%

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	53.630 €
Eigenkapital	2.796 €
Darlehen	50.834 €

1,5% Zins

3,3% Tilgung

Mögliche Bankrate:	203 €
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)	200 €	Verwaltung	22 €
		sonst. Kosten	10 €
		Rücklage	19 €
		Zins	64 €
	200 €		115 €
		Überschuss	85 €
		Tilgungsanteil Bankrate	140 €
		Gesamtaufwand pro Monat	225 €

Wird vom Mieter monatlich in Ihren Vermögensaufbau gezahlt, in z.B. 10 Jahren ergibt das: 10.237 €

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 über.



Startwert
50.834 €

10 Jahre

reine Wertentwicklung durch Inflation +2%



Wert
61.966 €

Immobilie + 2 % p.a.	61.966 €
Restschuld Bank	32.753 €
Erlös aus Verkauf	29.213 €

Kapitaleinsatz inkl. NK 9.002 €
ergibt Rendite p.a. von über 12%

Vermögenswerte nach kompletter Tilgung des Darlehens



Startwert
50.834 €

25 Jahre

reine Wertentwicklung der Immobilie +2%



End-Vermögen
83.399 €

Miete Start 200 € → **Miete nach Tilgung** 319 €

angenommene Mietsteigerung 2 % p.a.

Zusammenfassung

Gesamtinvestition 53.630 €	✓	Eigenkapital 2.796 €	✓	Ø monatliche Sparrate 31 €	✓
Zins auf Eigenkapital über 8% p.a.	✓	End-Vermögen 83.399 €	✓	Miete nach Tilgung 319 €	✓

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