IMMOBILIEN - Meißen - 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 Meißen, Pestalozzistr. 1 WE 6	**135.211 €**
kein Stellplatz	**0 €**
Gesamt-Kaufpreis	**135.211 €**
davon Anteil an Rückstellungen zur Instandhaltung (Stand 31.12.2020)	822 €
Die **Kaufnebenkosten** betragen hier cirka 5,50%	7.437 €

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 400 € Brutto (Steigerungspotential noch nicht ausgeschöpft) mal 12 Monate mal 25 Jahre sind gleich 120000 € (zum Vergleich: Kaufpreis 135211,27 €).

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% 135.211 € / 7.437 €

Berechnung der monatlichen Einnahmen:

Kaltmiete / bei qm:	6,18 € / 64,74	+	400,00 €
Miete KFZ Stellplatz:		+	0,00 €
Einnahmen gesamt:		**+**	**400,00 €**

Berechnung der monatlichen Ausgaben:

Bankrate Zins und Tilgung :	4,80% (1,5%/3,299%) (variiert je nach Bank, Tilgung und EK)	-	540,73 €
Verwaltungsgebühren ca.:		-	27,17 €
weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca.		-	32,15 €
Instandhaltungsrücklage:	1,06 €/qm (für spätere Reparaturen)	-	68,50 €
Ausgaben gesamt:		-	**668,55 €**

Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben)*: -268,55 €

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)	**221.828 €**
mögliche Brutto-Monatsmieteinahmen bei ang. 2% Miet-Steigerung p.a. nach 25 Jahren (Tilgungsende)	**656 €**

Kaufpreis ohne Nebenkosten	Miete p.a. aktuell	Mietzins !!!
135.211 €	4.800 €	3,55%
mtl. Ausgaben gesamt	**mtl. Eigenanteil**	**mtl. Eigenanteil in Prozent**
668,55 €	268,55 €	40,17%

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