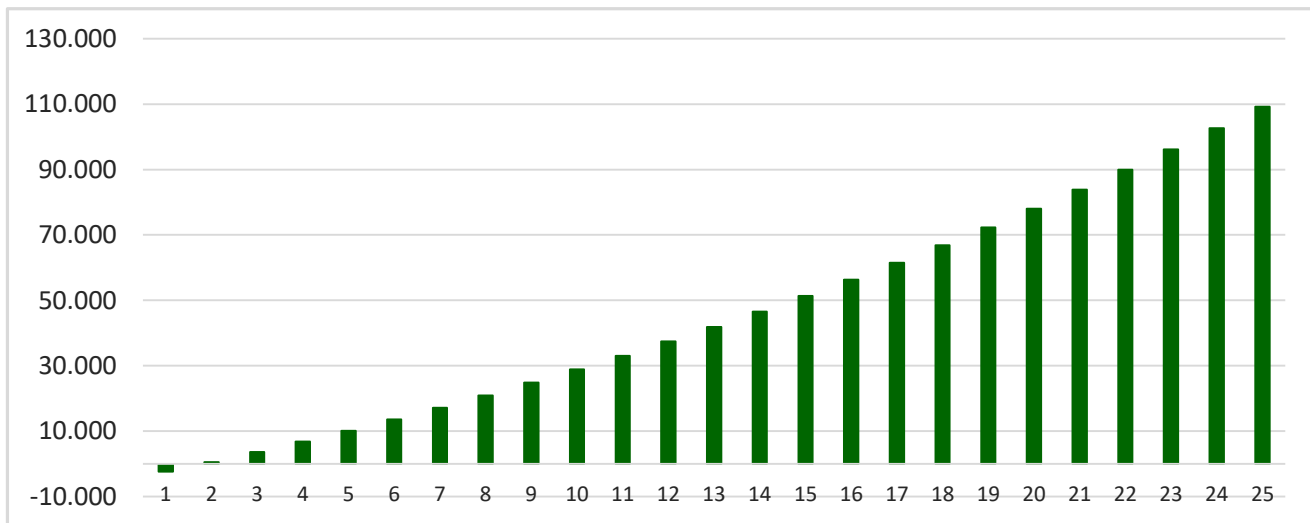


So könnte sich Ihre Investition entwickeln:



Jahr(e)	0	10	25
Kaufpreis / Wert der Immobilie	94.286 €	114.934 €	154.686 €
Kaufnebenkosten/EK ⁽¹⁾	5.186 €		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt ⁽²⁾	168 €	18.821 €	40.416 €
Aufwand gesamt ⁽¹⁺²⁾		24.007 €	45.602 €
Restdarlehen		62.051 €	0 €
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)		28.876 €	109.084 €

Vermögenszuwachs



Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2% p.a. / Steigerung der nicht umlagefähigen Nebenkosten 0% / Steigerung der Instandhaltungsrücklage 0% / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 3,5% mit Steigerung p.a. von 2% / Finanzierungszins 2% über gesamte Laufzeit / anfängliche Tilgung 3,08% / 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	94.286 €
Nebenkosten	5.186 €
Gesamtinvest	99.471 €



Wohnfläche in m²	39,00
Mieteinnahme	275 €
Brutto-Mietrendite	3,50%

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	99.471 €	2% Zins	Mögliche Bankrate:	399 €
Eigenkapital	5.186 €		Laufzeit Jahre:	25
Darlehen	94.286 €	3,08% Tilgung	Annuität	5,08%

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)	275 €	Verwaltung	30 €
		sonst. Kosten	29 €
		Rücklage	11 €
		Zins	157 €
	275 €		226 €
		Überschuss	49 €
		Tilgungsanteil Bankrate	242 €
		Gesamtaufwand pro Monat	193 €



Wird vom Mieter monatlich in Ihren Vermögensaufbau gezahlt, in z.B. 10 Jahren ergibt das: 5.821 €

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
94.286 €



reine Wertentwicklung durch Inflation +2%



Wert
114.934 €



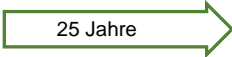
Immobilie + 2 % p.a.	114.934 €
Restschuld Bank	62.051 €
Erlös aus Verkauf	52.883 €

Kapitaleinsatz inkl. NK 24.007 €
ergibt Rendite p.a. von über 8%

Vermögenswerte nach kompletter Tilgung des Darlehens



Startwert
94.286 €



reine Wertentwicklung der Immobilie +2%



End-Vermögen
154.686 €

Miete Start 275 € → **Miete nach Tilgung** 451 €
angenommene Mietsteigerung 2 % p.a.

Zusammenfassung

Gesamtinvestition 99.471 €	✓	Eigenkapital 5.186 €	✓	Ø monatliche Sparrate 135 €	✓
Zins auf Eigenkapital über 5% p.a.	✓	End-Vermögen 154.686 €	✓	Miete nach Tilgung 451 €	✓

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