# Musterrechnung

**1-Raum Eigentumswohnung Dresden, Gompitzer Straße 46 (WE 6) mit 32 qm**

## Lage

Gompitzer Straße 46
01157 Dresden

## Besonderheiten

- ✓ renovierte Eigentumswohnung mit großem Balkon
- ✓ Fenster mit Rollläden, mit Kellerraum und Trockenraum
- ✓ vermietet bis 30.11.2021, Neuvermietungsgarantie für 250 EUR mtl. siehe Exposé

## 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 zusätzlich steuerfrei verkauft werden.

# Musterrechnung

| | |
|---|---|
| Kaufpreis der Immobilie | 96.774,19 € |
| **Gesamtkaufpreis** | **96.774,19 €** |
| Kaufnebenkosten (7,5%) | 7.258,06 € |

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 200,00 € Brutto (Steigerungspotential noch nicht ausgeschöpft) mal 12 Monate mal **33** Jahre sind gleich **79.200,00 €** (zum Vergleich: Kaufpreis **96.774,19 €**). **Die Mieter zahlen also die Wohnung zu einem Großteil mit ab.**

**Monatliche Einnahmen**

| | |
|---|---|
| Kaltmiete (6,27 € pro $m^2$ / 31,92 $m^2$) | 200,00 € |
| **Einnahmen gesamt** | **200,00 €** |

**Monatliche Ausgaben**

| | |
|---|---|
| Bankrate 5,50% (Zins: 4,00% / Tilgung: 1,50%) | -443,54 € |
| Verwaltungsgebühren | -25,29 € |
| weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca | -32,81 € |
| Instandhaltungsrücklage (0,76 € / $m^2$ für spätere Reparaturen) | -24,25 € |
| **Ausgaben gesamt** | **-525,89 €** |
| **Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben) (1)** | **-325,89 €** |
| **Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) (1)** | **-219,67 €** |
| **Ø Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) über die Laufzeit (2)** | **-163,01 €** |

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.)

| | |
|---|---|
| **möglicher Verkaufspreis bei angenommenen 3,0% Wertsteigerung nach 33 Jahren (Tilgungsende)** | **256.677,59 €** |
| **mögliche Brutto-Monatsmieteinahmen bei ang. 3,0% Miet-Steigerung p.a. nach 33 Jahren (Tilgungsende)** | **530,47 €** |

| Kaufpreis ohne Nebenkosten | Miete p.a. aktuell | Mietzins |
|---|---|---|
| **96.774,19 €** | **2.400,00 €** | **2,48%** |
| mtl. Ausgaben gesamt | mtl. Eigenanteil | mtl. Eigenanteil in Prozent |
| **525,89 €** | **325,89 €** | **61,97%** |

**Mit einem monatlichen Eigenanteil an der Immobilie von nur 61,97% und mit einem Zuschuss durch das Finanzamt beziehungsweise den Mieter von 38,03%, bilden Sie sich größtenteils fremdfinanziert mit einem Eigenanteil von 71.812,13 € ein steuerfreies Vermögen von ca. 256.677,59 €.**
**Zusätzlich bauen Sie sich bei einer 3,0% Mietsteigerung (Inflation) eine "Immobilien-Rente" von ca. 530,47 € pro Monat auf, die 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 3,0% p.a. / angenommener Grundstücksanteil 0,0% / Grenzsteuersatz 30,0% / Mietzins 2,48% mit Steigerung p.a. von 3,0% / 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 | 10 | 33 |
|---|---|---|---|
| **Kaufpreis inkl. Nebenkosten** | **104.032,25 €** | | |
| **Aufwand inkl. Steuern** | 2.636,10 € | 24.783,81 € | 64.553,13 € |
| **+ Eigenkapital** | 7.259,00 € | 7.259,00 € | 7.259,00 € |
| **Gesamtaufwand** | **9.895,10 €** | **32.042,81 €** | **71.812,13 €** |
| **Immobilienwert** | 99.677,42 € | 130.056,42 € | 256.677,59 € |
| **- Restdarlehen** | - 95.308,88 € | - 79.163,11 € | - 0,00 € |
| **Aufgebautes Vermögen** | | **50.893,31 €** | **256.677,59 €** |
| **- Gesamtaufwand** | - 9.895,10 € | - 32.042,81 € | - 71.812,13 € |
| **Gewinn (steuerfrei)** | | **18.850,50 €** | **184.865,47 €** |

| | | |
|---|---|---|
| **Vermögenssteigerung (1)** | **58,8%** | **257,4%** |
| **Rendite p.a. (2)** | **8,0%** | **7,9%** |

**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 32.042,81 € (Mietsteigerungen berücksichtigt) ein steuerfreies Vermögen von 50.893,31 € aufgebaut. Damit hätten Sie in 10 Jahren Ihr Vermögen steuerfrei ver-1,59-facht.**

**Nach 33 Jahren hätten Sie mit einem Eigenaufwand von 71.812,13 € (Mietsteigerungen berücksichtigt) ein steuerfreies Vermögen von 256.677,59 € aufgebaut. Damit hätten Sie in 33 Jahren Ihr Vermögen steuerfrei ver-3,57-facht.**

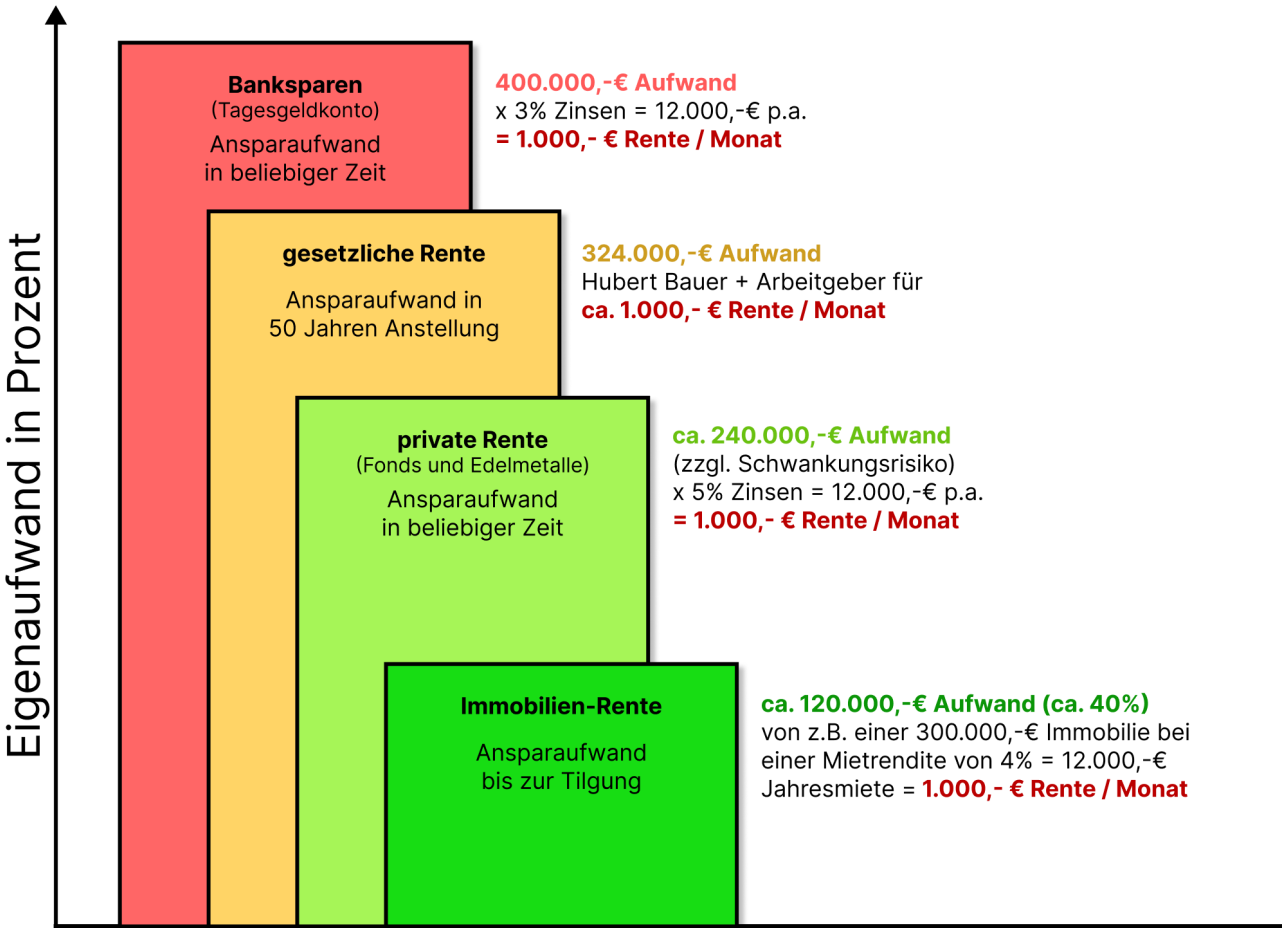
(1) prozentuale Steigerung Ihres Vermögens, bezogen auf den Eigenaufwand.
Immobilien sind nach 10 Jahren steuerfrei veräußerbar.

(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: 7.259,00 €, monatlicher Sparbetrag: 192,53 €
33 Jahre: Einmalsparbetrag: 7.259,00 €, monatlicher Sparbetrag: 91,57 €

Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 3,0% p.a. / angenommener Grundstücksanteil 0,0% / Grenzsteuersatz 30,0% / Mietzins 2,48% mit Steigerung p.a. von 3,0% / 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. 120.000 € in Immobilien
2. ca. 240.000 € 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)*