

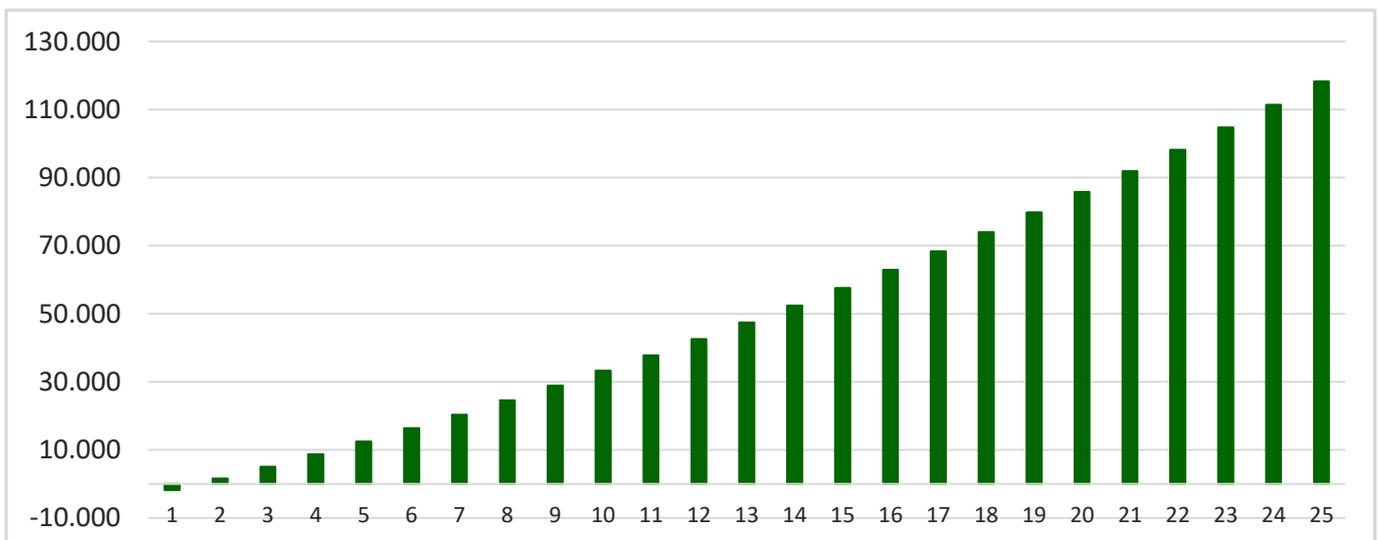


# So könnte sich Ihre Investition entwickeln:



Jahr(e)	0	10	25
Kaufpreis / Wert der Immobilie	<b>92.308 €</b>	<b>112.523 €</b>	<b>151.441 €</b>
Kaufnebenkosten/EK <sup>(1)</sup>	<b>5.077 €</b>		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt <sup>(2)</sup>	<b>137 €</b>	<b>14.727 €</b>	<b>28.128 €</b>
Aufwand gesamt <sup>(1+2)</sup>		<b>19.804 €</b>	<b>33.205 €</b>
Restdarlehen		<b>59.475 €</b>	<b>7 €</b>
<b>Gewinn nach Kosten (steuerfrei)</b>		<b>33.244 €</b>	<b>118.229 €</b>

## Vermögenszuwachs



Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2% p.a. / Steigerung der nicht umlagefähigen Nebenkosten 0% / Steigerung der Instandhaltungsrücklage 0% / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 3,9% 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



<b>Kaufpreis</b>	<b>92.308 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>5.077 €</b>
<b>Gesamtinvest</b>	<b>97.385 €</b>



<b>Wohnfläche in m²</b>	<b>44,00</b>
<b>Mieteinnahme</b>	<b>300 €</b>
<b>Brutto-Mietrendite</b>	<b>3,90%</b>

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

<b>Gesamtinvest</b>	<b>97.385 €</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.077 €</b>
<b>Darlehen</b>	<b>92.308 €</b>

1,5% Zins

3,3% Tilgung

<b>Mögliche Bankrate:</b>	<b>369 €</b>
<b>Laufzeit Jahre:</b>	<b>25</b>
<b>Annuität</b>	<b>4,80%</b>

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)	300 €	Verwaltung	25 €
		sonst. Kosten	24 €
		Rücklage	22 €
		Zins	115 €
	300 €		186 €
		<b>Überschuss</b>	<b>114 €</b>
		<b>Tilgungsanteil Bankrate</b>	<b>254 €</b>
		<b>Gesamtaufwand pro Monat</b>	<b>140 €</b>

Wird vom Mieter monatlich in Ihren Vermögensaufbau gezahlt, in z.B. 10 Jahren ergibt das: 13.634 €

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**  
**92.308 €**

10 Jahre

reine Wertentwicklung durch Inflation +2%



**Wert**  
**112.523 €**

Immobilie + 2 % p.a.	112.523 €
Restschuld Bank	59.475 €
<b>Erlös aus Verkauf</b>	<b>53.048 €</b>

Kapitaleinsatz inkl. NK	19.804 €
ergibt Rendite p.a. von übe	10%

## Vermögenswerte nach kompletter Tilgung des Darlehens



**Startwert**  
**92.308 €**

25 Jahre

reine Wertentwicklung der Immobilie +2%



**End-Vermögen**  
**151.441 €**

**Miete Start**  
**300 €**

**Miete nach Tilgung**  
**492 €**

angenommene Mietsteigerung 2 % p.a.

## Zusammenfassung

<b>Gesamtinvestition</b>	✓
<b>97.385 €</b>	

<b>Eigenkapital</b>	✓
<b>5.077 €</b>	

<b>Ø monatliche Sparrate</b>	✓
<b>94 €</b>	

<b>Zins auf Eigenkapital</b>	✓
<b>über 6% p.a.</b>	

<b>End-Vermögen</b>	✓
<b>151.441 €</b>	

<b>Miete nach Tilgung</b>	✓
<b>492 €</b>	

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