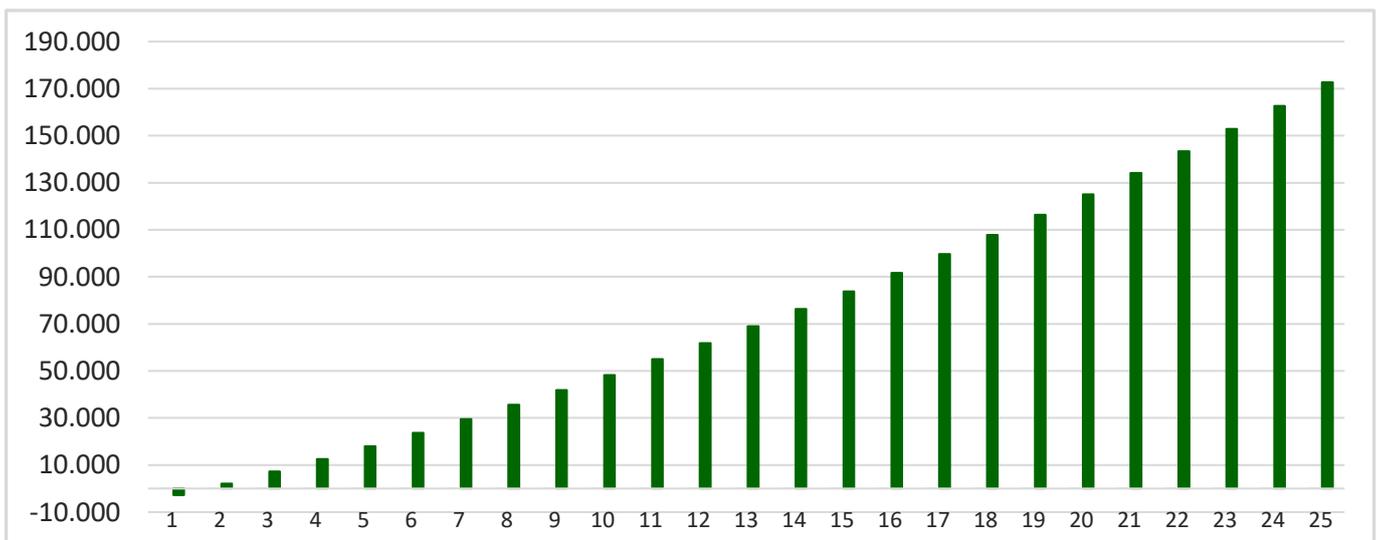


So könnte sich Ihre Investition entwickeln:



Jahr(e)	0	10	25
Kaufpreis / Wert der Immobilie	137.097 €	167.121 €	224.922 €
Kaufnebenkosten/EK ⁽¹⁾	7.540 €		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt ⁽²⁾	212 €	22.945 €	44.664 €
Aufwand gesamt ⁽¹⁺²⁾		30.486 €	52.205 €
Restdarlehen		88.333 €	10 €
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)		48.302 €	172.708 €

Vermögenszuwachs



Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2% p.a. / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 3,85% 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	137.097 €
Nebenkosten	7.540 €
Gesamtinvest	144.638 €



Wohnfläche in m²	65,26
Mieteinnahme	440 €
Brutto-Mietrendite	3,85%

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	144.638 €
Eigenkapital	7.540 €
Darlehen	137.097 €

1,5% Zins

3,3% Tilgung

Mögliche Bankrate:	548 €
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)	440 €	Verwaltung	23 €
		sonst. Kosten	26 €
		Rücklage	51 €
		Zins	171 €
	440 €		270 €
		Überschuss	170 €

Eingesetztes Kapital	7.540 €
Überschuss p.a.	2.038 €



27% Eigenkapitalrendite

Wenn Sie diese Zinsen auf ihr Geld mit herkömmlichen Sparanlagen vergleichen, verstehen Sie, warum es fast unmöglich ist, mit Immobilien KEIN Vermögen aufzubauen. Mit dem erwirtschafteten Überschuss ist es Ihnen möglich, das Darlehen der Bank zu tilgen und Vermögen aufzubauen.

Überschuss	170 €
Tilgungsanteil Bankrate	377 €
Gesamtaufwand pro Monat	207 €

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.



reine Wertentwicklung durch Inflation +2%



Immobilie + 2 % p.a.	167.121 €
Restschuld Bank	88.333 €
Erlös aus Verkauf	78.787 €

Vermögenswerte nach kompletter Tilgung des Darlehens



reine Wertentwicklung der Immobilie +2%



Miete Start	440 €	Miete nach Tilgung	595 €
--------------------	--------------	---------------------------	--------------

angenommene Mietsteigerung 2 % p.a.

Zusammenfassung

Gesamtinvestition	✓
144.638 €	

Eigenkapital	✓
7.540 €	

Ø monatliche Sparrate	✓
149 €	

Zins auf Eigenkapital	✓
27%	

End-Vermögen	✓
224.922 €	

Miete nach Tilgung	✓
595 €	

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