

DARUM VERMITTELN WIR IHNEN BESTANDSIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

Immobilien zählen zu den wertbeständigsten Sachwertanlagen. Wer eine Immobilie an einem nachgefragten Standort besitzt, kann sich einer guten Mietauslastung sicher sein und damit das eigene Vermögen schrittweise aufbauen. Das Finanzamt gewährt Kapitalanlegern steuerliche Vorteile (AfA, Werbungskosten, etc.). Und im Rentenalter sichert die Immobilienanlage zusätzliches, inflationsgeschütztes Einkommen.

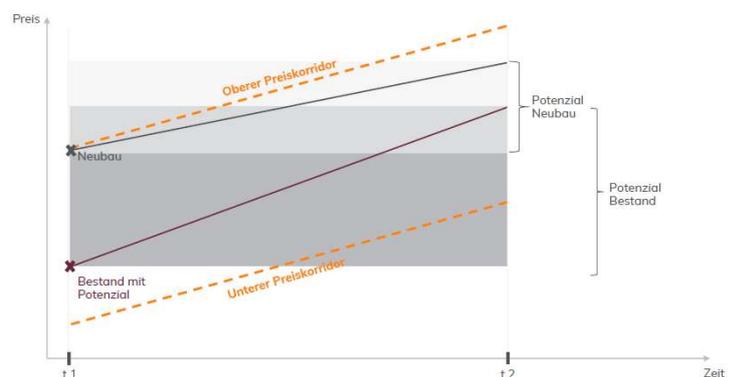
Die Vorteile von **Bestandsimmobilien** als Kapitalanlage:

- Sie befinden sich in bereits bestehenden Wohnquartieren mit funktionierender Infrastruktur.
- Die Quadratmeterpreise sind bei Kauf i.d.R. günstiger gegenüber Neubau.
- Erwerber riskieren keine Bauzeitverzögerung, keine verspätete Fertigstellung.
- Unsere Bestandsimmobilien sind gutachterlich geprüft, notwendige Erhaltungsmaßnahmen bereits eingepreist - keine versteckten Baumängel oder überraschende Sonderumlagen.
- Die Wohnungen sind bereits vermietet, Mietzahlung sofort nach BNL.
- Bestandsimmobilien richten sich an die größte Mieterzielgruppe in Deutschland (sh. Grafik 1).
- Und es besteht ein höheres Mietentwicklungspotenzial als bei Neubauten (sh. Grafik 2).
- Unsere Anbieter verwalten und managen die Wohnungen nach dem Verkauf.
- Unsere Anbieter berücksichtigen bereits die EU-Vorgabe, dass bis 2033 alle Wohnhäuser mindestens die Energieeffizienzklasse „D“ erreichen müssen (Beispiel Domicil sh. Grafik 3).

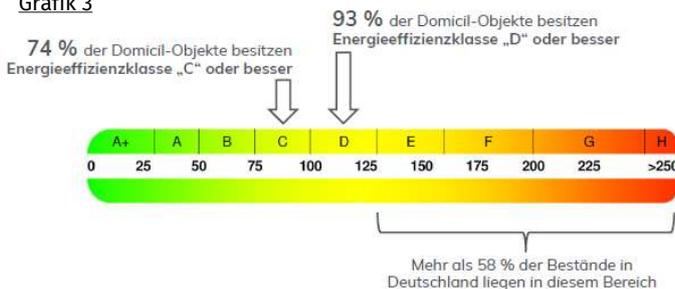
Grafik 1



Grafik 2



Grafik 3



SO RECHNET SICH EINE BESTANDSIMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE

Musterberechnung am Beispiel Lu.Beca Lübeck, Wohnung I-26 mit 4,67 qm Wohnfläche und anfänglicher Miete von 8,60 € pro qm und Monat. Erwerber ledig, zu versteuerndes Einkommen 65.000 € p.a., Laufzeit der Finanzierung mit vollständiger Tilgung 27 Jahre.

Finanzierungsbedarf:	
+ Gebäudekosten	115.850 €
+ Grundstückskosten	49.650 €
Gesamtkaufpreis	165.500 €
+ Grunderwerbsteuer (z.B. Niedersachsen)	10.757 €
+ Notar-/Gerichtskosten Kaufvertrag	2.483 €
+ Notar-/Gerichtskosten Eintrag Grundschuld	827 €
Gesamtkosten inkl. Erwerbsnebenkosten	179.567 €
./. Eigenkapital	19.567 €
Finanzierungsbedarf	160.000 €

Liquiditätsaufwand p.a.:	
- Zinsen (z.B. 3,93%)	- 6.288 €
- Tilgung (z.B. 2,089% anfänglich)	- 3.342 €
- Instandhaltungsrücklage	- 400 €
- Verwaltungskosten	- 696 €
+ Mieteinnahmen (z.B. 8,60 €/qm)	+ 4.954 €
Liquiditätsergebnis vor Steuern	- 5.772 €

Steuerberechnung p.a.:	
- Zinsen	- 6.288 €
- Verwaltungskosten	- 696 €
- AfA Gebäude (2,0% p.a.)	- 2.502 €
+ Mieteinnahmen	+ 4.954 €
Steuerl. Ergebnis aus Vermietung + Verpachtung	- 4.532 €

Daraus Steuererstattung	+ 1.894 €
Aufwand p.a. nach Steuern und Tilgung	- 3.878 €
Aufwand monatlich nach Steuern und Tilgung	- 323 €

Die Berechnung zeigt einen modellhaften Investitionsverlauf. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen kann keine Garantie und keine Haftung übernommen werden. Es handelt sich hierbei um ein unverbindliches Rechenbeispiel. Diese Beispielrechnung stellt keine Steuer- und Rechtsberatung dar.