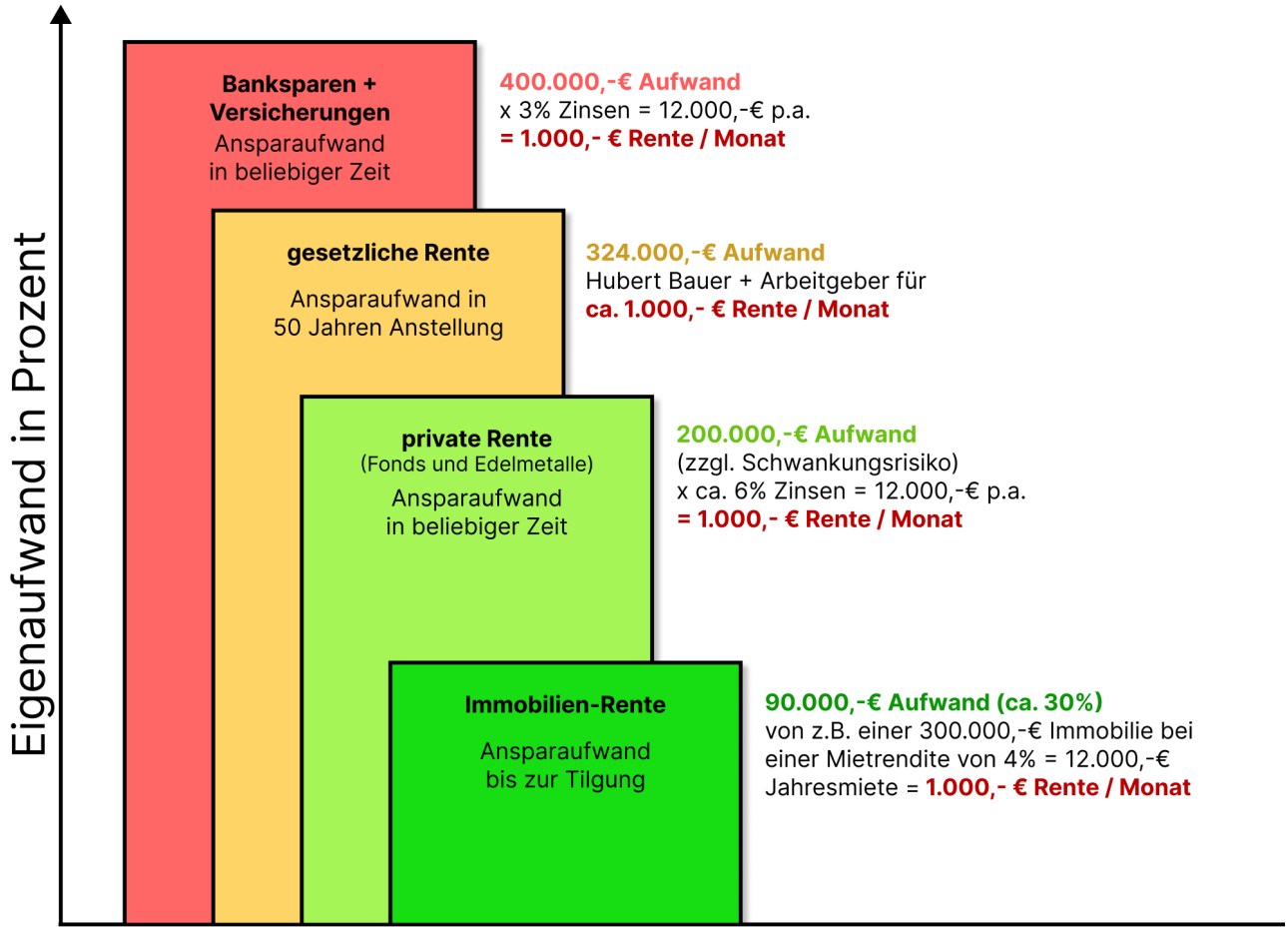
Sie möchten sich 1.000 € mehr Rente aufbauen?
Diese Möglichkeiten bieten sich:



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. 90.000 € in Immobilien
2. ca. 200.000 € 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)

Musterrechnung

3-Raum Eigentumswohnung Chemnitz, Wittgensdorfer Straße 148 (WE 5) mit 57 qm und Garten



Lage

Wittgensdorfer Straße 148
09114 Chemnitz

Besonderheiten

- ✓ sehr gepflegtes Haus, neu vermietet ab 01.08.2024
- ✓ Garten, Pacht für Mieter 5 € mtl., PKW-Stellplatz, gute Verkehrsanbindung
- ✓ 11 qm Dachkammer, Waschkeller, Fahrradraum
- ✓ **KEIN** Baurisiko
- ✓ **KEIN** Fertigstellungsrisiko
- ✓ **KEIN** Erstvermietungsrisiko
- ✓ **KEIN** Bauzeitzinsen
- ✓ **KEIN** Bereitstellungszinsen
- ✓ Mieteinnahmen **sofort** ab Folgemonat nach Kaufpreiszahlung

Warum Immobilien?

Die reichsten Menschen der Welt besitzen Immobilien oder haben damit ihr Vermögen aufgebaut. Viele glauben, Immobilien seien nur etwas für sehr Wohlhabende. Wir sehen das anders: Gute Wohnimmobilien sind ein **Grundbedürfnis** und eignen sich besonders für **clevere Investoren**.
Wohnimmobilien sind eine sichere, renditestarke Vermögensanlage mit einem attraktiven **steuerfreien Gewinnpotential**. Mit Hilfe von Fremdkapital baut man eigenes Vermögen auf, das im Idealfall durch Mieter abbezahlt wird. Nach zehn Jahren kann die Immobilie zudem steuerfrei verkauft werden.

Musterrechnung

Kaufpreis der Immobilie (inkl. Instandhaltungsrücklage: 10.000,00 €) (inkl. Stellplatz)	116.666,00 €
Kaufpreis der Einrichtung	2.000,00 €
Gesamtkaufpreis	**118.666,00 €**
Kaufnebenkosten (7,5%)	8.899,95 €

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 445,00 € Brutto (Steigerungspotential noch nicht ausgeschöpft) mal 12 Monate mal **33** Jahre sind gleich **176.220,00 €** (zum Vergleich: Kaufpreis **118.666,00 €**). **Die Mieter zahlen also die Wohnung zu einem Großteil mit ab.**

Monatliche Einnahmen

Kaltmiete (7,45 € pro m^2 / 57,01 m^2)	425,00 €
Miete Stellplatz (Außenstellplatz)	20,00 €
Einnahmen gesamt	**445,00 €**

Monatliche Ausgaben

Bankrate 5,50% (Zins: 4,00% / Tilgung: 1,50%, Kreditsumme: 118.665,95 €)	-543,89 €
Verwaltungsgebühren	-29,86 €
weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca	-21,60 €
Instandhaltungsrücklage (1,00 € / m^2 für spätere Reparaturen)	-57,01 €
Ausgaben gesamt	**-652,36 €**
Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben) (1)	**-207,36 €**
Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) (1)	**-149,35 €**
Ø Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen mit Mietanpassungen - Ausgaben und Steuern) über die Laufzeit (2)	**-30,91 €**

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.)

Mit einem durchschnittlichen monatlichen Eigenaufwand von 30,91 € über die gesamte Laufzeit bauen Sie sich folgendes Vermögen und folgende Brutto-Rente auf:

möglicher Verkaufspreis bei 2,5% Wertsteigerung p.a. nach 33 Jahren (Tilgungsende)	**268.048,80 €**
mögliche Brutto-Monatsmieteinahmen bei 2,5% Miet-Steigerung p.a. nach 33 Jahren (Tilgungsende)	**980,67 €**

mtl. Eigenanteil im 1. Jahr	mtl. Eigenanteil in Prozent im 1. Jahr	
149,35 €	**22,89%**	
Ø mtl. Eigenanteil über die Laufzeit	**mtl. Eigenanteil in Prozent über die Laufzeit**	**So viel zahlen andere für Sie**
30,91 €	**7,89%**	**92,11%**

Mit einem anfänglichen monatlichen Eigenanteil von nur **149,35 €**, der durch steigende Mieteinnahmen im Zeitverlauf auf durchschnittlich **30,91 €** sinkt, bauen Sie sich größtenteils fremdfinanziert durch den Mieter und steuerliche Vorteile mit lediglich **21.139,58 €** Eigenanteil (inkl. Kaufnebenkosten) ein Vermögen von ca. **268.048,80 €** auf. Damit **ver-12,68-fachen** Sie Ihren Kapitaleinsatz steuerfrei.
Zusätzlich bauen Sie sich bei einer 2,5% Mietsteigerung (Inflation) eine **Immobilien-Rente** bzw. **passives Einkommen** von ca. **980,67 € pro Monat** auf, das 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 2,5% p.a. / angenommener Grundstücksanteil 10,0% / Grenzsteuersatz 30,0% / Mietzins 4,58% mit Steigerung p.a. von 2,5% / 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	**127.565,95 €**		
Aufwand inkl. Steuern	1.792,16 €	14.505,13 €	12.239,58 €
+ Eigenkapital	8.900,00 €	8.900,00 €	8.900,00 €
Gesamtaufwand	**10.692,16 €**	**23.405,13 €**	**21.139,58 €**
Immobilienwert	121.632,65 €	151.902,51 €	268.048,80 €
- Restdarlehen	- 116.870,30 €	- 97.071,92 €	- 0,00 €
Aufgebautes Vermögen		**54.830,59 €**	**268.048,80 €**
- Gesamtaufwand	- 10.692,16 €	- 23.405,13 €	- 21.139,58 €
Gewinn (steuerfrei)		**31.425,46 €**	**246.909,22 €**

Vermögenssteigerung (1)	**134,3%**	**1.168,0%**
Rendite p.a. (2)	**13,8%**	**18,5%**

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 23.405,13 € (Mietsteigerungen berücksichtigt) ein Vermögen von **54.830,59 €** aufgebaut.
Damit hätten Sie in 10 Jahren Ihr Vermögen steuerfrei **ver-2,34-facht**.
Das entspricht in 10 Jahren einem steuerfreien Gewinn in Höhe von **31.425,46 €**.
Ihr Eigenanteil inkl. Kaufnebenkosten am aufgebauten Vermögen beträgt nur **42,69 %**.

Nach 33 Jahren hätten Sie mit einem Eigenaufwand von 21.139,58 € (Mietsteigerungen berücksichtigt) ein Vermögen von **268.048,80 €** aufgebaut.
Damit hätten Sie in 33 Jahren Ihr Vermögen steuerfrei **ver-12,68-facht**.
Das entspricht in 33 Jahren einem steuerfreien Gewinn in Höhe von **246.909,22 €**.
Ihr Eigenanteil inkl. Kaufnebenkosten am aufgebauten Vermögen beträgt nur **7,89 %**.

(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: 8.900,00 €, monatlicher Sparbetrag: 90,86 €
33 Jahre: Einmalsparbetrag: 8.900,00 €, monatlicher Sparbetrag: -112,32 €

Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2,5% p.a. / angenommener Grundstücksanteil 10,0% / Grenzsteuersatz 30,0% / Mietzins 4,58% mit Steigerung p.a. von 2,5% / Finanzierungszins 4,00% über gesamte Laufzeit / anfängliche Tilgung 1,50% / Tilgungsende bei gleichbleibendem Zins nach 33 Jahren / Wertzuwachs ist nach 10 Jahren steuerfrei