

Kapitalanlage mit einer Eigentumswohnung – Renditeberechnung – <http://www.ihr-kapitalfinder.de>

Die Kapitalanlage mit sicherer Rendite und dem besonderen Steuerappeal.

Besonders attraktives Investment für den mittelfristigen Vermögensaufbau dank dreifacher Steuerersparnis. Afa – Steuersparkonto - abgeltungssteuerfrei

Dazu noch das passende Rundumservicepaket vom Kauf über alle behördlichen Wege einschließlich der Mietsicherheit.

Hier möchten wir ihnen dieses Investment mit der Kapitalanlage Eigentumswohnung erklären

Beispiel Kunde – Ehepaar beide berufstätig 1 Kind – 60.000 Euro zu versteuerndes Einkommen

Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung – Kaufpreis 100.000 Euro/70 qm – Renditeberechnung

Ausgaben in 10 Jahren

Kaufpreis	Zinsen nominal	Tilgung	Gesamtkosten
100.000 €	5,4 % - 50.779.09 Euro	1,0 % 13.220.91 Euro	64.000 Euro

Einnahmen in 10 Jahren

Afa-Steuvorteil	Steuersparkonto	Mieteinnahmen	Gesamteinnahmen
5.723,60 €	3.657.14	44.951.44	54.332.18

Tilgung

1,0 % 100,00 € als Sparvorgang – Ergebnis 13.220.91

Mögliches reales Szenario nach 10 Jahren

Immobilienwert – 100.000 Euro - Wertsteigerung 1 % - 110.000 Euro

Mieteinnahmen - 350 Euro – Mietsteigerung 1,5 % - 400.19 Euro

Steuerfinanzierte Rente auf Lebenszeit – 528.00 Euro

Restschuld – 86.779.62 Euro

Tatsächlicher Eigenaufwand

80.54 Euro durchschnittlicher Monatsaufwand = 9.667.82 Euro in 10 Jahren

Wiederverkauf nach 10 Jahren zum Kaufpreis von 100.000 Euro

Restschuld 86.779.62 Euro = abgeltungssteuerfreie Rendite

13.220.38 Euro bei einem Eigenaufwand von 80.54 Euro im Monat ohne Wertsteigerung des Immobilienobjekts und ohne Mietsteigerung ergibt sich eine **Rendite von 6.10 %**

Bei einem Wiederverkaufspreis von 105.000 Euro ergibt sich eine **Rendite von 12.16 %**

Legen sie eine Wertsteigerung von 1 % p.A. für ihre Immobilie zu Grunde oder den sehr realen Verkaufspreis von 110.000 Euro nach 10 Jahren erzielen sie eine **Rendite von 16.67 %**

Wir haben bei unserer Berechnung vorsichtig kalkuliert eine Mietanpassung von 1.5% pro Jahr sowie einen persönlichen Steuersatz von durchgehend 22.16 %.

Dazu besteht noch die Möglichkeit sich die Tilgungskosten und Instandhaltungsrücklagen finanzieren zu lassen. Diese Erstattung der Kosten hat dann eine enorme Renditesteigerung von über 20 % zur Folge.