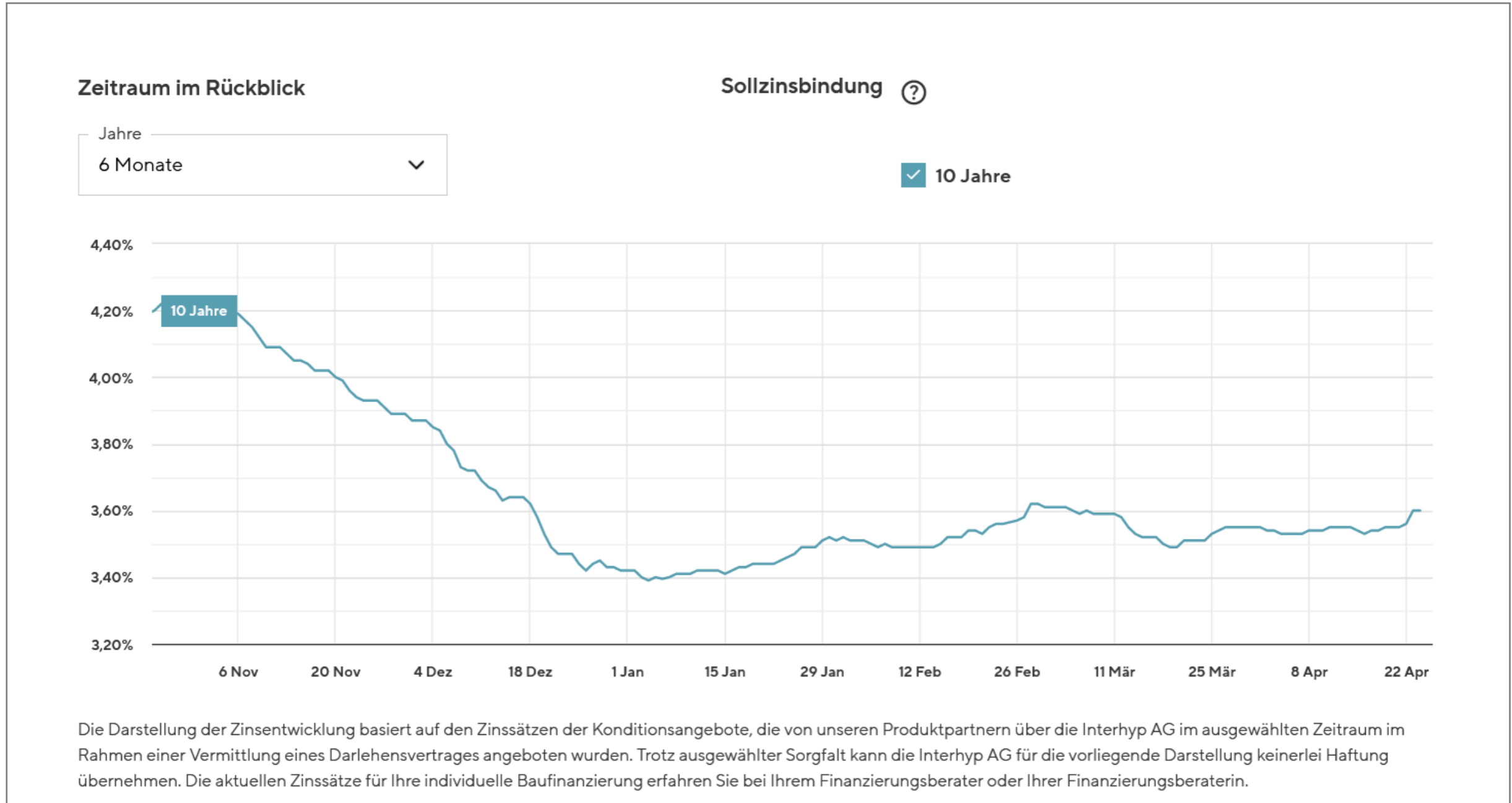




# Zinsentwicklung Stand 24.04.2024



## Finanzierungszinsszinsen vom Zwischenhoch um 15% gesunken



Quelle: [Interhyp Zinsentwicklung & Zinscharts](#)



# Was kann Ihnen eine Investition in eine Anlageimmobilie bringen?



Mit einer **finanzierten** Anlageimmobilie lässt sich eine gute Rendite, auch über kurze Anlagezeiträume, erzielen – **warum ist das so?**

- bezogen auf den Kapitaleinsatz wird die Rendite gehebelt
- die Wertsteigerung ist nach 10 Jahren steuerfrei
- die Mieter zahlen die Immobilie zu einem Großteil ab
- die Zinsen lassen sich steuerlich absetzen

siehe Beispiel auf der folgenden Seite





# Beispielberechnung mit Finanzierung



3-Raum Eigentumswohnung Teichwitz, Dorfstraße 4B (WE 23) mit 50 qm

Ansprechpartner: Peter Lissek / Tel: 01723796135 / E-Mail: p.lissek@bvf-online.de

104.000,00 € Kaufpreis	50,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.512,00 € Mieteinnahmen p.a.	4,34 % Mietrendite (brutto)
---------------------------	------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

- ✓ Buslinie 29 vor Ort, u.a. bis Gera Bahnhof
- ✓ Balkon
- ✓ Außenstellplatz + Garage

## Musterberechnung mit Finanzierung:

<b>Monatliche Einnahmen</b>	
Kaltmiete (6,12 € pro m <sup>2</sup> / 50,00 m <sup>2</sup> )	306,00 €
Miete Stellplatz	57,20 €
Mietzuschuss	12,80 €
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>376,00 €</b>
<b>Monatliche Ausgaben</b>	
Bankrate 6,50% (Zins: 4,00% / Tilgung: 2,50%)	-554,88 €
Verwaltungsgebühren	-26,35 €
weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca	-8,16 €
Instandhaltungsrücklage (0,35 € / m <sup>2</sup> für spätere Reparaturen)	-17,30 €
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>-606,69 €</b>
Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben) <sup>(1)</sup>	-230,69 €
Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) <sup>(1)</sup>	-180,62 €
Ø Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) über die Laufzeit <sup>(2)</sup>	-103,11 €

**Rendite siehe nächste Seite**



# Beispielberechnung mit Finanzierung über 25 Jahre



## So könnte sich Ihre Investition entwickeln

3-Raum Eigentumswohnung Teichwitz, Dorfstraße 4B (WE 23) mit 50 c



Jahre	1	25
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	111.280,00 €	

Aufwand inkl. Steuern	2.167,43 €	30.933,96 €
+ Eigenkapital	8.840,00 €	8.840,00 €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>11.007,43 €</b>	<b>39.773,96 €</b>

Immobilienwert	107.120,00 €	217.752,90 €
- Restdarlehen	- 99.856,46 €	- 0,00 €
<b>Aufgebautes Vermögen</b>		<b>217.752,90 €</b>

- Gesamtaufwand	- 11.007,43 €	- 39.773,96 €
<b>Gewinn (steuerfrei)</b>		<b>177.978,95 €</b>

Vermögenssteigerung <sup>(1)</sup>	447,5%
Rendite p.a. <sup>(2)</sup>	13,2%



Das eingesetzte Kapital hat sich nach 25 Jahren ver4,5facht.

und

so können aus 4,34% Bruttomietrendite 13,2% werden.

Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 3,0% p.a. / angenommener Grundstücksanteil 10,0% / Grenzsteuersatz 30,0% / Mietzins 4,34% mit Steigerung p.a. von 3,0% / Finanzierungszins 4,00% über gesamte Laufzeit / anfängliche Tilgung 2,50% / Tilgungsende bei gleichbleibendem Zins nach 25 Jahren / Wertzuwachs ist nach 10 Jahren steuerfrei



# Zusammenfassung



**Aufwand** im  
Monatsdurchschnitt  
über 25 Jahre

**103 EUR**

Mögliches **Endkapital**

**217.752 EUR**

**Gewinn** nach Tilgung Restdarlehen

**178.000 EUR**

**Rendite**

**13% p.a.**



**Fazit:**

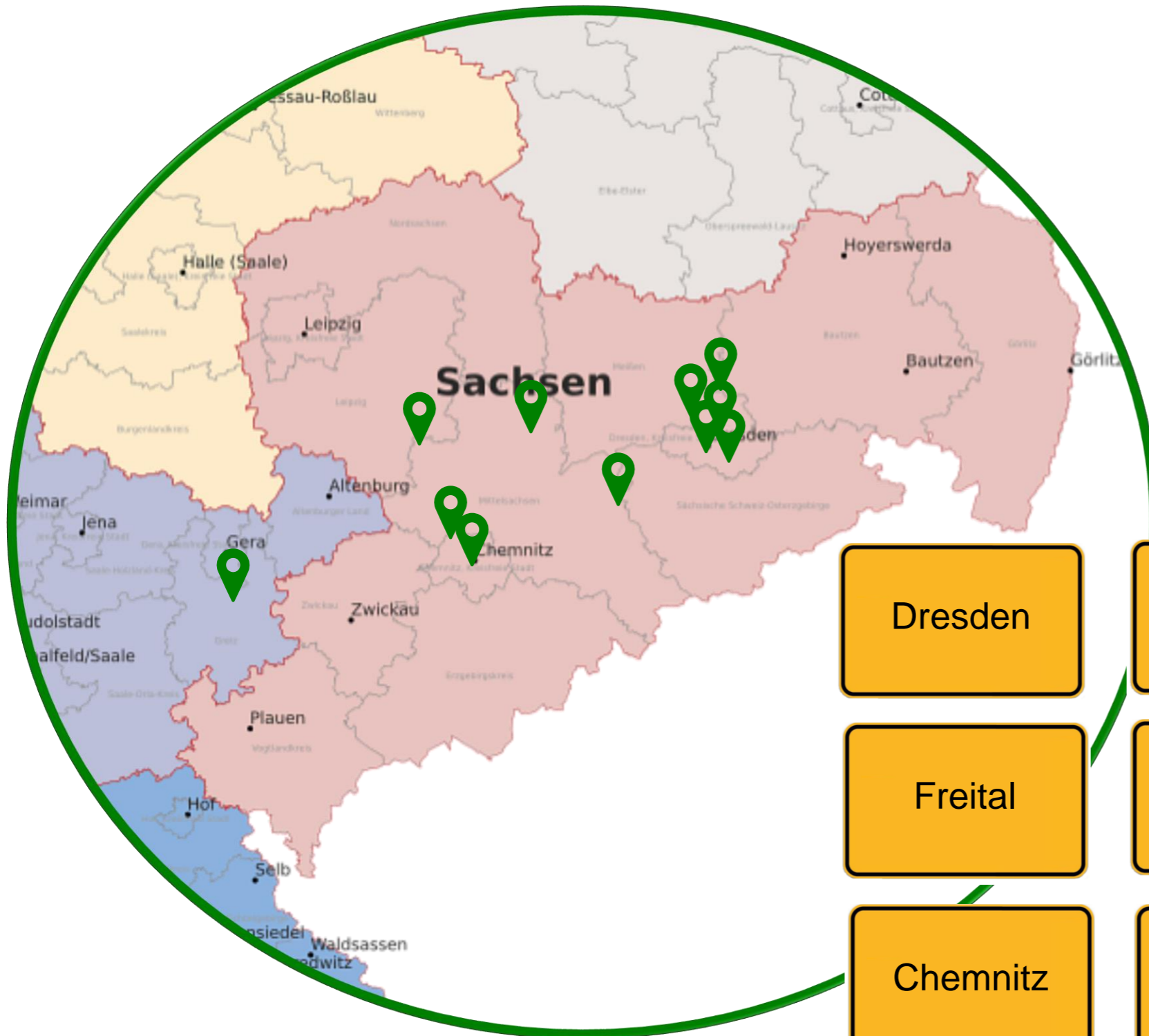
**Es kann sich über 25 Jahre richtig lohnen,  
auch bei 4% Zinsen für das Darlehen.**



# BVF-Immobilienangebote für Sachsen und Thüringen



Mein Finanzpartner



Dresden

Meißen

Nossen

Freital

Coswig

Niederau

Chemnitz

Teichwitz

Limbach-Oberfrohna



---

# Wichtige Hinweise

---



Soweit wir Ihnen Informationen zu Immobilien liefern, stellen diese keine Immobilienkaufberatung dar.

Die hier enthaltenen Aussagen sind nicht als Angebot oder Empfehlung bestimmter Immobilienprodukte zu verstehen.

Dies gilt auch dann, wenn einzelne Immobilien erwähnt werden. Sie sollen lediglich die selbständige Anlageentscheidung des/ der Kunden/ Kundinnen erleichtern. Die hier enthaltenen Informationen können die auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte kundenspezifische und objektorientierte Beratung, durch Berater nicht ersetzen.

Die Inhalte werden Ihnen lediglich als Information zugänglich gemacht und dürfen weder ganz noch teilweise vervielfältigt, an andere Personen weiterverteilt oder veröffentlicht werden.

Die Inhalte richten sich ausschließlich an Kunden/innen und Vermittler/innen, die ihren Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Inhalte sind daher ausschließlich in deutscher Sprache gefasst.

Rechtlich einzig verbindliches Dokument ist der jeweilige Verkaufsprospekt und Notarvertrag.

Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des jeweiligen Verfassers zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung. Diese können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein oder sich ansonsten geändert haben, ohne dass die bereitgestellten Einschätzungen, Bewertungen, Ausarbeitungen und Informationen geändert wurden bzw. werden.

Sofern die Inhalte von Dritten zur Verfügung gestellt wurden bzw. Meinungen Dritter wiedergeben, müssen diese nicht mit unserer Auffassung im Einklang, sondern können sogar im Widerspruch hierzu stehen.

Die insbesondere im Zusammenhang mit Produktinformationen dargestellten Sachverhalte dienen ausschließlich der Illustration und lassen keine Aussagen über zukünftige Gewinne oder Verluste zu. Etwaige genannte Konditionen sind als unverbindliche Indikationen zu verstehen und sind abhängig von dem Marktgeschehen am Abschlusstag.

Bei Fragen zu steuerlichen Auswirkungen im Einzelfall wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.