



Immobilien-Tipp



Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2022

Eine eigene Immobilie ist für die meisten Menschen ein Synonym für Sicherheit und Wertzuwachs, denn Immobilien verlieren in der Regel nicht an Wert, im Gegensatz zu Geld, welches der Inflation unterliegt. Zudem wird der Kauf in Deutschland durch überregionale und regionale Zuschüsse vom Staat gefördert und eine aktuelle Untersuchung zur Entwicklung der Altersarmut bis 2036 vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung sieht den Besitz von Immobilien als hilfreichen Faktor im Vermeiden von Altersarmut an.



Doch welche **Gründe** gibt es, abseits von diesen allgemein bekannten, in eine eigene Immobilie zu investieren?

Wir haben **auf der nächsten Seite** die besten Gründe für Sie zusammengefasst:



Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2022



- ✓ Anders als bei spekulativen Geldanlagen droht bei Immobilien kein Totalausfall. Es handelt sich um ein kalkulierbares Investment und den Bestandteil einer jeden soliden Geldanlagestrategie.
- ✓ Die Erlöse aus dem Verkauf unterliegen nicht der Abgeltungssteuer von 25 % wie bei Zins-, Dividenden- und Kursgewinnen. Wertzuwächse beim Immobilienverkauf sind nach 10 Jahren steuerfrei.
- ✓ Die derzeit historisch niedrigen Zinsen verringern den Finanzierungsaufwand um 20 - 30 %, wenn auf die Zinsbindung geachtet wird. Im Zweifelsfall hilft ein Forward-Darlehen die derzeit günstigen Konditionen auch nach dem Ablauf der Zinsbindung des Immobiliendarlehens für die Anschlussfinanzierung zu sichern.
- ✓ Sie müssen nicht reich sein. Der Erwerb von Immobilien ist – je nach Bonität – schon mit geringem Eigenkapital möglich. Oft genügt es, nur die Erwerbsnebenkosten aus dem Eigenkapital zu bezahlen.



Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2022



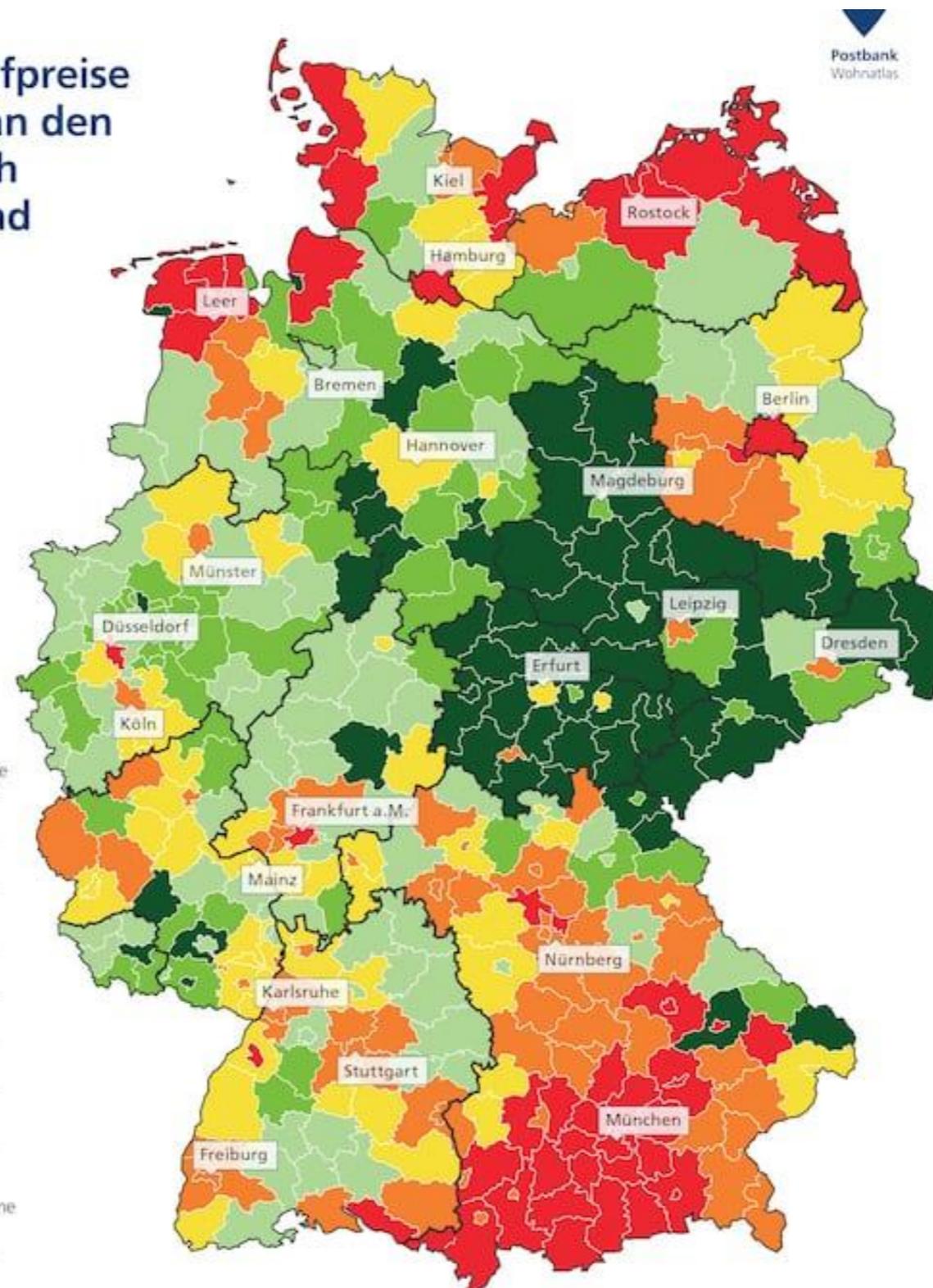
Mein Finanzpartner

Wo die Kaufpreise
gemessen an den
Mieten noch
moderat sind

Legende
Vervielfältiger 2019:
Kaufpreis zu Jahreskaltmiete



Datenbasis: empirica-systeme
Marktdatenbank (2020);
Berechnungen des HWWI.





Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2022



- ✓ Eigentümer haben Steuervorteile aus der AfA (Absetzung für Abnutzung; Begriff aus dem Steuerrecht) und dem Absetzen von Zinsen einer Fremdfinanzierung. Dafür gibt es die Anlage V "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" zur Einkommensteuererklärung. Denkmalobjekte bieten die größten Steuervorteile.
- ✓ Immobilien bieten seit Jahren einen sicheren, stetigen Wertzuwachs – auch wenn oft keine Spitzenrenditen erzielt werden. Nicht umsonst setzen viele Fonds auf die Investition in Immobilien. Sie bieten Steuervorteile und einen Schutz vor Inflation. In Verbindung mit Wertpapieren verringern sie das Verlustrisiko bei Marktschwankungen durch Risikostreuung.
- ✓ Eine Liegenschaft erzielt eine doppelte Rendite. Was ist damit gemeint? Eine Rendite sind die monatlichen Mieteinnahmen. Zusätzlich gibt es noch die langfristige Rendite durch die Wertsteigerung. Wenn Sie heute eine Immobilie erwerben, wird sich der Wert der Immobilie im Laufe der Jahre erhöhen. Davon können Sie auf zwei Arten profitieren: Zum einen können Sie entsprechend teurer verkaufen und damit einen steuerfreien Gewinn erzielen. Zum anderen können Sie die Mietpreise an die Wertsteigerung knüpfen und entsprechend mit der Zeit erhöhen.



Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2022



- ✓ Im Vergleich zu anderen großen Industrienationen sind die Immobilienpreise in Deutschland noch relativ moderat, besonders in Ostdeutschland. Auch wenn die Kaufpreise in einigen Großstädten immer wieder neue Höchststände erzielen, ist ein Ende dieses Trends noch nicht in Sicht.



- ✓ Dennoch gilt: Immobilieneigentum ist nicht jedem zugänglich. Eigentümer genießen daher ein gutes Ansehen, auch bei Banken, die dies mit besonders günstigen Konditionen bei der Vergabe von Krediten belohnen.
- ✓ Zudem bietet Ihnen ihr eigenes Haus die Möglichkeit der Vermietung innerhalb der Familie, z.B. an studierende Kinder, oder auch die spätere Selbstnutzung als Haupt- bzw. Zweitwohnsitz.

- ✓ Und zu guter Letzt: Ihr Eigentum kann an nachfolgende Generationen weitergegeben werden und bietet auch noch Ihren Kindern und Kindeskindern Sicherheit und Rendite, wenn Sie es richtig anstellen.

***Nutzen Sie diesen historisch günstigen Zeitpunkt und machen
Sie jetzt einen Termin mit einem unserer Experten!***



Quellenangaben



https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/Entwicklung_der_Altersarmut_bis_2036.pdf

https://www.aachener-zeitung.de/ratgeber/bauen-wohnen/7-gute-gruende-fuer-den-immobilienkauf_aid-52825141

https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_23.html

<https://www.capital.de/immobilien/5-tipps-wie-man-die-niedrigen-zinsen-fuer-immobilien-nutzt>

<https://www.sparkasse.de/unsere-loesungen/privatkunden/kredite-finanzierungen/forward-darlehen.html>

<https://www.mietrecht.org/mieterhoehung/mieterhoehung-gruende/#4-ortsuebliche-Miete>

https://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilien-bis-zu-72-jahresmieten-neue-immo-liste-zeigt-wo-der-hauskauf-irrsinn-ist_id_12361941.html

<https://www.baufinanz-mv.de/kapitalbeschaffung/>

https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_573.html

<https://www.handelsblatt.com/finanzen/vorsorge/altersvorsorge-sparen/freibetrag-fuer-erben-und-beschenke-welcher-freibetrag-gilt-bei-der-erbschaftsteuer/27781932.html>

<https://immoeinfach.de/blog/immobilienbesitz-gesetzliche-erfolge/>