



Die Frage ist ...



Taugen Immobilien als Schutz vor Inflation?

In der Presse taucht aktuell immer diese Frage auf.



In den letzten Jahren sind die Preise stark, weit über der Inflationsrate, gestiegen.

Doch bleibt das so und was wenn die Wohn-Immobilien-Preise nicht mehr so steigen?

Die Antwort ist: Grundsätzlich Ja und es kommt darauf an wie gekauft wurde.

Auf den folgenden Seite finden Sie einen Vergleich zwischen einem Barzahler und einer finanzierten Immobilie unter der vorsichtigen Annahme, dass weder die Mieten noch die Preise in den nächsten 10 Jahren steigen.



Vergleich Immobilie bar bezahlt und finanziert



Bar bezahlte Immobilie
ohne Wertsteigerung



118.500 EUR x 3,54% Mietrendite Brutto = 4.195 EUR
Nebenkosten = 921 EUR
Mietrendite Netto = 3.274 EUR



Mieteinnahmen 10 Jahre
= 32.740 – 6.517 EUR Kaufnebenkosten
= 26.223 EUR Netto vor Steuern

Ø „Rendite“ über 10 Jahre 2,2%

Finanzierte Immobilie
ohne Wertsteigerung



Jahr(e)	0	10
Kaufpreis / Wert der Immobilie	118.500 €	118.500 €
Kaufnebenkosten/EK ⁽¹⁾	6.517 €	
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt ⁽²⁾	212 €	25.424 €
Aufwand gesamt ⁽¹⁺²⁾		31.941 €
Restdarlehen		77.973 €
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)		8.586 €

Ø „Rendite“ über 10 Jahre 5,3%

(Erläuterung siehe nächste Seite)

Beispiel mit Werten aus dem BVF-Portfolio, vereinfachte Darstellung
Annahmen: keine Mietsteigerung, keine Immobilienpreissteigerung



ca. 5,3% Rendite - nachgerechnet

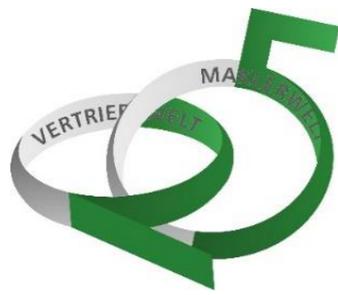


Alternative Anlage

Jahr(e)	0	10
Kaufpreis / Wert der Immobilie	118.500 €	118.500 €
Kaufnebenkosten/EK (1)	6.517 €	
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt (2)	212 €	25.424 €
Aufwand gesamt (1+2)		31.941 €
Restdarlehen		77.973 €
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)		8.586 €

Anfangskapital:	6.517,00	Euro
Sparrate:	211,85	Euro
Sparintervall:	monatlich	
Einzahlungsart:	vorschüssig	
<input type="checkbox"/> Dynamik:	keine	
Zinssatz:	5,270	% p.a.
Zinsperiode:	jährlich	
Zinseszins:	Ja, Zinsansammlung	
Ansparzeit:	10	Jahre
Festlegungsfrist:	0	Jahre
Endkapital:	40.527,00	Euro
<input checked="" type="checkbox"/> Steuersatz:	26,375	%
Jährlicher Steuerfreibetrag:	0,00	Euro
Gewinn:	8.586 €	

Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 0% p.a. / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 3,54% mit Steigerung p.a. von 0 % / Finanzierungszins 2% / anfängliche Tilgung 3,1% / Tilgungsende bei gleichbleibendem Zins nach 25 Jahren / Wertzuwachs ist nach 10 Jahren steuerfrei



Taugen Immobilien als Schutz vor Inflation? - Fazit



Ja, und wenn man finanziert erhöht sich die Chance dramatisch eine Rendite oberhalb der Inflation auf das eingesetzte Kapital erzielen zu können.

Und zur Erinnerung:

Es gibt viele weitere Gründe warum man Immobilien kauft, nicht zuletzt als Schutz vor einer staatlichen Währungsabwertung, weil z.B. die Schuldenpolitik nicht aufgeht.



Für einen Wohn-Immobilienkauf sprechen **weitere Gründe**:

- Grundbedürfnis Wohnen
- Schutz vor staatlicher Währungsabwertung
- Steuerfreiheit des Wertzuwachses nach 10 Jahren
- ...



Zusammenfassung



Selbst wenn die Immobilie keine Wertsteigerung erfahren würde, die Finanzierungszinsen 2% und die Mietrendite 3,54% betragen, können Immobilien ein Schutz gegen Inflation sein.





„Verkauf-Tipp der Woche“



Du musst (Online)Termine machen, um Resultate zu erzielen!



„Ohne Kontakte keine Kontrakte“