



Wie denkt ein professioneller Kapitalanleger?



Was muss ich bezahlen und was bekomme ich dafür?

Der „Trick“ – nicht kaufen sondern finanzieren.

Was muss ich bezahlen?

z.B. 8.250 € zu Beginn

und im Durchschnitt über 10 Jahre 309 € mtl.

1/3 zahle ich selbst 1/3 der Mieter und 1/3 das Finanzamt

= 37.133 €

Was bekomme ich?

Bei Verkauf der Immobilie in 10 Jahren erhalte ich

182.849 € Verkaufspreis abzgl. Restdarlehen von 106.872 €

= 75.977 €

Das macht einen Gewinn von

Das entspricht **11,48 %** bei einem Zinssparplan

= 30.594 €

Siehe Darstellung auf den nächsten 2 Seiten.





Wie denkt ein professioneller Kapitalanleger



So könnte sich Ihre Investition entwickeln:

(Annuität: 6,37%)



Jahr(e)	0	10	25
Kaufpreis / Wert der Immobilie	150.000 €	182.849 €	246.091 €
Kaufnebenkosten/EK ⁽¹⁾	8.250 €		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt ⁽²⁾	316 €	37.133 €	90.925 €
Aufwand gesamt ⁽¹⁺²⁾		45.383 €	99.175 €
Restdarlehen		106.872 €	0 €
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)		30.594 €	146.916 €

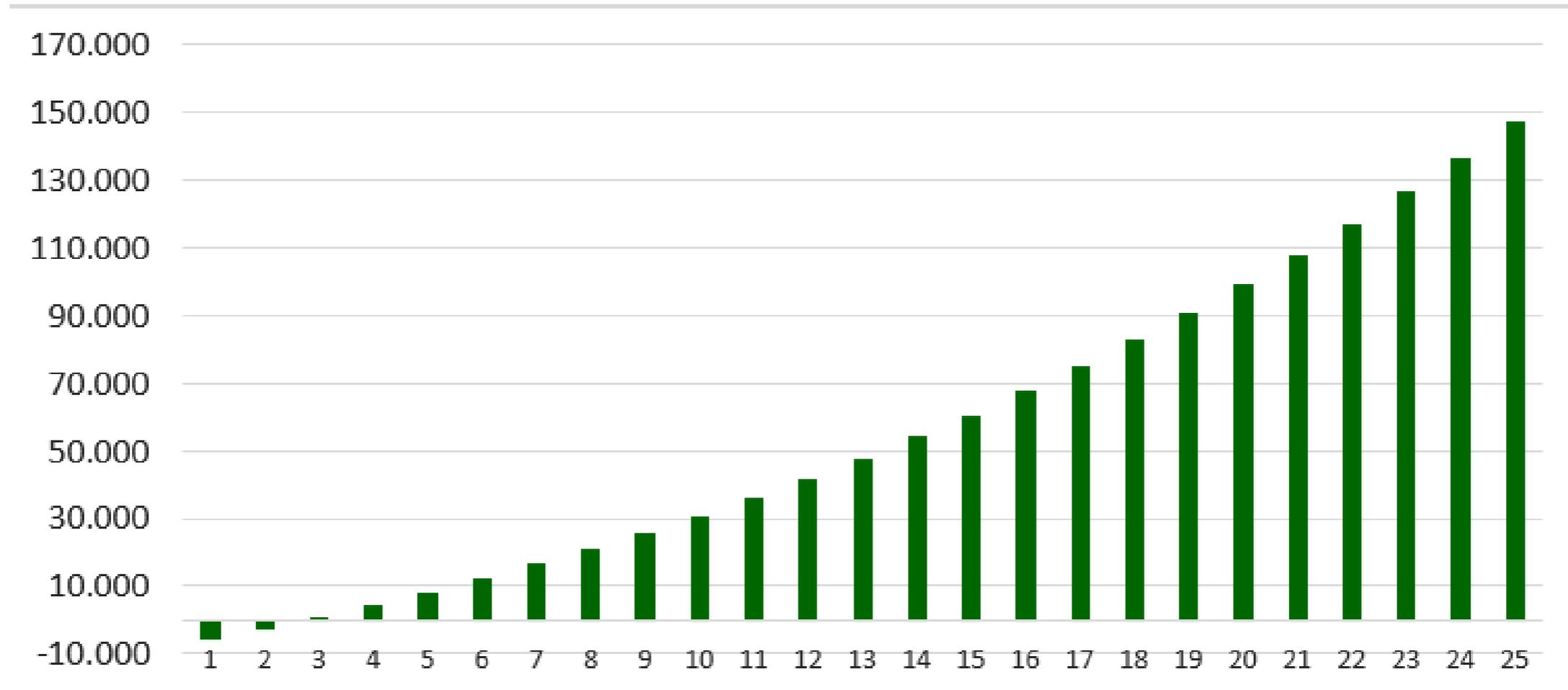
Ein alternativer 10-jähriger Sparplan müsste (ohne Gebühren und Steuern) eine Netto-Rendite von ca. 8,4 % p.a. erzielen.



Wie denkt ein professioneller Kapitalanleger



Vermögenszuwachs



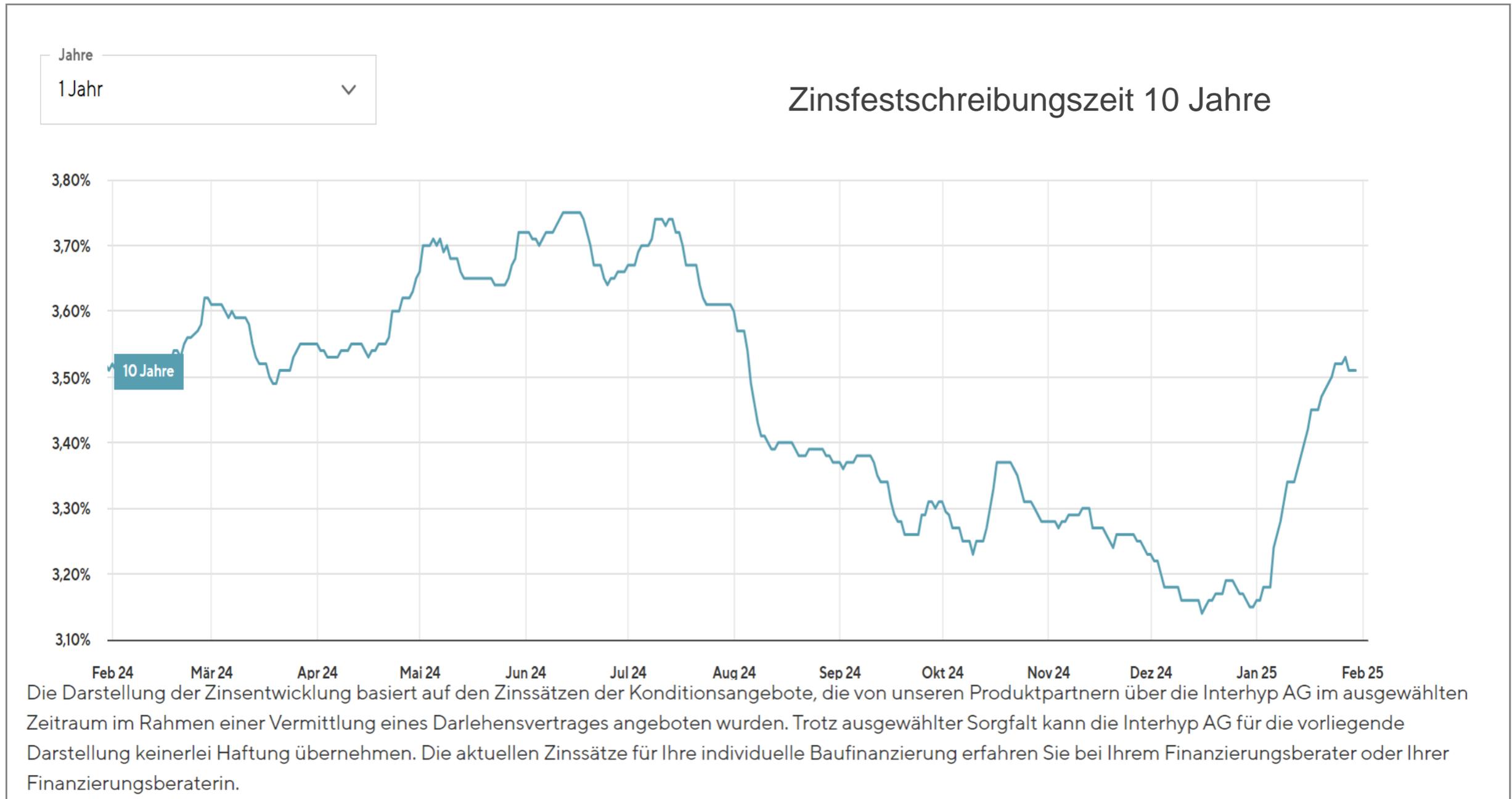
Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2% p.a. / Steigerung der nicht umlagefähigen Nebenkosten 2% / Steigerung der Instandhaltungsrücklage 2% / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 4% mit Steigerung p.a. von 2% / Finanzierungszins 4% über gesamte Laufzeit / anfängliche Tilgung 2,37% / Tilgungsende bei gleichbleibendem Zins nach 25 Jahren / Wertzuwachs ist nach 10 Jahren steuerfrei



Zinsentwicklung Stand 30.01.2025



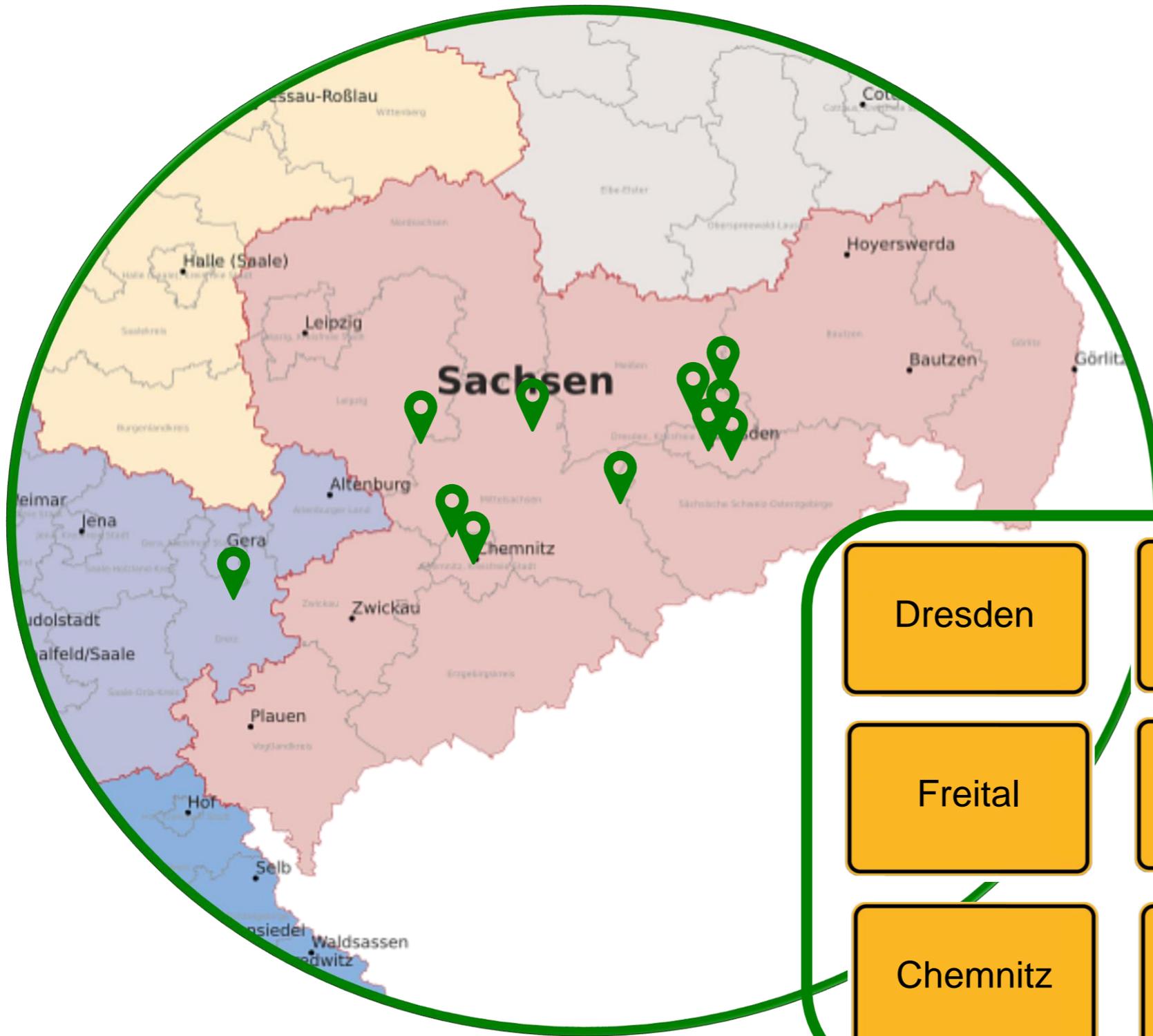
Die Finanzierungszinszinsen sind weiterhin relativ günstig



Quelle: [Interhyp Zinsentwicklung & Zinscharts](#)



BVF-Immobilienangebote für Sachsen und Thüringen



Dresden	Meißen	Nossen
Freital	Coswig	Niederau
Chemnitz	Teichwitz	Limbach-Oberfrohna

[zur Angebotsübersicht](#)