



LINDAUER Bürgerzeitung

mit Amtsblatt der Stadt Lindau (B)



16. Dezember 2017 · Ausgabe KW 50/17 · an alle Haushalte

EXPERTEN-TIPP

Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine „große Sache“, verbunden mit einer ganzen Hand voll wichtiger Überlegungen und Entscheidungen. Auf dem Immobilienmarkt finden sich verschiedene Marktteilnehmer. Wir betrachten zwei dieser Gruppen:

- Haus- oder Wohnungsbesitzer zur Eigennutzung (BZ 48/17 vom 02.12.2017, S. 07)
- Menschen, welche die vermietete Immobilie als Kapitalanlage besitzen und von Mieteinnahmen leben wollen (in

Wann lohnt sich der Immobilienkauf? (Teil 2)

diesem 2. Teil des Finanztipps) Diese beiden Gruppen setzen andere Maßstäbe an und benötigen unterschiedliche Finanzierungen, um eine angemessene Rentabilität zu erwirtschaften. Zwei Dinge sind aber für alle Marktteilnehmer entscheidend:



freie Sachverständige für Kapitalanlagen und Altersvorsorge (BVFS), Honorar-Finanzberaterin

Manuela Klüber-Wiedemann

die Lage und die Attraktivität der Immobilie.

Beachtenswertes für Kapitalanleger (normale Wohnimmobilie):

1. Preis-Leistungs-Verhältnis, bzw. Kapitaleinsatz/Ertragsbetrachtung. Miet-Rendite bezogen auf das eingesetzte Kapital genau durchrechnen.
2. Klären, ob man sich dauerhaft und langfristig um Mieter kümmern möchte. Ärger und Ausfallrisiken mit einkalkulieren.
3. Das Kapital ist in der Immobilie gebunden – im Notfall nicht flexibel verfügbar.

4. Steigern liebe sich die Miet-Rendite, wenn man Fremdfinanzierung nutzt (was mit erhöhter Risikobereitschaft einher geht).
5. Noch bessere Renditen lassen sich mit der Kombination gewerbliche Denkmal-Immobilien und Fremdfinanzierung erzielen (zusätzliche steuerliche Effekte). **MKW**



Ruhestandsplaner Bodensee
Kemptener Str. 61, Lindau (B)
Telefon: 0 83 82/5 04 39 63

@ www.ruhestandsplaner-bodensee.de

Beispiel: Anleger besitzt 200.000 Euro, will eine Eigentumswohnung kaufen, die für 650€ mtl. Kaltmiete vermietet werden kann.

Rechnung dazu: 200.000€ + 5 Prozent Kaufnebenkosten = 210.000€ Kapitaleinsatz

Mietertrag: 650 x 12 =	7.800	Euro p.a.
hiervon abzuziehen:		
Steuern (z.B. 35 %) (AFA berücksichtigt)	- 2.730	Euro
Renovierungsrücklage	- 350	Euro
Steuerberatungskosten	- 300	Euro
Nebenkosten (keine umlegbaren NK)	- 600	Euro
Risikokosten (Rücklage) (Leerstand, Mieterwechsel, Reparaturen...)	- 350	Euro

Gesamt-Netto-Ertrag 3.470 Euro
= 1,65% p.a. Netto-Rendite auf den Kapitaleinsatz

Beispiel: Anleger besitzt 200.000 Euro, er kauft 5 Eigentumswohnungen zu je 200.000 Euro, also 1 Mio. Euro + 5% Kaufnebenkosten = 1.050.000 Euro Gesamt-Einsatz. Finanzierungs-Darlehenssumme: 800.000 Euro zu 1,3% Zins = 10.400 Euro Zinsen pro Jahr. Tilgung 1%.

Mieteinnahmen: 5 x 7.800€ =	39.000	Euro p.a.
hiervon abzuziehen:		
Zinsen für Darlehen	- 10.400	Euro
Steuern (35% Steuersatz)	- 10.010	Euro (von 28.600)
Renovierungsrücklagen + Risikokosten	- 3.500	Euro
Nebenkosten (nicht umlegbar) (günstiger als bei Einzel)	- 2.000	Euro
Steuerberatungskosten (günstiger als bei Einzel)	- 1.000	Euro

Gesamt-Netto-Ertrag bezogen auf 210.000 Euro = 12.090 Euro = 5,76 % p.a.

Hiervon muss Darlehen getilgt werden - 8.000 Euro (Vermögensbildung)

Blieben zur freien Verfügung: 4.090 Euro p.a.