

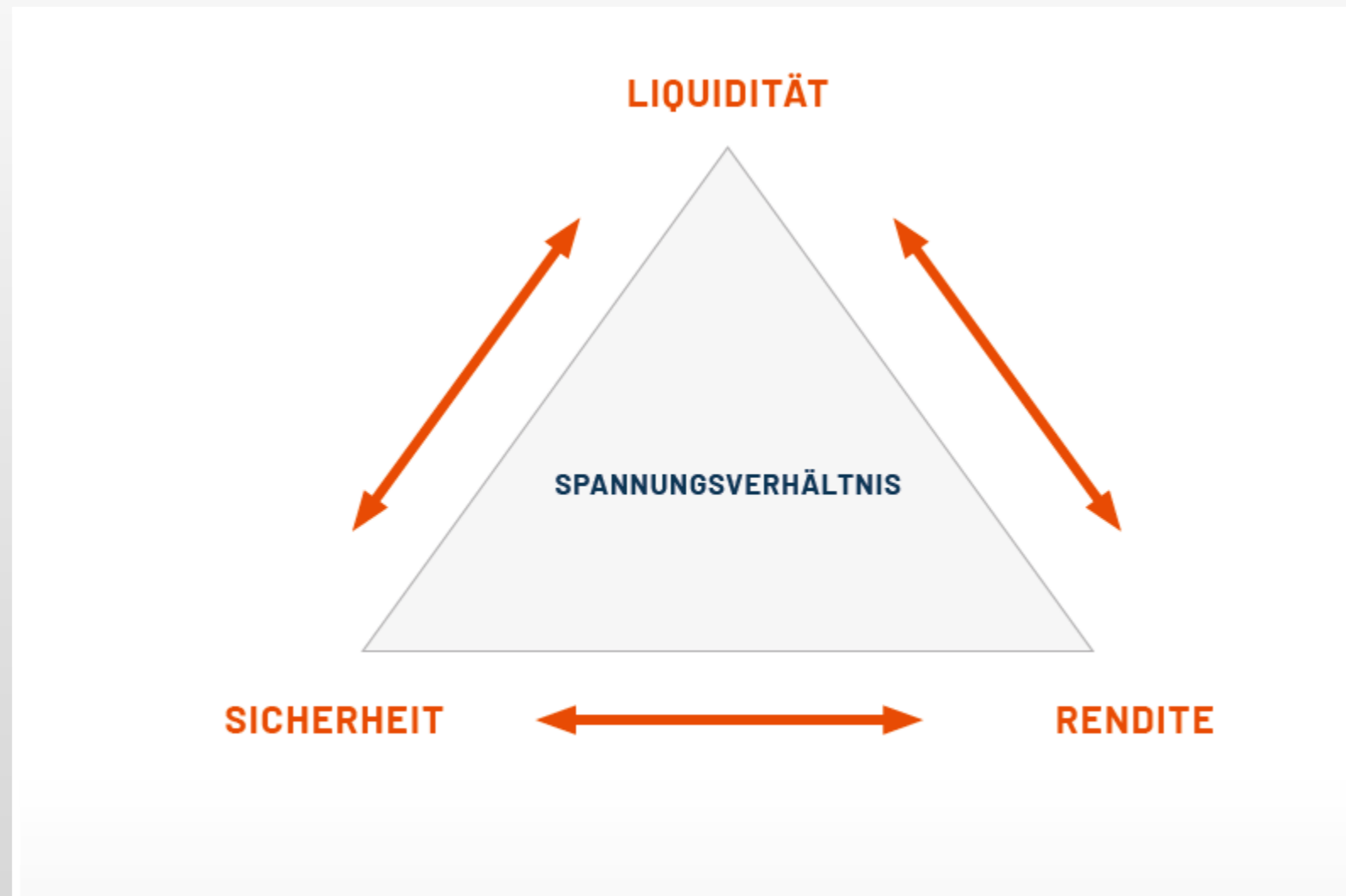
FRAGEN DES EIGENTÜMERS DES GRUNDSTÜCKS

Steuer

Rendite

Vermietung

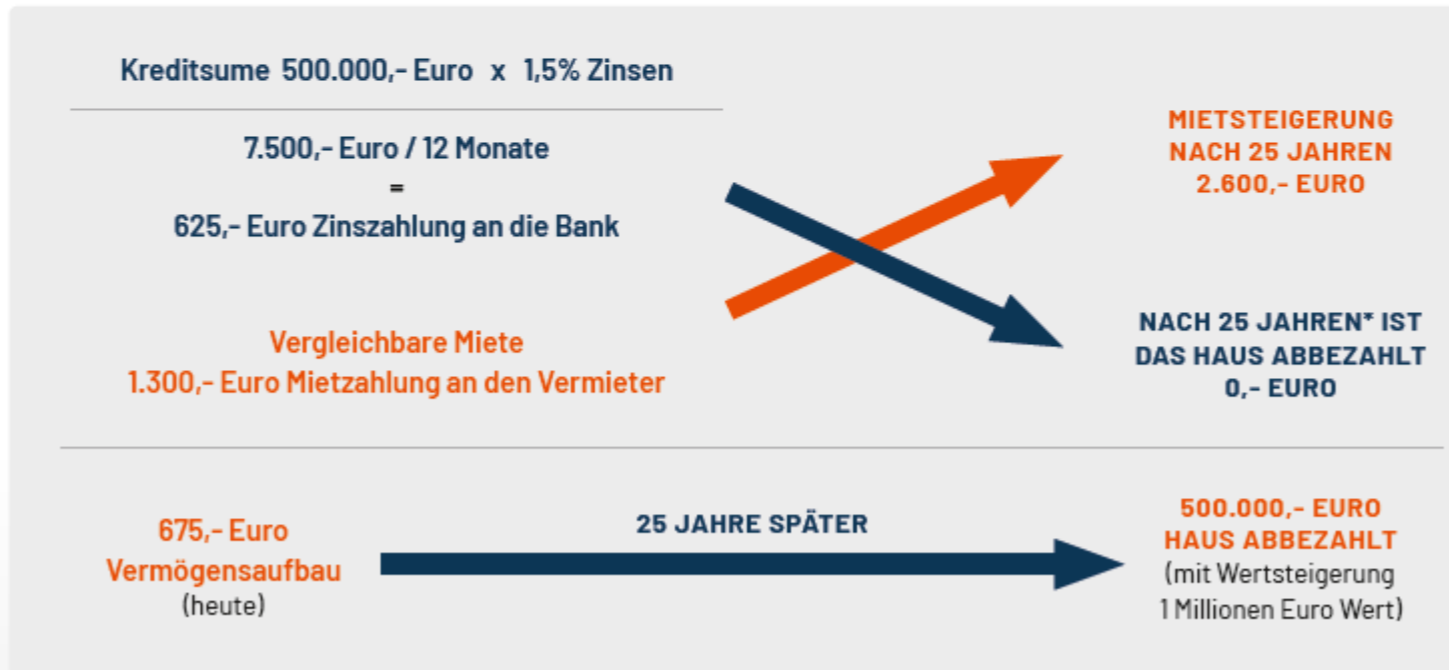
Finanzierung



TILGUNG ZU ZINS VERHÄLTNIS

1999		2019	
5% Zinsen	83% Zahlung an die Bank	1,5% Zinsen	25% Zahlung an die Bank
1% Tilgung	17% Vermögensaufbau	4,5% Tilgung	75% Vermögensaufbau
6% Kapitaldienst	100%	6% Kapitaldienst	100%

MIETE ZU ZINS VERHÄLTNIS



* Vorausgesetzt Sie würden die Tilgung der Mieterhöhung anpassen wären wir nach 25 Jahren mit dem abbezahlen des Hauses fertig)

EIGENTUM MACHT SINN

Werfen wir einen Blick auf die Wertentwicklung von Grundstücken in den letzten Jahren, so wird deutlich, dass diese in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Bei der Wertentwicklung ist das Verhältnis Grundstück zu Haus wichtig: Je günstiger das Grundstück ist und je teurer das Haus ist, desto schlechter ist die Wertentwicklung. Ein „teures“ Grundstück zu kaufen ist also auf lange Sicht der bessere Invest, wobei hier immer die Rede von einem werthaltig Grundstück sein sollte.

Unter diesem Aspekt macht der Kauf eines Neubaus natürlich auch mehr Sinn, denn im Vergleich zu einer alten Immobilie fallen dabei in den ersten Jahren keine weiteren Renovierungskosten an. Wird ein Haus nicht „in Schuss“ gehalten, so geht man von einem zweiprozentigen Wertverlust pro Jahr aus.



Vermietung mit 10% Eigenkapital	
Grundstück	200.000,- Euro
Haus inkl. Nebenkosten	300.000,- Euro

Eigenkapital 10%	50.000,- Euro
Fremdkapital	450.000,- Euro
AfA 2% vom Haus	- 6.000,- Euro
2%* Zinsen von 450.000,- Euro	- 9.000,- Euro
Miete (125m ² x 10 Euro/pro m ²) x 12 Monate	+ 15.000,- Euro

zu versteuernde Miete	0,- Euro
1/3 Steuern	0,- Euro

nach Steuern	0,- Euro
+AfA (bleibt Ihnen als komplette Liquidität)	+ 6.000,- Euro

12% Rendite nach Steuern	6.000,- Euro
Kapitaleinsatz	50.000,- Euro

Vermietung mit 40% Eigenkapital	
Grundstück	200.000,- Euro
Haus inkl. Nebenkosten	300.000,- Euro

Eigenkapital 40%	200.000,- Euro
Fremdkapital	300.000,- Euro
AfA 2% vom Haus	- 6.000,- Euro
1,5% Zinsen von 300.000,- Euro	- 4.500,- Euro
Miete (125m ² x 10 Euro/pro m ²) x 12 Monate	+ 15.000,- Euro

zu versteuernde Miete	4.500,- Euro
1/3 Steuern	- 1.500,- Euro

nach Steuern	3.000,- Euro
+AfA (bleibt Ihnen als komplette Liquidität)	+ 6.000,- Euro

4,5% Rendite nach Steuern	9.000,- Euro
Kapitaleinsatz	200.000,- Euro

* Aufgrund des niedrigeren Eigenkapitals ändern sich in der Regel die Zinskonditionen

DOPPELT PROFITIEREN

Zwei Häuser zu finanzieren scheint auf den ersten Blick eine zu große finanzielle Belastung zu sein. Aber gerade Menschen mit Eigenkapital sollten diese Option berücksichtigen. Denn wer gleich zwei Häuser baut, kann das Eigenkapital komplett in das eigene Haus investieren und das vermietete Objekt finanzieren.

Dieses Modell ist auch geeignet für große Grundstücke. Hier haben viele Interessenten die Befürchtung, sich die nicht leisten zu können. Durch den Bau von zwei Häusern wird das Grundstück nicht nur ideal genutzt. Zwei Häuser können in kürzerer Zeit abbezahlt werden. Der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) bleibt gleich. Für dieses Modell sollten allerdings 20 % des Kaufpreises durch Eigenkapital abgedeckt werden können.

Ein Einfamilienhaus auf ein Grundstück

	Größe	m ² /Preis	Gesamtpreis			
Grundstück	800	600,- Euro	480.000,- Euro	Gesamtinvestition	100,00%	1.038.000,- Euro
Grundstücksnebenkosten	10%		48.000,- Euro	Eigenkapital	28,24%	272.400,- Euro
Abrisskosten			30.000,- Euro	Finanzierungssumme	73,76%	765.600,- Euro
Baunebenkosten	100%		60.000,- Euro	Zins	1,50%	11.484,- Euro
Haus	160m ²	2.500,- Euro	400.000,- Euro	Tilgung	3,00%	22.968,- Euro
Sonstiges	100%		20.000,- Euro	Kapitaldienst		34.936,- Euro
		Summe	1.038.000,- Euro		Laufzeit	27,08 Jahre

Zwei Einfamilienhäuser oder Doppelhaus auf ein Grundstück

	Größe	m ² /Preis	Gesamtpreis
Grundstück	400	600,- Euro	240.000,- Euro
Grundstücksnebenkosten	10%		24.000,- Euro
Abrisskosten			15.000,- Euro
Baunebenkosten	60%		36.000,- Euro
Haus	160m ²	2.500,- Euro	400.000,- Euro
Sonstiges	80%		16.000,- Euro
	Summe		731.000,- Euro

	Größe	m ² /Preis	Gesamtpreis
Grundstück	400	600,- Euro	240.000,- Euro
Grundstücksnebenkosten	10%		24.000,- Euro
Abrisskosten			15.000,- Euro
Baunebenkosten	60%		36.000,- Euro
Haus	120m ²	2.500,- Euro	300.000,- Euro
Sonstiges	80%		16.000,- Euro
	Summe		631.000,- Euro

Abschreibung 50 Jahre 2% pro Jahr 8.000,- Euro

Steuer Auswirkungen werden mit Mieterhöhung ausgeglichen

Steuerliche Auswirkungen und Möglichkeiten bitte direkt mit dem Steuerberater abklären

Zuerst wird das eigengenutzte Haus komplett abbezahlt		
Gesamtinvestition	100,00%	731.000,- Euro
Eigenkapital 20% vom Gesamtvolumen	37,26%	272.400,- Euro
Finanzierungssumme	62,74%	458.600,- Euro
Zins	1,50%	6.879,- Euro
Tilgung+Mietüberschuss	7,93%	36.367,- Euro
Kapitaldienst		34.936,- Euro
	Laufzeit	11,58 Jahre

danach das Mietshaus		
Gesamtinvestition	100,00%	631.000,- Euro
Eigenkapital	0,00%	0,- Euro
Finanzierungssumme	100%	631.000,- Euro
Zins	1,50%	9.465,- Euro
Tilgung	0,00%	0,- Euro
Miete 3% von Gesamtkosten	13,10 €	18.930,- Euro
Steuern (angenom. Steuersatz 1/3)		- 1.155,- Euro
Überschuss (läuft in die Tilgung des eigenen Hauses)		8.310,- Euro
Kapitaldienst nach 11 Jahren	6,94%	43.246,- Euro
	Laufzeit	13,08 Jahre

Gesamtlaufzeit + 1 Haus Mehr 24,66 Jahre

**Zeitersparnis und Geldersparnis
 2,42 Jahre und 130.356,- Euro**

Das war ein kleiner Ausschnitt von meinem Grundstückstraining

Möchtest du mehr darüber erfahren?

Dann besuche mein Grundstückstraining

Das ist ein kleiner Ausschnitt von meinem Grundstückstraining

Termine	Training	Module	Trainer	Zielgruppe
15.06.2021	Grundstückstraining		Erwin Endraß & Klaus Zimmermann	Verkäufer, Unternehmer

[Hier kannst du dich anmelden →](#)

30.11.2021	Grundstückstraining		Erwin Endraß & Klaus Zimmermann	Verkäufer, Unternehmer
------------	---------------------	--	---------------------------------	------------------------

[Hier kannst du dich anmelden →](#)