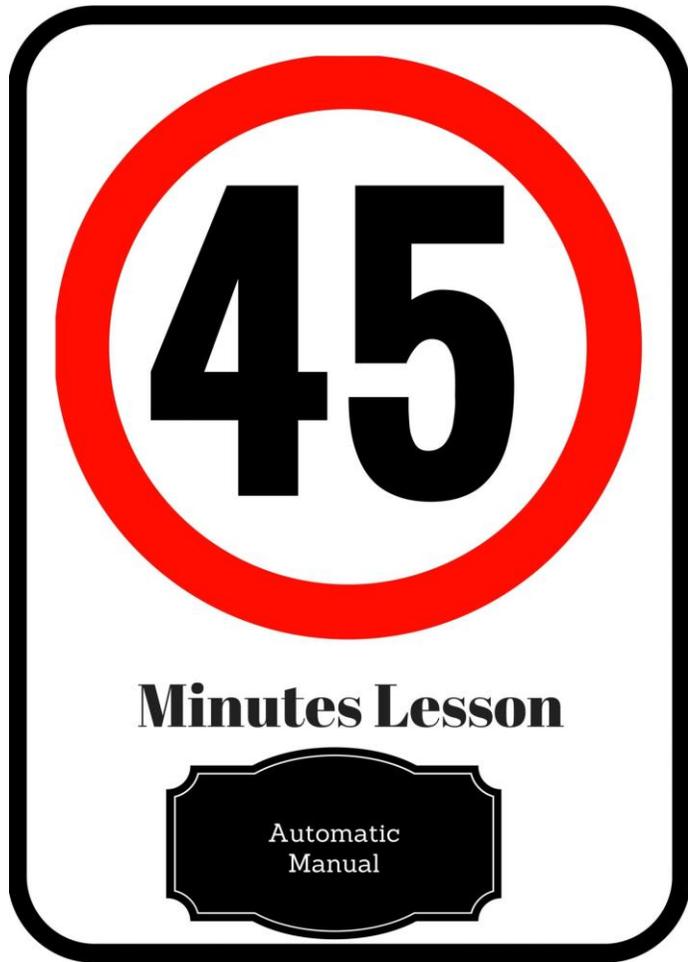




YourWay Finance -  
Kapitalanlagen  
clever finanzieren

Hopf Immobilienseminar -  
21.03.2019 -  
Andreas Pfestroff -  
BBZ DVAG Erfurt



Rechthaber  
gesucht

**AUSNAHMEN  
BESTÄTIGEN  
DIE REGEL**

Bitte  
beachten

0%



# Der Markt



# Anlageformen

# Vermietete Immobilie als Kapitalanlage

## Vorteile

- ▶ Risikoarm
- ▶ Inflationsgeschützt
- ▶ Steuerlich begünstigt
- ▶ Fremdkapitalhebel
- ▶ Selbst steuerbar
- ▶ Gute Renditen

## Nachteile

- ▶ Erwerbsnebenkosten
- ▶ Mietausfallwagnis / Klumpenrisiko
- ▶ Komplexität
- ▶ Langfristanlage
- ▶ Immobilität



## Objekt und Investition

### Objekt und Kaufdatum

Adresse	Musterstr. 11, 99084 Erfurt		
Kaufdatum	01.01.19	Kürzel	BoE119
Wohnfläche	75,0 m²	Stellplätze	1

### Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis	120.000	
pro m²	1.600	
Makler	5,95%	7.140
Notar	1,50%	1.800
Grundbuch Amt	0,50%	600
Grunderwerbssteuer	6,50%	7.800
Sonstige	0,00%	0
Summe	14,45%	17.340

### Anfängliche Investitionen

Was	Kosten	Steuerlich	Wertsteig.
Küche	0	Aktivieren	0
Sonstiges	0	Aktivieren	
Sonstiges	0	Aktivieren	
Sonstiges	0	Aktivieren	
Summe	0	Summe	0
15% Grenze	19.612	Neuer Wert	120.000

### Gesamtinvestitionskosten

Summe	137.340
-------	---------

## Miete, Steuern, Rücklagen

### Soll-Miete pro Monat

Kaltmiete Wohnfläche pro qm	7,5
Kaltmiete Wohnfläche gesamt	563
+ Stellplätze	45
+ Sonstiges	0
= Nettokaltmiete	608
+ Umlagefähige Kosten	109
= Warmmiete	717

### Steuern

AfA Satz	2,0%
Anteil Gebäude an Kaufpreis	80%
Basis für langfristige Abschreibung	109.872

### Rücklagen

Kalkulatorischer Mietausfall	3%
Eigene Instandhalt.-Rüchl. (pro m <sup>2</sup> p.a.)	0
Empfohlene eigene Instandhalt.-Rüchl.	18

### Prognose

Kostensteigerung p.a.	2,0%
Mietsteigerung p.a.	2,0%
Wertsteigerung p.a.	1,0%

## Bewirtschaftungskosten

### Bewirtschaftungskosten pro Monat

Umlagefähig	109
Nicht umlagefähig	91
entspricht % der Nettokaltmiete	15%
Insgesamt	200

### Hausgeld

Hausgeld insgesamt	170
--------------------	-----

### Umlagefähige Kosten

Hausgeld (umlagefähiger Teil)	100
Grundsteuer	9
Sonstiges	0
Summe	109

### Nicht umlagefähige Kosten

Hausgeld (nicht umlagefähiger Teil)	70
davon WEG Rücklage	60
+ Eigene Instandhaltungsrücklage	0
+ Kalkulatorischer Mietausfall	21
+ Sonstiges	0
= Summe	91

# Finanzierung?



# Finanzierung?

# Eigenkapitaleinsatz

Vorhaben

Kauf einer Immobilie



Darlehen

120.000,00



Objektwert

120.000,00



Sollzinsbindung

10 Jahre



Postleitzahl

99085

Auszahlung

01.04.2019



Tilgung

3%



Beschäftigungsverhältnis

Angestellte/r



> **Neu berechnen**

Ihr Ergebnis

**von 1,52% bis 2,14%**  
gebundener Sollzinssatz

**von 1,56% bis 2,16%**  
effektiver Jahreszins

Dies entspricht einer monatlichen Rate  
von **452,00 €** bis **513,89 €** (je nach  
Zinssatz).

# Eigenkapitaleinsatz

Vorhaben

Kauf einer Immobilie



Darlehen

108.000,00

€

Objektwert

120.000,00

€

Sollzinsbindung

10 Jahre



Postleitzahl

99085

Auszahlung

01.04.2019



Tilgung

3%



Beschäftigungsverhältnis

Angestellte/r



> Neu berechnen

Ihr Ergebnis

**von 1,21% bis 1,83%**  
gebundener Sollzinssatz

**von 1,25% bis 1,85%**  
effektiver Jahreszins

Dies entspricht einer monatlichen Rate  
von **378,90 €** bis **435,10 €** (je nach  
Zinssatz).

**0,3% weniger Zins = ca. 3.000€ Zinersparnis in 10J.**

# Eigenkapitaleinsatz

## Ihre Daten

Vorhaben

Kauf einer Immobilie



Darlehen

96.000,00

€

Objektwert

120.000,00

€

Sollzinsbindung

10 Jahre



Postleitzahl

99085

Auszahlung

01.04.2019



Tilgung

3%



Beschäftigungsverhältnis

Angestellte/r



> Neu berechnen

## Ihr Ergebnis

**von 1,18% bis 1,80%**  
gebundener Sollzinssatz

**von 1,22% bis 1,82%**  
effektiver Jahreszins

Dies entspricht einer monatlichen Rate von **334,40 €** bis **384,40 €** (je nach Zinssatz).

# Eigenkapitaleinsatz

Vorhaben

Kauf einer Immobilie



Darlehen

130.000,00

€

Objektwert

120.000,00

€

Sollzinsbindung

10 Jahre



Postleitzahl

99085

Auszahlung

01.04.2019



Tilgung

3%



Beschäftigungsverhältnis

Angestellte/r



> Neu berechnen

Ihr Ergebnis

**von 2,23% bis 2,85%**  
gebundener Sollzinssatz

**von 2,29% bis 2,89%**  
effektiver Jahreszins

Dies entspricht einer monatlichen Rate von **566,58 €** bis **634,01 €** (je nach Zinssatz).

# Tilgung & Sondertilgung

108.000€ Kreditsumme

Zins	Tilgung	Rate	Laufzeit
2%	1%	270€	55,0 Jahre
2%	2%	360€	34,7 Jahre
2%	3%	450€	25,5 Jahre
2%	4%	540€	20,4 Jahre



# Tilgung & Sondertilgung

# Zinsbindung

90% Finanzierung 108.000€ mit 3% Tilgung

Zinsbindung	Zins	Rate	Restschuld	Rate bei +2%
10	1,21%	379€	74.000€	501€
15	1,59%	413€	53.000€	500€
25	2,00%	450€	3.000€	

## Kennzahlen heute

### Vermögenszuwachs

Vermögenszuwachs p.a.	4.541
ohne Wertsteigerung	3.341

### Miete und Mietrendite

Nettokaltmiete pro Jahr	7.290
Bruttomietrendite	6,1%
Faktor	16,5
Nettomietrendite	4,5%

### Cashflow pro Monat (Überschuss)

Warmmiete	717
- Bewirtschaftungskosten	-200
- Zinsen	-153
- Tilgung	-270
= Cashflow operativ	93
- Steuern	-85
= Cashflow nach Steuern	8

### Nebenrechnung Steuer (Monatsbasis)

Warmmiete	717
- Bewirt.-Kosten ohne eigene Rü.	-179
- Zinsen	-153
- Abschreibung (AfA)	-183
= zu versteuernder Cashflow	201
* persönlicher Grenzsteuersatz	42%
= Steuern	85

### Eigenkapitalrendite

Eigenkapitalrendite p.a.	15,5%
ohne Wertsteigerung	11,4%

# Verhandlungstipp

## Finanzierungsschreiben

19. März 2019

Guten Tag sehr geehrter Herr ~~XXXXXXXXXX~~,

hiermit bestätigen wir Ihnen nach Prüfung der vorliegenden bonitätstechnischen Unterlagen einen jederzeit möglichen Finanzierungsrahmen in Höhe von 100.000€.

Die Zusage gilt vorbehaltlich der endgültigen Objektprüfung.

Mit freundlichen Grüßen,

Bachelor of Engineering (BA)  
i.A. Robert Rudolph



Dipl.-Betriebswirt (BA)  
Vermögensberater Andreas Pfestroff und Team

# Wie kauft man erfolgreich eine ETW?

YouTube - Serie  
„Alex kauft ne Bude“  
[www.immocation.de](http://www.immocation.de)



# Selbst zur Bank oder über Vermittler?



- 80% der Vermittler sind nicht spezialisiert auf Kapitalanleger oder Investoren und verkomplizieren bzw. verlangsamen den Finanzierungsprozess
- 20% der Vermittler bieten wirkliche Mehrwerte durch, spezielles Know-How & Insiderwissen, Großkundenkonditionen, Konzeptberatung, Vitamin B etc.

Kontakt:  
[www.yourwayfinance.de](http://www.yourwayfinance.de)  
[info@yourwayfinance.de](mailto:info@yourwayfinance.de)  
03621/3199490

**WF** Your Way  
FINANCE  
*Dein Leben. Deine Finanzen.*



# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit und Ihnen allen erfolgreiche Investments !



Kontakt:

[www.yourwayfinance.de](http://www.yourwayfinance.de)

[info@yourwayfinance.de](mailto:info@yourwayfinance.de)

03621/3199490

**YWF** Your Way  
FINANCE  
*Dein Leben. Deine Finanzen.*