



Kapitalanlageimmobilien:
Chancen und Risiken
Norbert Demir, Hamburg, 30.06.2021

LUXXS
Finance



IMMOBILIENMARKT – EIN ÜBERBLICK



EIN INVESTMENT „OHNE“ RISIKO?



GRUNDBUCH STATT SPARBUCH



WELCHE WOHNIMMOBILIEN PASST ZU MIR?



DIE NULLZINSPOLITIK ALS CHANCE



WAS SIE BEACHTEN SOLLTEN



368.000

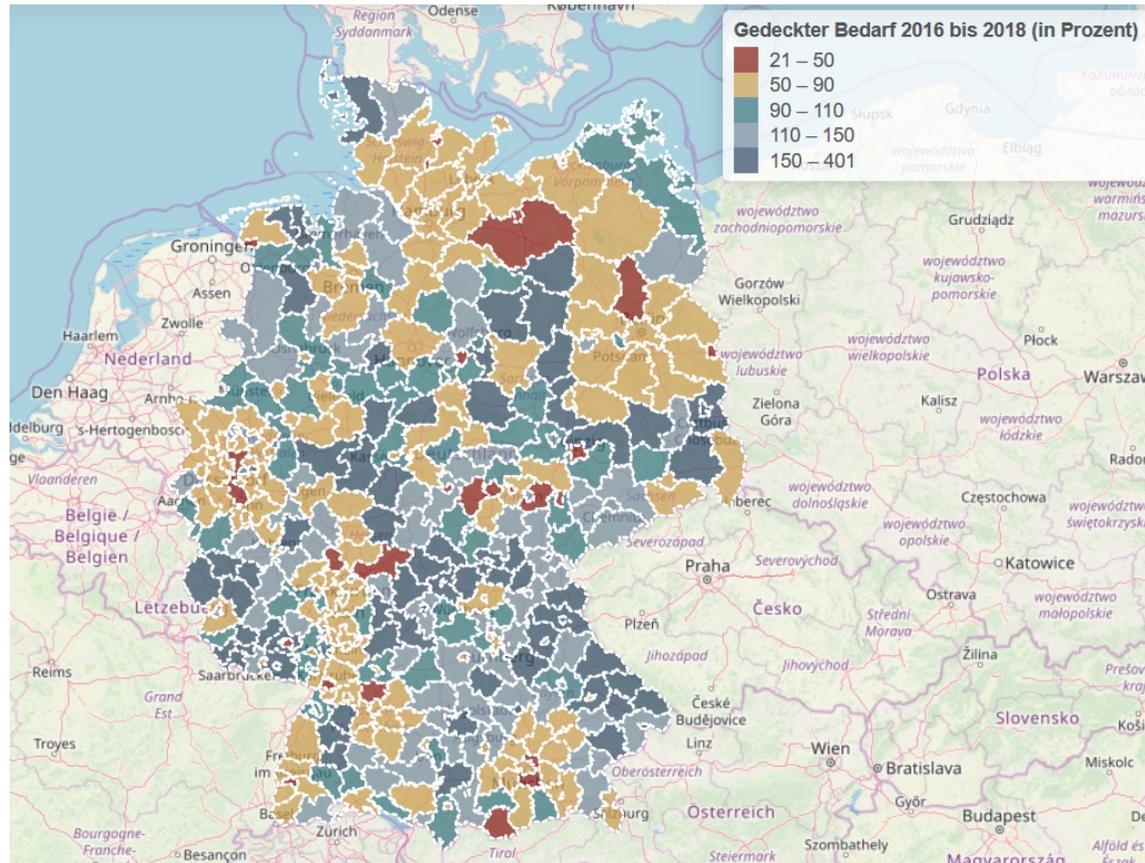
Baugenehmigungen 2020

779.000

Wohnungen sind bis 2020
genehmigt worden, aber noch nicht
fertiggestellt



IMMOBILIENMARKT – EIN ÜBERBLICK



1.900.000

Wohnungen fehlen aktuell in
den 77 Großstädten



- » Wohnen ist ein Grundbedürfnis
- » Wohnungsknappheit hält an
- » Orientierung zu B und C Standorten



- » Was ist ein Grundbuch?
- » Inhalte eines Grundbuchs
- » Besonderheiten und eventuelle Risiken
- » Gegenüberstellung und Beispielrechnung



GRUNDBUCH STATT SPARBUCH

- 0,50 %

Realität Negativzins

2,50 %

Inflationsrate 05/2021

- 3,00 %

300.000 €

Anlagesumme

- 9.000 €

Wertverlust p.a.

- 90.000 €

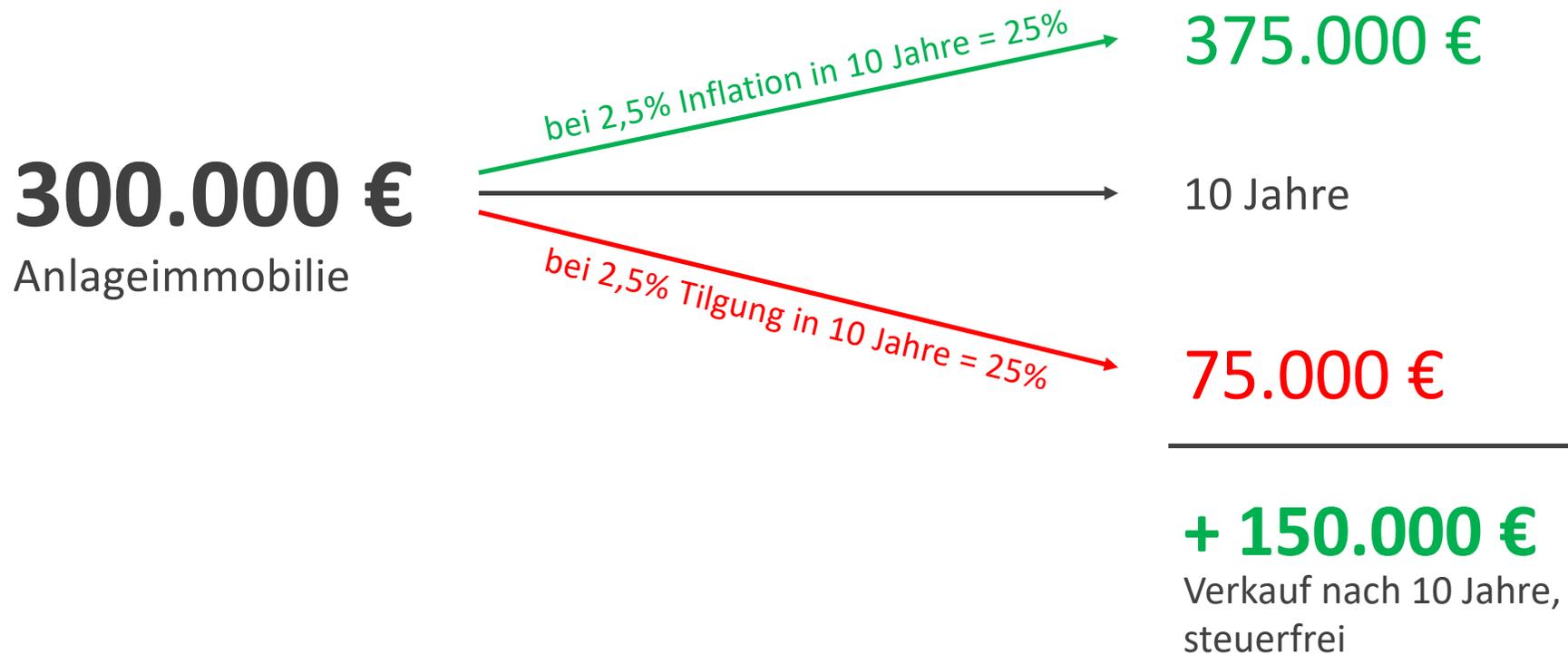
Wertverlust nach 10 Jahren, linear



» Steuern & Inflation arbeiten gegen den Sparer



Vereinfachte Darstellung





» Steuern, Inflation & Mieteinnahmen arbeiten für den Investor!



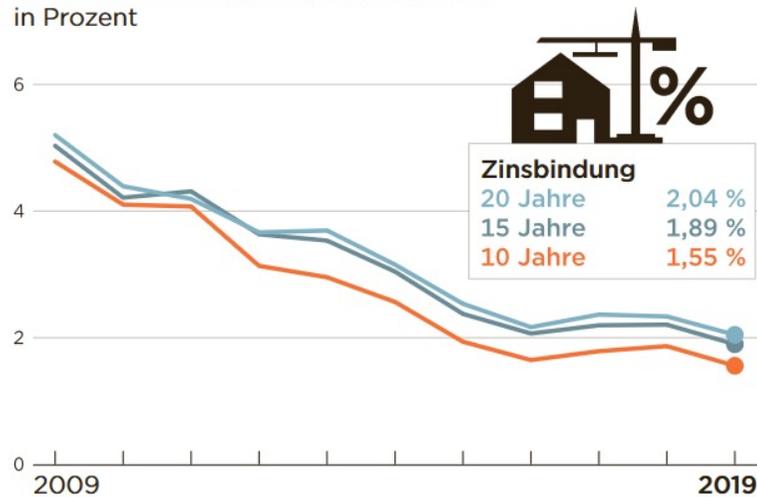
DIE NULLZINSPOLITIK ALS CHANCE

Zinsen

Immobilienfinanzierung



Bauzinsen: Durchschnittlicher Sollzins
in Prozent



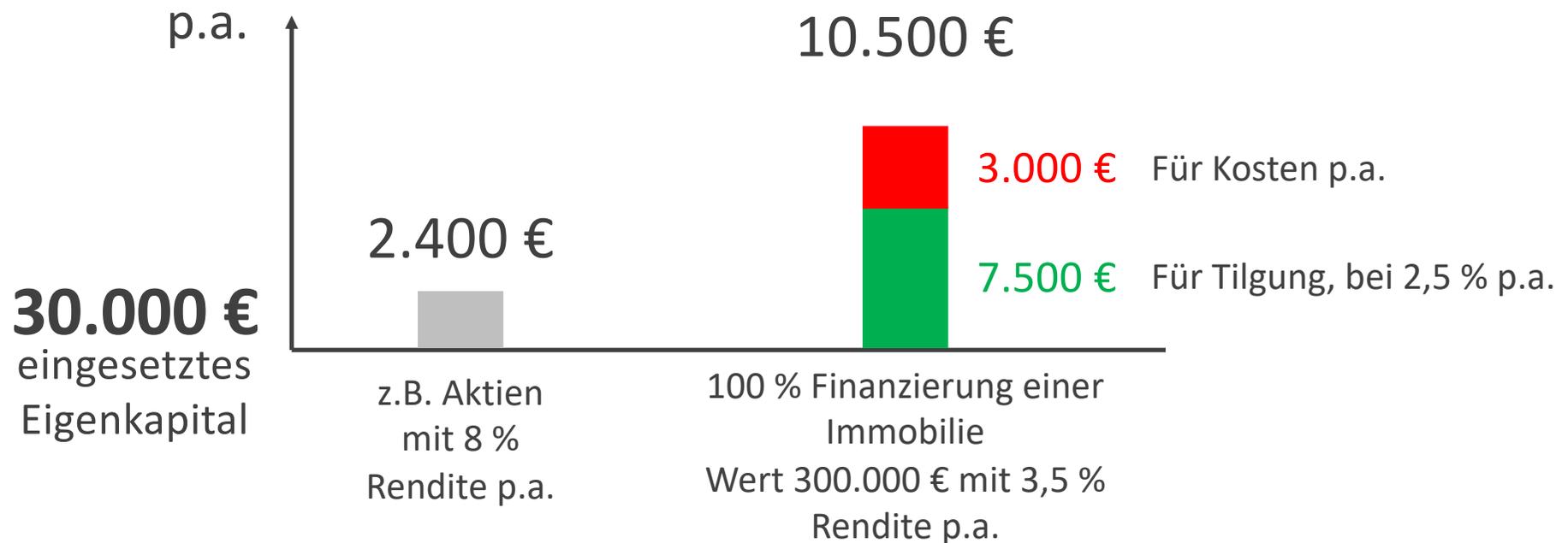
HANDELSBLATT-GRAFIK

- » anhaltende Niedrigzinsphase
- » günstige Zinslast für lange Zinsbindung
- » gute Bonität und Eigenkapitalquote
ermöglicht weiterhin 100 % Finanzierung
- » Immobilienkauf mit geringem
Eigenkapitaleinsatz



» Niedrigzins richtig nutzen = der „**Hebeleffekt**“

Vereinfachte Darstellung, ohne Steuern





» Buy & Hold = „**Die 3-Immobilien Strategie**“



Immobilie 1

KP = 300.000 €

Grunderwerbssteuer 6,5 % = 19.500 €

Notar-Gerichtskosten 2 % = 6.000 €

Gesamt = 25.500 € = Eigenkapital

Zins 1,5 % = 4.500 € p.a.

Tilgung 2,5 % = 7.500 € p.a.

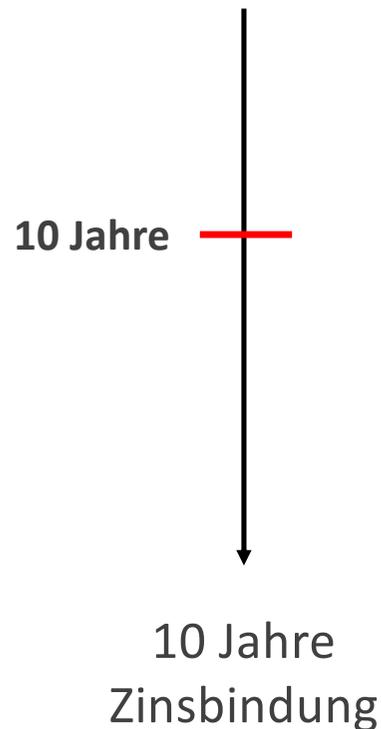
HV + Inst.Rückl. = 1.200 € p.a.

Gesamt = 13.200 € p.a.

Mieteinnahmen 875 € = 10.500 € p.a.

Differenz = 2.700 € p.a.

Unterdeckung 225 € p.m.



Warum 10 Jahre Zinsbindung?

- » steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren möglich
- » Risiko wegen Anschlussfinanzierung und Zinssteigerung
- » Gesamttilgung ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich
- » in der Regel günstige Anschlussfinanzierung durch niedrigeren Beleihungsauslauf



Betrachtung nach 10 Jahren

(2,5% Wertsteigerung, ohne Mietsteigerung, ohne Steuervorteil)

10 Jahre

Tilgung

von Mieter getilgt 75.000 €

Tilgung Gesamt 75.000 €

Restschuld 225.000 €

Immobilienwert 375.000 €

Verkaufserlös 150.000 €



Betrachtung nach 10 Jahren

(2,5% Wertsteigerung, ohne Mietsteigerung, ohne Steuervorteil)

10 Jahre

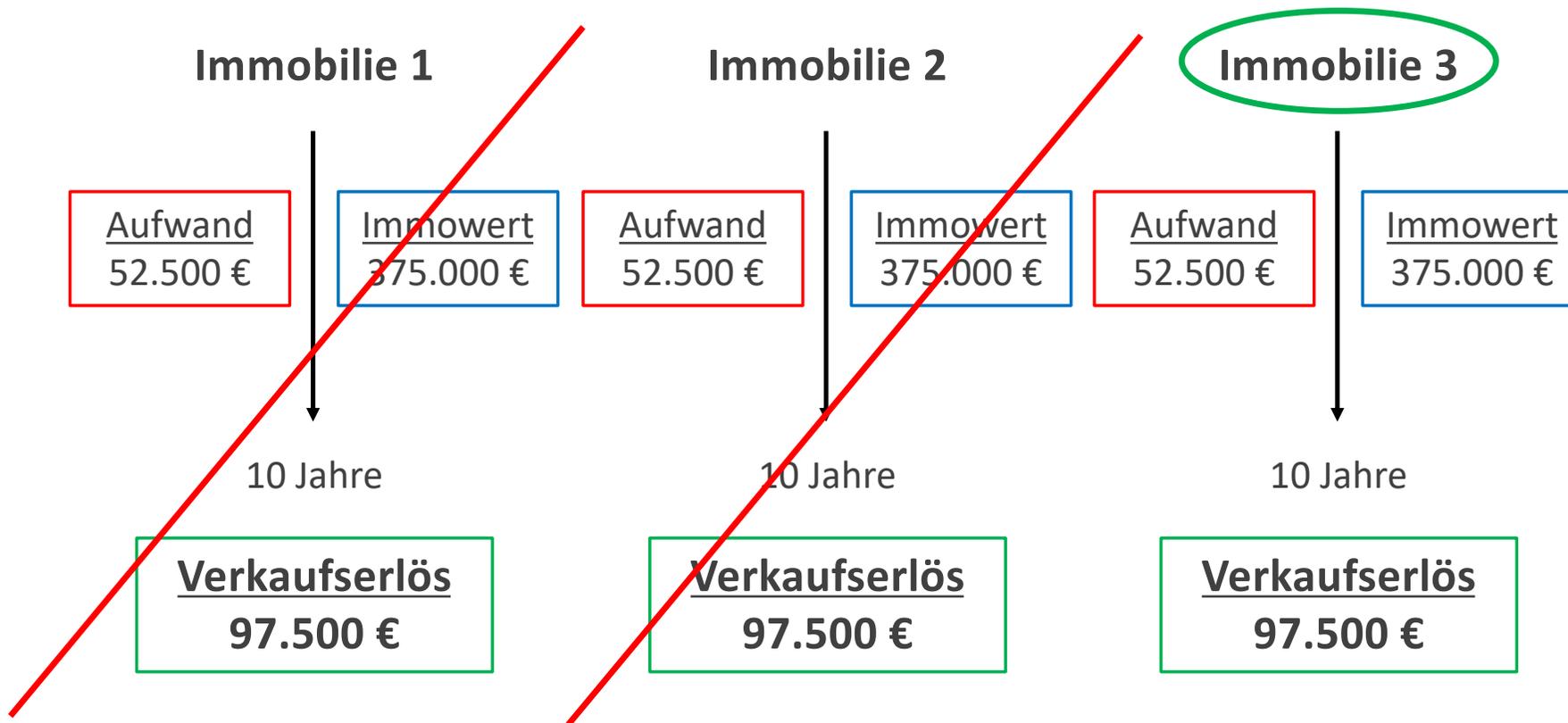
Verkaufserlös **150.000 €**

eigener Aufwand 25.500 € Nebenkosten
27.000 € Zuzahlung

Gewinn 97.500 €



DIE NULLZINSPOLITIK ALS CHANCE



Aufwand Immobilie 1-3 = 675 € p.m. (ohne Mietsteigerung, ohne Steuervorteil)

lineare Beispielberechnung



EIN INVESTMENT „OHNE“ RISIKO?

- » Vermietungsrisiko - Mieter zahlt nicht, Mietnomade – **Versicherung, Räumung**
- » Wohnung steht leer, Dauer Neuvermietung – **Mietpool, kalkulierte Reserve**
- » Zeitaufwand für die Verwaltung – **übernimmt Hausverwaltung**
- » Risiko steigender Zinsen – **15 Jahre Zinsbindung oder länger, Verkauf**
- » Umfeld der Immobilie verschlechtert sich – **Prüfung der Makro- und Mikrolage**
- » „Schrottimmobilie“ – **Besichtigung, Prüfung Gutachter**
- » unvorhersehbaren Kosten: „Sonderumlagen“ – **Protokolle, Instandhaltungsrücklage**
- » Mieterwartung zu hoch – **Kalkulation mit IST-Mieten**



WELCHE WOHNIMMOBILIE PASST ZU MIR?

Bestandsimmobilie



Neubau



Denkmalschutzimmobilie





Zusatz: Denkmalimmobilie?

» Abschreibung, Förderung und Niedrigzins richtig nutzen
der „steuerliche Hebeleffekt“

Beispiel – Denkmal Görlitz, Landeskronstr. 17 u. 32





Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel

ETW Landeskronstr. 32

Kaufpreis Wohnung: 310.500 €	Grunderwerbssteuer 3,5 % = 11.042,50 €
Kaufpreis Stellpl: 10.000 €	Notar-Gerichtskosten 2 % = 6.860,00 €
Kaufpreis Küche: 5.000 €	<u>Anteil Finanzierung = 32.097,50 €</u>
Kaufpreis Gesamt: 325.500 €	Eigenkapital Gesamt = 50.000,00 €

Finanzierung:

Annuitätendarlehen = 173.402,50 €

KfW-Darlehen = 120.000,00 €

KfW Tilgungszuschuss = 30.000,00 €

**Keine Rückzahlung,
eventuelle Direktauszahlung**



Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel

Kaufpreisaufteilung Wohnung:

Grundstück 7,50 % = 23.287,50 €

Altbau 12,50 % = 38.812,50 €

Denkmalsanierung 80,00 % = 248.400,00 €

Betrag für Denkmal-AfA

8 Jahre 9 %

4 Jahre 7 %

zzgl. AfA Altbausubstanz

40 Jahre 2,5 %



Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel, p.a.

Zu versteuerndes Einkommen:	150.000 €	
Gesamtsteuerbelastung vor Kauf:		56.825 €
Mieteinnahmen:	8.700 €	
Abschreibung (Altbau)		970 €
Abschreibung (Sanierung)		19.656 €
Abschreibung (Küche)		500 €
Steuerlich abzugsfähige Nebenkosten		1.260 €
Zinsen (abzugsfähig)		4.408 €
Ergebnis Einkünfte aus V+V		- 18.094 €
Zu versteuerndes Einkommen nach Kauf	131.905 €	
Steuerbelastung nach Kauf		48.807 €



Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel, p.a.

Liquiditätsbetrachtung (anfänglich):

Steuerersparnis :	8.018 €
Mieteinnahmen:	8.700 €
Nebenkosten Gesamt:	2.760 €
Zinsen	4.408 €
Liquidität ohne Tilgung pro Jahr	9.549 €
Liquidität ohne Tilgung pro Monat	795 €
Tilgung pro Monat	293 €
Liquidität nach Tilgung pro Monat	502 €



Zusatz: Denkmalimmobilie?

Vereinfachte Darstellung, lineares Rechenbeispiel, p.a.

GESAMTÜBERSICHT

Jahr	Miete	Steuer- ersparnis	Neben- kosten	Zinsen	Liquidität vor Tilgung		Tilgung/ Sparen		Liquidität nach Tilgung		Eigenkapital/ Auszahlung	Restschuld	Preis bei 2,00 % Steigerung p.a.
					p.a.	p.m.	p.a.	p.m.	p.a.	p.m.			
2021	0,00	8.223,72	0,00	0,00	8.223,72	685,31	0,00	0,00	8.223,72	685,31	-52.367,01	0,00	320.500,00
2022	1.450,00	10.052,04	460,00	1.140,57	9.901,47	825,12	868,45	72,37	9.033,03	752,75	0,00	262.534,05	326.910,00
2023	8.700,00	8.018,00	2.760,00	4.408,55	9.549,45	795,79	3.517,50	293,12	6.031,95	502,66	0,00	259.016,56	333.448,20
2024	8.700,00	7.986,35	2.760,00	4.336,64	9.589,71	799,14	4.587,28	382,27	5.002,43	416,87	0,00	254.429,28	340.117,16
2025	8.700,00	7.940,98	2.760,00	4.233,90	9.647,09	803,92	7.683,64	640,30	1.963,45	163,62	0,00	246.745,63	346.919,51
2026	8.700,00	7.888,23	2.760,00	4.115,53	9.712,71	809,39	7.802,01	650,17	1.910,70	159,22	0,00	238.943,62	353.857,90
2027	8.700,00	7.835,48	2.760,00	3.995,18	9.780,31	815,03	7.922,36	660,20	1.857,95	154,83	0,00	231.021,26	360.935,06
2028	8.700,00	7.780,62	2.760,00	3.872,81	9.847,82	820,65	8.044,73	670,39	1.803,09	150,26	0,00	222.976,53	368.153,76
2029	8.700,00	7.725,76	2.760,00	3.748,39	9.917,38	826,45	8.169,15	680,76	1.748,23	145,69	0,00	214.807,38	375.516,83
2030	8.700,00	5.733,92	2.760,00	3.621,87	8.052,05	671,00	8.295,67	691,31	-243,61	-20,30	0,00	206.511,71	383.027,17
2031	8.700,00	5.676,95	2.760,00	3.493,23	8.123,73	676,98	8.424,31	702,03	-300,58	-25,05	0,00	198.087,40	390.687,71
2032	8.700,00	5.551,41	2.760,00	3.334,61	8.156,80	679,73	8.111,41	675,95	45,39	3,78	0,00	189.975,98	398.501,47
2033	8.700,00	5.296,10	2.760,00	3.133,68	8.102,42	675,20	6.897,78	574,82	1.204,64	100,39	0,00	183.078,20	406.471,50
2034	8.700,00	-1.526,59	2.760,00	3.023,46	1.389,96	115,83	7.008,00	584,00	-5.618,05	-468,17	0,00	176.070,20	414.600,93
2035	8.700,00	-1.576,17	2.760,00	2.911,28	1.452,55	121,05	7.120,19	593,35	-5.667,63	-472,30	0,00	168.950,01	422.892,94
2036	8.700,00	-1.452,74	2.760,00	3.190,65	1.296,61	108,05	6.492,24	541,02	-5.195,63	-432,97	0,00	162.457,77	431.350,80
	123.250,00	91.154,11	39.100,00	52.560,33	122.743,78	122.743,78	100.944,73	100.944,73	21.799,05	21.799,05	-52.367,01	-	-
#	7.703,12	5.697,13	2.443,75	3.285,02	7.671,49	639,29	6.309,05	525,75	1.362,44	113,54	-	-	-



WAS SIE BEACHTEN SOLLTEN

- » Lage
- » Immobilientyp
- » Risiko streuen
- » Puffer
- » Finanzierung



WAS SIE BEACHTEN SOLLTEN

**„Warten Sie nicht mit dem Kauf von Immobilien.
Kaufen Sie eine Immobilie und warten Sie.“**

– Will Rogers



Bestandsimmobilie: Schleswig





COMING SOON: Neubau



Vielen Dank!

Norbert Demir Diplom Kaufmann
Zertifizierter Ärzte- & Zahnärzterberater (IFU/ISM gGmbH)

mobil: +49 (0)172 59 63 951
mail: norbert.demir@luxxs.eu

Luxxs Finance GmbH & Co. KG • Rothenbaumchaussee 21-23 • 20148 Hamburg
fon: +49 (0)40 611 390 - 0 • fax: +49 (0)40 611 390 - 39 • mail: info@luxxs.eu
www.luxxs.eu