

A nighttime photograph of a city street with tram tracks. The scene is illuminated by streetlights and building lights. Overlaid on the image are numerous thin, bright green lines that crisscross the frame, suggesting a navigation or data overlay. A yellow rectangular box is positioned on the left side of the image.

Gutachten

Ihr persönlicher Sachwertenavigator

Sachwerte

Auswertung wurde erstellt am 08.09.2024 für

Dominik Wendler

Worum geht es in dem Kapitel Sachwerte?

Sachwerte ist ein Oberbegriff für eine Reihe von Anlagewerten. Wir zeigen Ihnen hier die Möglichkeit, die Vorteile und Chancen die sich Ihnen durch eine Investition in eine Anlageimmobilie ergeben.

Inhalte Ihres persönlichen Sachwertenavigators

- Sachwerte und Geldwerte
- Steuerliche Vorteile einer fremdgenutzen Immobilie
- Netto-Investition für eine fremdgenutzte Immobilie

Sachwerte und Geldwerte

Unter Geldwerte versteht man auf Währung basierendes Papiergeld. Währungen wie der Euro oder der US-Dollar sind mit Ihrem Wert nicht an Sachwerte wie z.B. Gold gebunden. Das führt dazu, dass Geldwerte schleichend durch die Inflation entwertet werden. Nur wer durch eine gute Anlagestrategie dauerhaft Zinsen oberhalb der Inflationsrate erwirtschaftet, kann diesen Verfall vermeiden. Gegen Risiken wie Währungsreformen oder Hyperinflation kann man sich jedoch nicht mit Geldwerten schützen.

Sachwerte hingegen sind Anlagen in physischer Form, sprich Gegenstände, die man anfassen kann. Sie behalten (abgesehen vom Wertverlust) in der Regel Ihren Wert. Sachwerte können somit ein effektiver Schutz gegen Inflation und Währungsreformen sein.

Beispiele für Geldwerte

- Bargeld, Girokonten
- Tagesgeld und Festgeld
- Versicherungen zur Altersvorsorge
- Staatsanleihen, Geldmarktfonds
- Bausparverträge

Beispiele für Sachwerte

- Grundstücke und Immobilien
- Edelmetalle
- Rohstoffe
- Unternehmensbeteiligungen (Aktien, etc.)
- Kunst

Fremdgenutzte Immobilien

Eine fremdgenutzte Immobilie stellt eine solide, relativ inflationssichere und attraktive Kapitalanlage in Form eines substanziellen Sachwertes dar. Die Lage, der Zustand, das Management und der Immobilienmarkt an sich sind die wichtigsten Kriterien, die beim Kauf zu beachten sind. Die steuerlichen Vorteile sowie der weitgehende Inflationsschutz machen eine fremdgenutzte Immobilie besonders interessant.

Steuerliche Vorteile im Detail

Anschaffungs- und Herstellkosten

Die anfallenden Anschaffungskosten (wie Notarkosten, Anwalts- und Gerichtskosten, Bereitstellungszinsen) können als Werbungskosten abgesetzt werden.

Zinskosten

Anfallende Zinskosten bei einer Finanzierung einer fremdgenutzten Immobilie können als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden

Absetzung für Abnutzung (AfA bzw. Abschreibung)

Sie können jährlich 2 % der Gebäudekosten (über bis zu 50 Jahre) steuerlich geltend machen. Objekte, die vor dem Jahr 1925 gebaut wurden, können mit 2,5 % p.a. abgeschrieben werden. Unter gewissen Voraussetzungen ist auch eine höhere Abschreibung möglich. Grundsätzlich können nur die Kosten des Gebäudes abgeschrieben werden, nicht die des Grundstücks.

Instandhaltungsrücklage

Instandhaltungsrücklagen sind während der Bildungsphase nicht steuerlich gefördert. Sobald jedoch aus den Rücklagen Rechnungen beglichen werden, kann dieser Betrag als Werbungskostenabzug angesetzt werden.

Beispiel

Familie Mustermann erwirtschaftet ein zu versteuerndes Einkommen (ZVE) in Höhe von 80.000 € und zahlt somit 15.656 € an Steuern.

Familie Mustermann hat im letzten Jahr eine Immobilie im Wert von 100.000 € erworben. Nachfolgend die Immobilienbilanz für das aktuelle Jahr.

Aufwand		Einnahmen	
Sonstige Kosten (absetzbar)	800 €	Mieteinnahmen	4.000 €
Sonstige Kosten (nicht absetzbar)	200 €	Steuervorteil	648 €
Zinsen	3.168 €		
Tilgung	1.692 €	Eigeninvestition	1.212 €
Summe	5.860 €		5.860 €

Somit investiert Familie Mustermann 101 € monatlich in Ihr Anlageobjekt.

Fremdgenutzte Immobilien

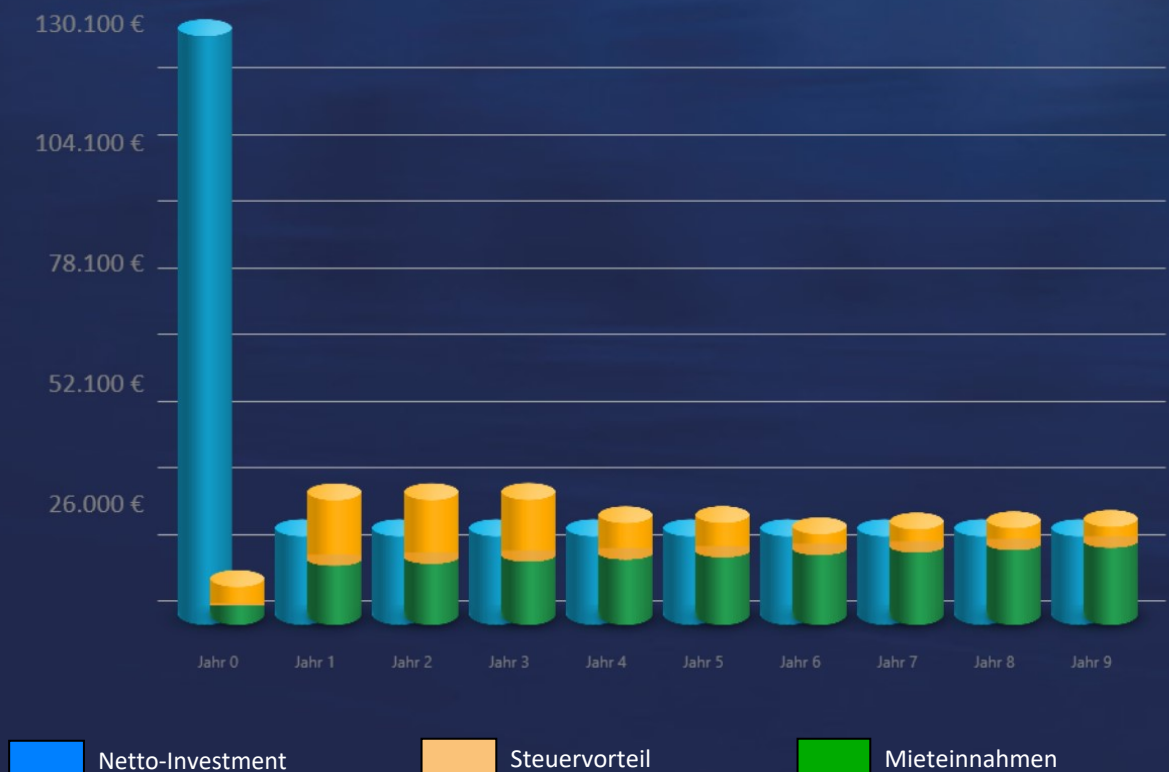
Wie und in welcher Höhe sich die Investition in eine fremdgenutzte Immobilie für Sie auswirkt, haben wir für Sie nachfolgend berechnet.

Annahme

Anhand Ihres zu versteuernden Einkommen in Höhe von 94.000 € wurde folgende Anlageimmobilie durchgerechnet.

Kaufpreis	465.000,00 €	Erwartete Kaltmiete p.a.	15.000 €
Anschaffungsnebenkosten	10.000,00 €	Tilgungssatz Zinssatz	1,50 % 3,50 %
Eigenkapital	125.000,00 €	Disagio	0,00 %
Anschaffungsnahe Kosten	1.000,00 €	Annuität	17.550 €
Sonstige Kosten (absetzbar)	2.000,00 €	Brutto-Kredit	351.000,00 €
Sonstige Kosten (nicht absetzbar)	1.000,00 €	Netto-Kredit	351.000,00 €

Einnahmen und Ausgaben in den ersten 10 Jahren



Warum sinkt der Steuervorteil von Jahr zu Jahr?

Durch die Tilgung senkt sich Ihre Zinsbelastung und somit Ihr Werbungskostenabzug von Monat zu Monat. Ferner wurde die Steuerlast auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung direkt verrechnet.

Immobilienbilanz

Prognostizierte Entwicklung Ihrer Einnahmen und Ausgaben

Im erstem Jahr (nach dem Erwerbsjahr)

Ihr Eigenanteil beträgt 0,0 % (bei einer prognostizierten Mieterhöhung von 3,0 % p.a.)



Einnahmen		Ausgaben	
Kaltmiete	15.450 €	Zinsen	12.153 €
Steuervorteil	16.837 €	Tilgung	5.397 €
Eigenanteil	-11.737 €	Sonstige Kosten	3.000 €
	20.550 €		20.550 €

Das entspricht einem durchschnittlichen mtl. Überschuss von 978 €!

Nach 10 Jahren

Ihr Eigenanteil beträgt 0,0 % (bei einer prognostizierten Mieterhöhung von 3,0 % p.a.)



Einnahmen		Ausgaben	
Kaltmiete	19.572 €	Zinsen	10.412 €
Steuervorteil	6.649 €	Tilgung	7.138 €
Eigenanteil	-5.671 €	Sonstige Kosten	3.000 €
	20.550 €		20.550 €

Das entspricht einem durchschnittlichen mtl. Überschuss von 473 €! Ihr summierter Steuervorteil beträgt in den ersten 10 Jahren : 105.484 €.

Nach 20 Jahren

Ihr Eigenanteil beträgt 0,0 % (bei einer prognostizierten Mieterhöhung von 3,0 % p.a.)



Einnahmen		Ausgaben	
Kaltmiete	26.303 €	Zinsen	9.078 €
Steuervorteil	-2.529 €	Tilgung	8.472 €
Eigenanteil	-3.223 €	Sonstige Kosten	3.000 €
	20.550 €		20.550 €

Das entspricht einem durchschnittlichen mtl. Überschuss von 269 €! Ihr summierter Steuervorteil beträgt in den ersten 20 Jahren : 109.269 €.

Hinweis: Der Steuervorteil wird negativ ausgedrückt sobald die Steuerlast auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Vorteile aus den absetzbaren Kosten übersteigt.

Zusammenfassung

Über die Laufzeit wird Ihre Immobilie zum Großteil durch Ihre Mieter und durch Steuervorteile getilgt. Sie erwirtschaften durch eine verhältnismäßig kleine mtl. Investition einen Sachwert, der bereits während der Investitionsphase an Wert gewinnt. Zum einem reduziert sich Jahr für Jahr die Restschuld des Investitionskredites, zum anderen steigt der Wert kontinuierlich an.

Investition bis zur Tilgung: **-96.745 €**

(bei einer angenommenen Wertentwicklung von 3,0 % p.a. und einer Mietentwicklung von 3,0 % p.a.)

Laufzeit bis zur vollständigen Tilgung: **37 Jahre und 0 Monate**

Sie haben die Wahl zwischen einem steuerfreien Veräußerungsgewinn (ab 10 Jahren Haltezeit möglich) oder monatlichen Einnahmen. Beide Varianten finden Sie nachfolgend dargestellt.

a) Steuerfreier Verkauf nach Tilgung

Ab einer Haltefrist von 10 Jahren können fremdgenutzte Immobilien in Deutschland steuerfrei verkauft werden. Bei einer angenommenen Wertentwicklung in Höhe von 3,0 % pro Jahr erhöht sich der Wert Ihrer Immobilie zum Zeitpunkt der kompletten Tilgung (nach 37,0 Jahren) um 923.130 € auf 1.388.130 €. Für den Gegenwert von 1.388.130 € haben Sie innerhalb von 37,0 Jahren -96.745,04 € investiert. Sie erwirtschaften somit einen Überschuss von 1.484.875 €.

Wertentwicklung	Immobilienwert	Investition	Überschuss
ohne Wertentwicklung	465.000 €	-96.745 €	561.745 €
bei durchschnittlich 1 % p.a.	671.961 €	-96.745 €	768.706 €
bei durchschnittlich 2 % p.a.	967.519 €	-96.745 €	1.064.264 €
bei durchschnittlich 3 % p.a.	1.388.130 €	-96.745 €	1.484.875 €

b) Einnahmen und Ausgaben nach Tilgung

Nach Tilgung generiert die Immobilie monatliche Einnahmen in Höhe von 2.323 €. Diese können Sie zum Beispiel zur Absicherung Ihres Lebensstandards im Alter verwenden.



Einnahmen		Ausgaben	
Kaltmiete	43.474 €	Zinsen	0 €
Steuervorteil	-12.599 €	Tilgung	0 €
Eigenanteil	-27.875 €	Sonstige Kosten	3.000 €
	3.000 €		3.000 €

Das entspricht einem durchschnittlichen mtl. Überschuss von 2.323 €

Hinweis: Der Steuervorteil wird negativ ausgedrückt sobald die Steuerlast auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Vorteile aus den absetzbaren Kosten übersteigt.

Steuerliche Vorteile

Anhand der angegebenen Eckpunkte zum Erwerb einer fremdgenutzten Immobilie finden Sie nachfolgend die Berechnung der steuerlichen Auswirkungen über die nächsten 25 Jahre. Im ersten Jahr nach Erwerb der Immobilie können Sie 53.860 € an Abschreibung und 14.153 € an Werbungskosten (Regelmäßige Kosten 2.000 € und Zinsen 12.153 €) geltend machen. Hierdurch sparen Sie 20.422 € an Steuern vor Mieteinnahmen.

Jahr	AfA	Absetzbare	Summe	Steuervorteil	Kaltmiete	Steuervorteil
		Aufwendungen	absetzbar	vor Miete		nach Miete
2024	22.700 €	4.567 €	27.267 €	9.329 €	3.750 €	8.110 €
2025	53.860 €	14.153 €	68.013 €	20.422 €	15.450 €	16.837 €
2026	52.967 €	13.961 €	66.928 €	20.238 €	15.914 €	16.414 €
2027	52.119 €	13.762 €	65.881 €	20.048 €	16.391 €	15.993 €
2028	33.313 €	13.556 €	46.869 €	15.258 €	16.883 €	10.198 €
2029	32.547 €	13.343 €	45.890 €	14.978 €	17.389 €	9.725 €
2030	26.292 €	13.122 €	39.414 €	13.093 €	17.911 €	7.445 €
2031	26.292 €	12.894 €	39.185 €	13.024 €	18.448 €	7.189 €
2032	26.292 €	12.657 €	38.949 €	12.953 €	19.002 €	6.924 €
2033	26.292 €	12.412 €	38.704 €	12.880 €	19.572 €	6.649 €
2034	26.292 €	13.636 €	39.928 €	13.243 €	20.159 €	6.864 €
2035	26.292 €	13.395 €	39.687 €	13.172 €	20.764 €	6.578 €
2036	8.292 €	13.144 €	21.436 €	7.421 €	21.386 €	17 €
2037	8.292 €	12.883 €	21.175 €	7.335 €	22.028 €	-307 €
2038	8.292 €	12.612 €	20.903 €	7.245 €	22.689 €	-642 €
2039	8.292 €	12.329 €	20.621 €	7.150 €	23.370 €	-991 €
2040	8.292 €	12.035 €	20.327 €	7.051 €	24.071 €	-1.354 €
2041	8.292 €	11.729 €	20.020 €	6.948 €	24.793 €	-1.730 €
2042	8.292 €	11.410 €	19.702 €	6.840 €	25.536 €	-2.121 €
2043	8.292 €	11.078 €	19.370 €	6.731 €	26.303 €	-2.529 €
2044	8.292 €	10.733 €	19.025 €	6.612 €	27.092 €	-2.953 €
2045	8.292 €	10.374 €	18.666 €	6.492 €	27.904 €	-3.391 €
2046	8.292 €	10.000 €	18.292 €	6.365 €	28.742 €	-3.847 €
2047	8.292 €	9.611 €	17.903 €	6.234 €	29.604 €	-4.322 €
2048	8.292 €	9.206 €	17.498 €	6.096 €	30.492 €	-4.817 €
2049	8.292 €	8.785 €	17.076 €	5.952 €	31.407 €	-5.331 €
2050	8.292 €	8.346 €	16.638 €	5.801 €	32.349 €	-5.867 €
2051	8.292 €	7.890 €	16.181 €	5.644 €	33.319 €	-6.424 €
2052	8.292 €	7.414 €	15.706 €	5.483 €	34.319 €	-7.003 €
2053	8.292 €	6.920 €	15.212 €	5.311 €	35.348 €	-7.605 €
2054	8.292 €	6.405 €	14.697 €	5.134 €	36.409 €	-8.234 €
2055	8.292 €	5.870 €	14.162 €	4.947 €	37.501 €	-8.888 €
2056	8.292 €	5.313 €	13.604 €	4.754 €	38.626 €	-9.571 €
2057	8.292 €	4.733 €	13.024 €	4.551 €	39.785 €	-10.282 €
2058	8.292 €	4.129 €	12.421 €	4.340 €	40.979 €	-11.022 €
2059	8.292 €	3.501 €	11.792 €	4.121 €	42.208 €	-11.794 €
2060	8.292 €	2.847 €	11.139 €	3.890 €	43.474 €	-12.599 €

Hinweis: Der Steuervorteil wird negativ ausgedrückt sobald die Steuerlast auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Vorteile aus den absetzbaren Kosten übersteigt.

Liquiditätsbetrachtung

Kosten			Ertrag			Investition /
Jahr	Kosten	Zins	Tilgung	Kaltmiete	Steuervorteil	Überschuss
2024	125.750 €	3.067 €	1.320 €	3.750 €	8.110 €	-118.278 €
2025	3.000 €	12.153 €	5.397 €	15.450 €	16.837 €	+11.737 €
2026	3.000 €	11.961 €	5.589 €	15.914 €	16.414 €	+11.778 €
2027	3.000 €	11.762 €	5.788 €	16.391 €	15.993 €	+11.834 €
2028	3.000 €	11.556 €	5.994 €	16.883 €	10.198 €	+6.531 €
2029	3.000 €	11.343 €	6.207 €	17.389 €	9.725 €	+6.564 €
2030	3.000 €	11.122 €	6.428 €	17.911 €	7.445 €	+4.806 €
2031	3.000 €	10.894 €	6.656 €	18.448 €	7.189 €	+5.087 €
2032	3.000 €	10.657 €	6.893 €	19.002 €	6.924 €	+5.376 €
2033	3.000 €	10.412 €	7.138 €	19.572 €	6.649 €	+5.671 €
2034	3.000 €	11.636 €	5.914 €	20.159 €	6.864 €	+6.473 €
2035	3.000 €	11.395 €	6.155 €	20.764 €	6.578 €	+6.792 €
2036	3.000 €	11.144 €	6.406 €	21.386 €	17 €	+854 €
2037	3.000 €	10.883 €	6.667 €	22.028 €	-307 €	+1.171 €
2038	3.000 €	10.612 €	6.938 €	22.689 €	-642 €	+1.497 €
2039	3.000 €	10.329 €	7.221 €	23.370 €	-991 €	+1.828 €
2040	3.000 €	10.035 €	7.515 €	24.071 €	-1.354 €	+2.166 €
2041	3.000 €	9.729 €	7.821 €	24.793 €	-1.730 €	+2.513 €
2042	3.000 €	9.410 €	8.140 €	25.536 €	-2.121 €	+2.865 €
2043	3.000 €	9.078 €	8.472 €	26.303 €	-2.529 €	+3.223 €
2044	3.000 €	8.733 €	8.817 €	27.092 €	-2.953 €	+3.589 €
2045	3.000 €	8.374 €	9.176 €	27.904 €	-3.391 €	+3.963 €
2046	3.000 €	8.000 €	9.550 €	28.742 €	-3.847 €	+4.345 €
2047	3.000 €	7.611 €	9.939 €	29.604 €	-4.322 €	+4.732 €
2048	3.000 €	7.206 €	10.344 €	30.492 €	-4.817 €	+5.125 €
2049	3.000 €	6.785 €	10.765 €	31.407 €	-5.331 €	+5.526 €
2050	3.000 €	6.346 €	11.204 €	32.349 €	-5.867 €	+5.932 €
2051	3.000 €	5.890 €	11.660 €	33.319 €	-6.424 €	+6.345 €
2052	3.000 €	5.414 €	12.136 €	34.319 €	-7.003 €	+6.766 €
2053	3.000 €	4.920 €	12.630 €	35.348 €	-7.605 €	+7.193 €
2054	3.000 €	4.405 €	13.145 €	36.409 €	-8.234 €	+7.625 €
2055	3.000 €	3.870 €	13.680 €	37.501 €	-8.888 €	+8.063 €
2056	3.000 €	3.313 €	14.237 €	38.626 €	-9.571 €	+8.505 €
2057	3.000 €	2.733 €	14.817 €	39.785 €	-10.282 €	+8.953 €
2058	3.000 €	2.129 €	15.421 €	40.979 €	-11.022 €	+9.406 €
2059	3.000 €	1.501 €	16.049 €	42.208 €	-11.794 €	+9.864 €
2060	3.000 €	847 €	16.703 €	43.474 €	-12.599 €	+10.325 €

Hinweis: Der Steuervorteil wird negativ ausgedrückt sobald die Steuerlast auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Vorteile aus den absetzbaren Kosten übersteigt.

Wertentwicklung

Bei der angenommenen Wertentwicklung steigt der Wert Ihrer Anlageimmobilie stetig. Auf der anderen Seite wird das Objekt zum Großteil durch die erzielten Mieteinnahmen getilgt.

Jahr	Restschuld	Investition / Überschuss	damit getilgt	Objektwert	Verhältnis Restschuld / Objektwert
2024	351.000 €	-118.278 €	1.320 €	465.000 €	114.000 €
2025	349.680 €	+11.737 €	5.397 €	478.950 €	129.270 €
2026	344.283 €	+11.778 €	5.589 €	493.319 €	149.036 €
2027	338.693 €	+11.834 €	5.788 €	508.118 €	169.425 €
2028	332.905 €	+6.531 €	5.994 €	523.362 €	190.456 €
2029	326.912 €	+6.564 €	6.207 €	539.062 €	212.151 €
2030	320.705 €	+4.806 €	6.428 €	555.234 €	234.530 €
2031	314.277 €	+5.087 €	6.656 €	571.891 €	257.615 €
2032	307.620 €	+5.376 €	6.893 €	589.048 €	281.428 €
2033	300.727 €	+5.671 €	7.138 €	606.720 €	305.992 €
2034	293.589 €	+6.473 €	5.914 €	624.921 €	331.332 €
2035	287.675 €	+6.792 €	6.155 €	643.669 €	355.994 €
2036	281.520 €	+854 €	6.406 €	662.979 €	381.459 €
2037	275.114 €	+1.171 €	6.667 €	682.868 €	407.754 €
2038	268.447 €	+1.497 €	6.938 €	703.354 €	434.907 €
2039	261.509 €	+1.828 €	7.221 €	724.455 €	462.946 €
2040	254.288 €	+2.166 €	7.515 €	746.188 €	491.901 €
2041	246.772 €	+2.513 €	7.821 €	768.574 €	521.802 €
2042	238.951 €	+2.865 €	8.140 €	791.631 €	552.680 €
2043	230.811 €	+3.223 €	8.472 €	815.380 €	584.570 €
2044	222.339 €	+3.589 €	8.817 €	839.842 €	617.503 €
2045	213.522 €	+3.963 €	9.176 €	865.037 €	651.515 €
2046	204.346 €	+4.345 €	9.550 €	890.988 €	686.642 €
2047	194.796 €	+4.732 €	9.939 €	917.718 €	722.922 €
2048	184.857 €	+5.125 €	10.344 €	945.249 €	760.392 €
2049	174.513 €	+5.526 €	10.765 €	973.607 €	799.094 €
2050	163.748 €	+5.932 €	11.204 €	1.002.815 €	839.067 €
2051	152.543 €	+6.345 €	11.660 €	1.032.899 €	880.356 €
2052	140.883 €	+6.766 €	12.136 €	1.063.886 €	923.003 €
2053	128.747 €	+7.193 €	12.630 €	1.095.803 €	967.056 €
2054	116.117 €	+7.625 €	13.145 €	1.128.677 €	1.012.560 €
2055	102.973 €	+8.063 €	13.680 €	1.162.537 €	1.059.564 €
2056	89.293 €	+8.505 €	14.237 €	1.197.413 €	1.108.121 €
2057	75.055 €	+8.953 €	14.817 €	1.233.336 €	1.158.280 €
2058	60.238 €	+9.406 €	15.421 €	1.270.336 €	1.210.098 €
2059	44.817 €	+9.864 €	16.049 €	1.308.446 €	1.263.629 €
2060	28.767 €	+10.325 €	16.703 €	1.388.130 €	1.359.363 €

Hinweise zur Berechnung

Grundsätzlich wurde eine durchschnittliche Einkommensentwicklung (analog der Entwicklung des Verbraucherpreisindex) bis zu Ihrem gewünschten Ruhestandsbeginn zugrunde gelegt.

Steuern und Sozialabgaben richten sich nach der Gesetzgebung 01/2024. Zum aktuellen Zeitpunkt sind einige Parameter der Steuer- und Sozialgesetzgebung vorläufig, da die Bundesregierung das Wachstumschancengesetz, das zahlreiche steuerrechtliche Regelungen ändert, noch nicht verabschiedet hat.

Leistungen aus der gesetzlichen Rentenversicherung wurden mit einem erweiterten Berechnungsverfahren, aufgesetzt auf das Näherungsverfahren des Bundesministeriums der Finanzen, hochgerechnet.

Leistungen aus geförderten und nicht geförderten privaten Versicherungen (bestehende und angebotene), sowie die Einschätzung zur Verbraucherpreisentwicklung (Inflationsrate) beruhen auf Angaben Ihres Beraters.

Individuelle Einkommensentwicklung und/oder Veränderung Ihrer persönlichen Situation erfordern eine erneute Berechnung Ihrer Förder- / Versorgungssituation.

Für alle Berechnungen übernimmt die VorFina GmbH, trotz sorgfältiger Recherche und Berechnung, keine Gewähr und/oder Haftung.

