

Gutachten

# Ihr persönlicher Sachwertennavigator

Ihr persönlicher Finanzkompass wurde in Auftrag gegeben von:

Philip Offergeld

Geschäftsführer

Aidenbachstr. 52

81379 München

+49 (0)89 / 381 566 77-0

+49 (0)89 / 381 566 77-9

info@vorfina.de

# Sachwerte

---

Auswertung wurde erstellt am 04.01.2018 für  
Jens Testkunde und Sabine Testkunde

## **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 bei Ihnen bei einer Investition in eine Anlageimmobilie ergeben.

## **Inhalte Ihres persönlichen Sachwertenavigators**

- Sachwerte und Geldwerte
- Steuerliche Vorteile einer fremdgenutzten Immobilie
- Netto-Investition für eine fremdgenutzten 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 aktuell historisch niedrigen Zinsen, 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 dem Jahr 1925 gebaut wurden können mit 2,5 % p.a. abgeschrieben werden. 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 hat ein zu versteuerndes Einkommen (ZVE) in Höhe von 60.000 € und zahlt somit 11.727 € an Steuern.

Familie Mustermann hat letztes Jahres eine Immobilie für 100.000 € erworben. Nachfolgend die Immobilienbillanz 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

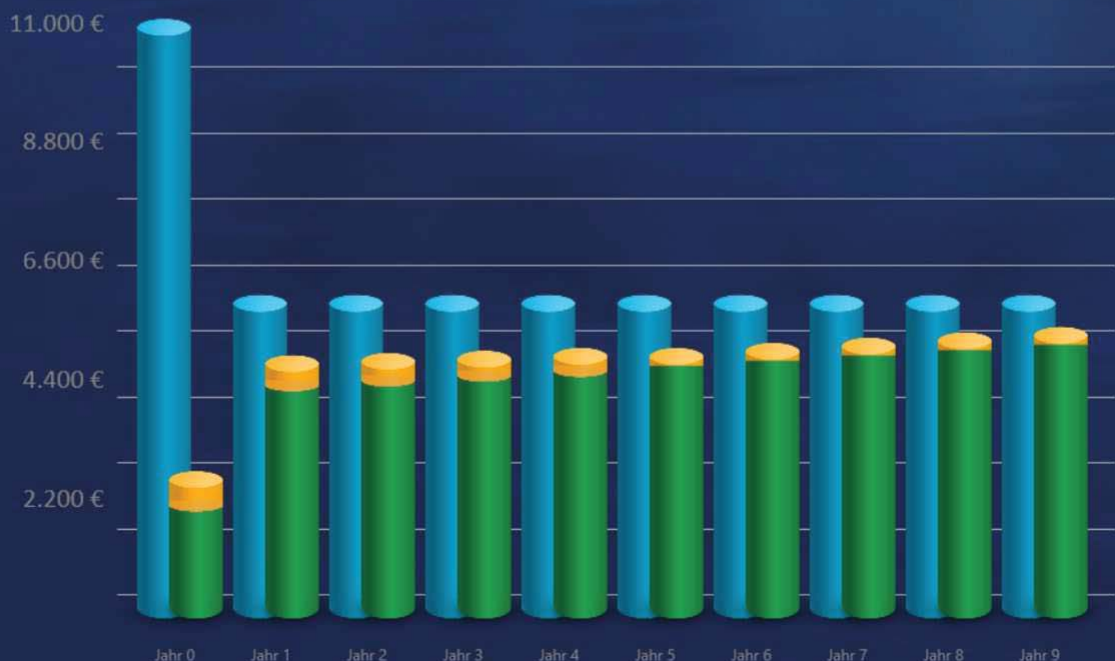
Wie und in welcher Höhe sich die Investition in eine fremdgenutzte Immobilie für Sie auswirkt, haben wir für Sie nachfolgend berechnet.

## Annahme

Anhand Ihres zu versteuernden Einkommen in Höhe von 52.371 € wurde folgende Anlageimmobilie durchgerechnet.

Kaufpreis	100.000,00 €	Erwartete Kaltmiete p.a.	4.500 €
Anschaffungsnebenkosten	8.000,00 €	Tilgungssatz   Zinssatz	1,50 %   3,50 %
Eigenkapital	8.000,00 €	Disagio	0,00 %
Anschaffungsnahe Kosten	0,00 €	Annuität	5.000 €
Sonstige Kosten (absetzbar)	800,00 €	Brutto-Kredit	100.000,00 €
Sonstige Kosten (nicht absetzbar)	200,00 €	Netto-Kredit	100.000,00 €

## 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 14,6 % (bei einer prognostizierten Mieterhöhung von 2,0 % p.a.)



Einnahmen		Ausgaben	
Kaltmiete	4.590 €	Zinsen	3.421 €
Steuervorteil	537 €	Tilgung	1.579 €
Eigenanteil	873 €	Sonstige Kosten	1.000 €
	6.000 €		6.000 €

Das entspricht einer durchschnittlichen mtl. Investition von 73 €!

## Nach 10 Jahren

Ihr Eigenanteil beträgt 8,6 % (bei einer prognostizierten Mieterhöhung von 2,0 % p.a.)



Einnahmen		Ausgaben	
Kaltmiete	5.378 €	Zinsen	2.912 €
Steuervorteil	107 €	Tilgung	2.088 €
Eigenanteil	515 €	Sonstige Kosten	1.000 €
	6.000 €		6.000 €

Das entspricht einer durchschnittlichen mtl. Investition von 43 €!

## Nach 20 Jahren

Ihr Eigenanteil beträgt 4,4 % (bei einer prognostizierten Mieterhöhung von 2,0 % p.a.)



Einnahmen		Ausgaben	
Kaltmiete	6.556 €	Zinsen	1.335 €
Steuervorteil	-819 €	Tilgung	3.665 €
Eigenanteil	263 €	Sonstige Kosten	1.000 €
	6.000 €		6.000 €

Das entspricht einer durchschnittlichen mtl. Investition von 22 €!

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: 34.026,28 €

(bei einer angenommenen Wertentwicklung von 2,0 % p.a. und einer Mietentwicklung von 2,0 % p.a.)

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 einer Haltefrist von 10 Jahren können fremdgenutzte Immobilien steuerfrei verkauft werden. Bei einer angenommenen Wertentwicklung von 2,0 % pro Jahr erhöht sich der Wert Ihrer Immobilie zum Zeitpunkt der Tilgung um 97.901 € auf 197.901 €. Für den Gegenwert von 197.901 € haben Sie über die gesamte Laufzeit 34.026,28 € investiert. Sie erwirtschaften somit einen Überschuss von 163.875 €.

Wertentwicklung	Immobilienwert	Investition	Überschuss
ohne Wertentwicklung	100.000,00 €	34.026,28 €	65.973,72 €
bei durchschnittlich 1 % p.a.	140.915,17 €	34.026,28 €	106.888,89 €
bei durchschnittlich 2 % p.a.	197.900,97 €	34.026,28 €	163.874,69 €
bei durchschnittlich 3 % p.a.	277.012,35 €	34.026,28 €	242.986,07 €

## b) Einnahmen und Ausgaben nach Tilgung

Nach Tilgung generiert die Immobilie monatliche Einnahmen in Höhe von 471 €. Diese können Sie zum Beispiel zur Absicherung Ihres Lebensstandards im Alter verwenden.



Einnahmen		Ausgaben	
Kaltmiete	8.650,04 €	Zinsen	0,00 €
Steuervorteil	-1.998,70 €	Tilgung	0,00 €
Eigenanteil	-5.651,34 €	Sonstige Kosten	1.000,00 €
	1.000,00 €		1.000,00 €

Das entspricht einem durchschnittlichen mtl. Überschuss von 471 €

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 1.987 € an Abschreibung und 4.221 € an Werbungskosten (Regelmäßige Kosten 800 € und Zinsen 3.421 €) geltend machen. Hierdurch sparen Sie 537 € an Steuern.

Jahr	AfA	Absetzbare	Summe	Steuern	Steuern	Steuervorteil
		Aufwendungen	absetzbar	vorher	nachher	
0	1.987 €	2.131 €	4.118 €	9.304 €	7.951 €	619 €
1	1.987 €	4.221 €	6.209 €	9.304 €	7.281 €	537 €
2	1.987 €	4.165 €	6.153 €	9.304 €	7.299 €	489 €
3	1.987 €	4.107 €	6.094 €	9.304 €	7.317 €	439 €
4	1.987 €	4.047 €	6.034 €	9.304 €	7.337 €	387 €
5	1.987 €	3.985 €	5.972 €	9.304 €	7.356 €	334 €
6	1.987 €	3.920 €	5.907 €	9.304 €	7.376 €	280 €
7	1.987 €	3.853 €	5.840 €	9.304 €	7.399 €	225 €
8	1.987 €	3.784 €	5.771 €	9.304 €	7.419 €	166 €
9	1.987 €	3.712 €	5.699 €	9.304 €	7.444 €	107 €
10	1.987 €	3.638 €	5.625 €	9.304 €	7.467 €	48 €
11	1.987 €	3.073 €	5.060 €	9.304 €	7.649 €	-179 €
12	1.987 €	2.931 €	4.918 €	9.304 €	7.694 €	-264 €
13	1.987 €	2.829 €	4.816 €	9.304 €	7.726 €	-336 €
14	1.987 €	2.723 €	4.710 €	9.304 €	7.760 €	-411 €
15	1.987 €	2.613 €	4.601 €	9.304 €	7.796 €	-487 €
16	1.987 €	2.500 €	4.487 €	9.304 €	7.833 €	-566 €
17	1.987 €	2.383 €	4.370 €	9.304 €	7.869 €	-648 €
18	1.987 €	2.261 €	4.248 €	9.304 €	7.910 €	-732 €
19	1.987 €	2.135 €	4.122 €	9.304 €	7.949 €	-819 €
20	1.987 €	2.005 €	3.992 €	9.304 €	7.992 €	-907 €
21	1.987 €	1.870 €	3.857 €	9.304 €	8.035 €	-998 €
22	1.987 €	1.730 €	3.717 €	9.304 €	8.081 €	-1.094 €
23	1.987 €	1.585 €	3.573 €	9.304 €	8.128 €	-1.189 €
24	1.987 €	1.436 €	3.423 €	9.304 €	8.176 €	-1.289 €

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



# Liquiditätsbetrachtung

Jahr	Kosten			Ertrag		Investition / Überschuss
	So. Kosten	Zins	Tilgung	Kaltmiete	Steuervorteil	
0	8.500 €	1.731 €	769 €	2.250 €	619 €	-8.131 €
1	1.000 €	3.421 €	1.579 €	4.590 €	537 €	-873 €
2	1.000 €	3.365 €	1.635 €	4.682 €	489 €	-829 €
3	1.000 €	3.307 €	1.693 €	4.775 €	439 €	-786 €
4	1.000 €	3.247 €	1.753 €	4.871 €	387 €	-742 €
5	1.000 €	3.185 €	1.815 €	4.968 €	334 €	-697 €
6	1.000 €	3.120 €	1.880 €	5.068 €	280 €	-653 €
7	1.000 €	3.053 €	1.947 €	5.169 €	225 €	-606 €
8	1.000 €	2.984 €	2.016 €	5.272 €	166 €	-562 €
9	1.000 €	2.912 €	2.088 €	5.378 €	107 €	-515 €
10	1.000 €	2.838 €	2.162 €	5.485 €	48 €	-467 €
11	1.000 €	2.273 €	17.727 €	5.595 €	-179 €	-15.584 €
12	1.000 €	2.131 €	2.869 €	5.707 €	-264 €	-557 €
13	1.000 €	2.029 €	2.972 €	5.821 €	-336 €	-515 €
14	1.000 €	1.923 €	3.077 €	5.938 €	-411 €	-474 €
15	1.000 €	1.813 €	3.187 €	6.056 €	-487 €	-430 €
16	1.000 €	1.700 €	3.300 €	6.178 €	-566 €	-389 €
17	1.000 €	1.583 €	3.417 €	6.301 €	-648 €	-347 €
18	1.000 €	1.461 €	3.539 €	6.427 €	-732 €	-305 €
19	1.000 €	1.335 €	3.665 €	6.556 €	-819 €	-263 €
20	1.000 €	1.205 €	3.795 €	6.687 €	-907 €	-221 €
21	1.000 €	1.070 €	3.930 €	6.820 €	-998 €	-178 €
22	1.000 €	930 €	4.070 €	6.957 €	-1.094 €	-137 €
23	1.000 €	785 €	4.215 €	7.096 €	-1.189 €	-93 €
24	1.000 €	636 €	4.365 €	7.238 €	-1.289 €	-51 €

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

# Wertentwicklung

Bei einer angenommenen Wertentwicklung von 2,0 % steigt der Wert Ihrer Anlageimmobilie stetig. Auf der anderen Seite wird das Objekt zum Großteil durch die erzielten Mieteinnahmen getilgt.

Jahr	Investition /			Verhältnis Restschuld /	
	Restschuld	Überschuss	damit getilgt	Objektwert	Objektwert
0	100.000 €	-8.131 €	769 €	100.000 €	0 €
1	98.476 €	-873 €	1.579 €	102.000 €	3.524 €
2	96.897 €	-829 €	1.635 €	104.040 €	7.143 €
3	95.262 €	-786 €	1.693 €	106.121 €	10.858 €
4	93.570 €	-742 €	1.753 €	108.243 €	14.674 €
5	91.817 €	-697 €	1.815 €	110.408 €	18.592 €
6	90.001 €	-653 €	1.880 €	112.616 €	22.615 €
7	88.121 €	-606 €	1.947 €	114.869 €	26.747 €
8	86.174 €	-562 €	2.016 €	117.166 €	30.992 €
9	84.158 €	-515 €	2.088 €	119.509 €	35.351 €
10	82.070 €	-467 €	2.162 €	121.899 €	39.829 €
11	79.908 €	-15.584 €	17.727 €	124.337 €	44.429 €
12	62.181 €	-557 €	2.869 €	126.824 €	64.643 €
13	59.312 €	-515 €	2.972 €	129.361 €	70.049 €
14	56.340 €	-474 €	3.077 €	131.948 €	75.608 €
15	53.263 €	-430 €	3.187 €	134.587 €	81.324 €
16	50.076 €	-389 €	3.300 €	137.279 €	87.202 €
17	46.776 €	-347 €	3.417 €	140.024 €	93.248 €
18	43.359 €	-305 €	3.539 €	142.825 €	99.466 €
19	39.820 €	-263 €	3.665 €	145.681 €	105.861 €
20	36.155 €	-221 €	3.795 €	148.595 €	112.439 €
21	32.360 €	-178 €	3.930 €	151.567 €	119.206 €
22	28.430 €	-137 €	4.070 €	154.598 €	126.168 €
23	24.360 €	-93 €	4.215 €	157.690 €	133.329 €
24	20.146 €	-51 €	4.365 €	160.844 €	140.698 €