Town & Country Massivhaus als attraktive Kapitalanlage

Beispiel: Kostet der Bau eines Town & Country Hauses alles in allem 300.000 Euro, wovon 60.000 Euro aus Ersparnissen des Bauherren bezahlt und 240.000 Euro durch eine Bank fremdfinanziert werden. Überweist der Mieter 1.000 Euro monatlich als Kaltmiete, umgerechnet aufs Jahr 12.000 Euro, so verzinst sich das gesamte eingesetzte Eigenkapital mit 4 Prozent im Jahr.

Absolut und im Vergleich zu gängigen Sparangeboten ein sehr gutes Ergebnis, zumal Baufinanzierungen derzeit deutlich unter 4% zu haben sind. Zwar sind auf Dauer mögliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten zu berücksichtigen, die von den Mieteinnahmen abgezogen werden müssen, doch diese dürften in den ersten Jahren angesichts der qualitativ hochwertigen Bauausführung jedes Town & Country-Hauses zu vernachlässigen sein.

Zu beachten ist, dass die „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“, so der Fachbegriff, steuerpflichtig sind, der Zinsaufwand für die Fremdfinanzierung jedoch steuermindernd geltend gemacht werden kann.

TOWN & COUNTRY HAUS
KAPITALANLEGER SCHUTZBRIEF
Sicherheit bei Planung und Finanzierung
Schutz vor Baumängeln
DAS SICHERE HAUS

Der Kapitalanleger-Schutzbrief von Town & Country Haus

Nicht nur für Familien, die sich den Traum vom eigenen Massivhaus erfüllen, ist Sicherheit beim Hausbau wichtig. Auch Kapitalanleger müssen sich darauf verlassen können, dass bei ihrem Bauprojekt nichts schief gehen kann.

Aus diesem Grund hat Town & Country Haus einen Kapitalanleger-Schutzbrief entwickelt, der die Risiken beim Hausbau minimiert. Diese Leistungen sind im Kaufpreis eines Town & Country Massivhauses bereits inklusive:

Sicherheit bei Planung und Finanzierung

- Beratung durch unabhängigen Finanzierungsservice
- Kostentransparenz von Anfang an
- 12 Monate Festpreisgarantie
- Bauzeitgarantie
- vom Wirtschaftsprüfer verwaltetes Baugeldkonto

Schutz vor Baumängeln

- Bodengutachten
- TÜV geprüfte Bau- und Montagevorschriften
- Endkontrolle durch einen unabhängigen Gutachter
- Blower-Door Test
- Energieausweis
- Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 75.000 Euro

Es berät Sie Ihr persönlicher Town & County Partner

Info-Hotline: 0180- 11 79 500
(3,9 Cent/Min. aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunk max. 42 Cent/Min.)
www.HausAusstellung.de

Niedrigzinsen sind Renditekiller

Sparguthaben werden bei Banken nur noch kläglich verzinst, die Renditen sicherer Festzinspapiere sind kaum noch der Rede wert.

Ein entscheidendes Kriterium für den Erfolg der Geldanlage und des Vermögensaufbaus ist der sogenannte Zinseszins-Effekt. Wer die regelmäßigen Erträge wieder neu anlegt, macht, je länger dies dauert, ordentlich Dampf bei seiner Vermögensbildung. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Ersparnisse umso schneller wachsen, je höher der Zins und deshalb auch die regelmäßig neu zu investierenden Beträge sind.

Doch schon seit einigen Jahren verpufft der früher so lukrative Zinseszins-Effekt weitgehend wirkungslos. Nicht verwunderlich, bringen Tages- und Festgeldkonten bei Banken und Sparkassen in der Spitze nur rund 1,5 Prozent im Jahr. Die Rendite der als sicher geltenden deutschen Bundesanleihen mit zehnjähriger Laufzeit scheint bei deutlich weniger als 1 Prozent festgemauert.

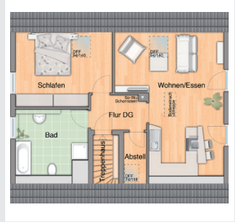
Mit einem vermieteten Ein- oder Zweifamilienhaus von Town & Country Haus, Deutschlands führendem Massivhausanbieter, lassen sich längerfristig spürbar höhere Erträge erwirtschaften. Dank des hier wieder stärker wirkenden Zinseszins-Effektes wird der Vermögensaufbau unterstützt.

Massivhaus vermieten

Wie jede Kapitalanlage sollte auch der Bau eines Town & Country Hauses zur Vermietung sorgfältig geplant werden. Zu den entscheidenden Aspekten dieser Planung gehört die Kalkulation der zu erwartenden Erträge und der daraus resultierenden Rentabilität. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die jährlichen Mieterträge entweder ins Verhältnis zu den gesamten Baukosten (inklusive der Baunebenkosten) gesetzt werden oder ins Verhältnis zum vom Anleger eingebrachten Eigenkapital.

Die eine der beiden Kalkulationen, jährliche Mieteinnahmen vs. Gesamtkosten, ist relativ einfach. Komplizierter wird die Ertrags- und Renditekalkulation, sobald nur ein Teil der Gesamtkosten mit Eigenkapital bestritten wird, der große Rest über ein Hypotheken-Darlehen von Bank, Sparkasse oder Versicherung.

Bei vermieteten Objekten lautet das Verhältnis in der Regel 20 bis 25 Prozent Eigenkapital und 75 bis 80 Prozent Kredit. Aus heutiger Sicht ist die überwiegende Fremdfinanzierung eines vermieteten Town & Country Hauses sinnvoll. Denn zum einen ist Baugeld nach wie vor historisch günstig. Andererseits dürfen die Finanzierungskosten Steuern sparend von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Dies verschafft Bauherren teils erhebliche Steuervorteile.

Unter dem Strich zählt also allein die Nach-Steuer-Rendite auf das vom Bauherrn eingesetzte Eigenkapital. Diese ist häufig spürbar höher als jene Netto-Verzinsung, die sich beim Bau eines Town & Country Hauses ausschließlich mit eigenem Vermögen und deshalb ohne Baukredit ergibt.

Wichtig und empfehlenswert: Unbedingt einen versierten Steuerberater einschalten, der unterschiedliche und vor allem steuerliche Szenarien im Hinblick auf Finanzierung und Höhe des Eigenkapitals durchspielt.