

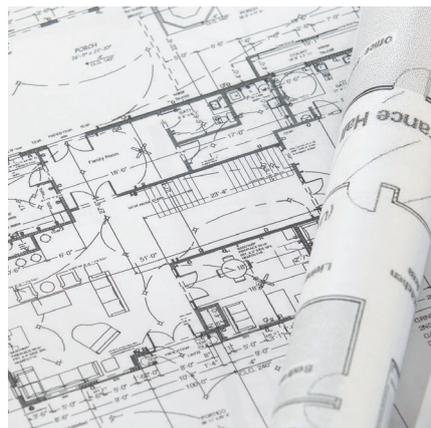


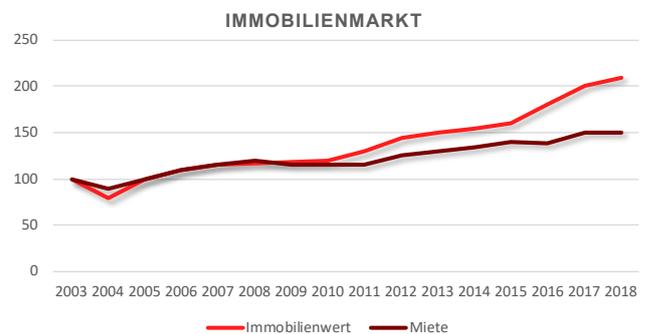
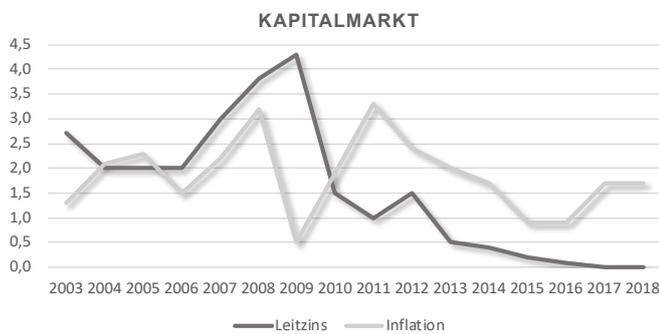
**b<sup>2</sup> Consulting GmbH**  
*Wir versichern.  
Beste Beratung &  
Finanzen.*



# ImmoPension<sup>®</sup>

**VORSORGEIMMOBILIEN MIT RUND-UM-SORGLOSPAKET**





## AUF VERÄNDERTE WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN REAGIEREN

Finanzkrise, Niedrigzinsphase, Inflation – Sicherheit, Ertrag, Transparenz. Wesentliche Themen, die uns in der Vergangenheit im Bereich der Veranlagung beschäftigt haben. Speziell im Bereich der immer wichtiger werdenden **privaten Vorsorge** wird es einem in der heutigen Situation nicht leicht gemacht, die richtige Entscheidung zu treffen. **Sicherheit** steht mittlerweile **vor Ertrag**, Transparenz vor in Aussicht gestellten Gewinnen und das Vertrauen in Finanzinstitute ist stark gesunken. **Immobilieninvestments** stellen deshalb eine optimale Möglichkeit dar, diese Voraussetzungen zu erfüllen.

Das Prinzip einer **Vorsorgewohnung** ist schnell erklärt. Sie erwerben eine Wohnung und vermieten diese weiter. Mit den Mieteinnahmen können Sie die monatlichen Raten für das aufgenommene Darlehen bzw. für einen Teil des Darlehens zurückzahlen. Später, wenn das Darlehen abbezahlt ist, erhalten Sie durch die Mieteinnahmen **zusätzliche Einkünfte ein Leben lang und darüber hinaus**.

## GEGENÜBERSTELLUNG



### Kapitalwert

Ansparzeit 20 Jahre  
Einmalanlage 25.000,-

Prämie i.D./mtl.	€ 145,-
Kapitaleinsatz gesamt	€ 59.800,-
Auszahlung*	€ 92.667,-
Lebenslange Rente	€ 317,-

\* Effektivzinssatz 3,0%



### Realwert\*

Finanzierungsphase 20 Jahre  
Eigenkapital 25.000,-

Zuzahlung i.D./mtl.	€ 145,-
Kapitaleinsatz gesamt	€ 59.800,-
Immobilienwert	€ 197.500,-
"ewige" Rente	€ 674,-

\* Werte vom Wohnungsbeispiel

## FINANZIERUNGSBEISPIEL

	LAUFZEIT	15 Jahre		20 Jahre		25 Jahre		30 Jahre		35 Jahre	
		ZINSSATZ	2%	3%	2%	3%	2%	3%	2%	3%	2%
ANZAHLUNG	€ 15.000,-	- 349,-	- 416,-	- 131,-	- 201,-	9,-	- 63,-	110,-	37,-	191,-	115,-
	€ 20.000,-	- 317,-	- 381,-	- 106,-	- 173,-	30,-	- 39,-	129,-	58,-	208,-	134,-
	€ 25.000,-	- 285,-	- 347,-	- 81,-	- 145,-	51,-	- 15,-	147,-	79,-	224,-	153,-

Die Berechnungen beziehen sich auf das nachfolgend angeführte Wohnungsbeispiel und zeigen die über die gesamte Laufzeit im Durchschnitt notwendige Zuzahlung pro Monat.

## VORTEILE EINER VORSORGEWOHNUNG

- Top Alternative und Ergänzung zum Kapitalmarkt
- Streuung des Portfolios, Entkoppelung vom Finanzmarkt
- Krisensicher: Grundbücherliche Sicherheit – Wohnungseigentum
- Wertstabil bzw. je nach Lage sogar deutliches Wertsteigerungspotenzial
- Inflationsschutz durch indexierte Mieteinnahmen und Substanzwert
- Solide Rendite durch steigende Mieten und Wertzuwachs
- Umsatzsteuervorteil beim Kauf
- Steuerliche Nutzung der Anfangskosten und Aufwendungen
- Laufende Abschreibungen
- Einkommenssteuerverschiebung
- Sozialversicherungsfreie Einkünfte
- Sie kaufen eine Wohnung und Ihr Mieter bezahlt sie
- = **Optimal gesicherte Altersvorsorge - ImmoPension**

## ZU BEDENKEN

Selbstverständlich gibt es kritische Punkte, die bei der Investition in ein Immobilienobjekt bedacht und beleuchtet werden sollten. Es ist uns ein persönliches Anliegen, Interessenten und Kunden auf die folgenden möglichen Risiken aufmerksam zu machen und Sie diesbezüglich aufzuklären.

- Ausfallsrisiko des Mieters
- Zinsrisiko der Finanzierung
- Sanierungsrisiko bei gebrauchten Wohnungen
- Kapitalbindung
- Steuerliche Beobachtung – Immo-EST

### WOHNUNGSBEISPIEL

**Wohnung: 43,74 m<sup>2</sup>**  
**Kaufpreis netto: € 134.050,-**  
(inkl. TG und Küche)

**Finanzierungsphase 20 Jahre\*:**

**€ 25.000,-**  
Eigenmittel

**€ 145,-**  
Zuzahlung i.D./monatlich

**€ 225,- Zuzahlung zu Beginn/monatlich**

**Ertragsphase\*:**

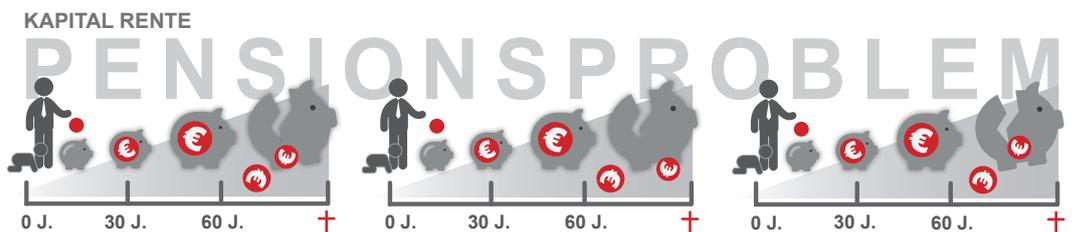
**€ 197.500,-**  
Immobilienvermögen

**€ 674,-**  
Mieteinnahme monatlich

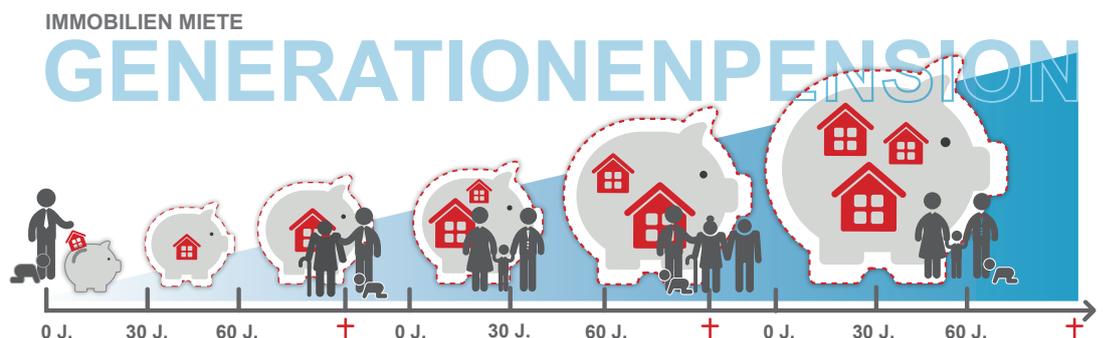
\* Berechnungsbeispiel: Kredithöhe € 132.000,- (inkl. aller Nebenkosten und Spesen), Indexierung 1,5% p.a., Finanzierungszinssatz 3,0% für die gesamte Laufzeit

## EINE PENSION FÜR GENERATIONEN

Jede **Kapitalrente** endet mit dem Ableben. Dadurch startet die nächste Generation mit der Pensionsvorsorge wieder bei null.



Anders, wenn man in **Vorsorgewohnungen** investiert. Diese werden vererbt, und die nächste Generation hat dadurch einen **Grundbaustein für die Zukunft**. Nach 2-3 Generationen hat sich das **Pensionsproblem erübrigt!**



## IMMOPENSION MIT RUNDUM-SORGLSPAKET

- **Berechnen einer ImmoPension**
  - › Erfassen der finanziellen Möglichkeiten
  - › pers. Wirtschaftlichkeitsberechnung
  - › Anpassen der Aufwands- und Ertragssituation an den pers. Finanzhaushalt
  - › Darstellen der Ertragsphase mit der ImmoPension
- **Mithilfe bei der Auswahl der Immobilie**
  - › Neubau, direkt vom Bauträger
  - › Immobilienzweitmarkt
  - › Ferienimmobilien
  - › Bestandsimmobilien
- **Steuerliche Begleitung\***
  - › Erstellen der steuerlichen Betrachtung für Gesamtüberschuss
  - › Einrichten einer UID Nummer
  - › USt.- und ESt.-Erklärungen bis zur Wohnungsübergabe
  - › Koordination mit dem Finanzamt
- **Finanzierungsberatung und Umsetzung**
  - › Erstellen des persönlichen Finanzierungskonzeptes
  - › Auswahl des Bankpartners
  - › Konditionenvergleich
  - › Anpassen der Kreditvertragsbedingungen
  - › Überwachung aller Kapitalflüsse bis zur ersten Mieteinnahme
- **Koordination aller Vertragspartner**
  - › Bauträger
  - › Bankpartner
  - › Notar
  - › Rechtsanwalt
  - › Hausverwaltung
  - › Steuerberatung

„Begleitung bis zur Wohnungsübergabe“
- **Betreuung nach Fertigstellung\***
  - › Vermietungsservice
  - › Steuerliche Begleitung
  - › Subverwaltung
  - › Hausverwaltung
  - › möglicher Verkauf

\* in Kooperation mit unseren exklusiven Partnerunternehmen



# b<sup>2</sup>

**b<sup>2</sup> Consulting GmbH**  
*Wir versichern.  
Beste Beratung &  
Finanzen.*

**b<sup>2</sup> Consulting GmbH**  
Franz-Brötzner-Straße 12/5  
5071 Wals  
Tel: 0662 230 505  
E: office@bzwei.gmbh  
www.bzwei.gmbh

### DISCLAIMER

Bei diesem Folder handelt es sich um eine Werbemitteilung mit ausschließlichen Informationscharakter, welche keinesfalls eine persönliche Beratung ersetzt. Es handelt sich weder um ein Anbot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf, noch um eine Einladung zur Anbotslegung, ebenso wenig um eine Kauf- bzw. Verkaufsempfehlung. Die verkürzte Darstellung kann zu Missverständnissen führen.

© 09/2020 Captura Group