

Die Immobilie als eine passive Einkommensquelle



Für den Erwerb einer Immobilie gibt es zwei wesentliche Gründe

- 1) Zur Eigennutzung
- 2) Zur Fremdvermietung

Eine Immobilie zur Eigennutzung zu kaufen ist keine Investition, sondern Luxus auf den der eine oder andere nicht verzichten möchte. Es ist schön ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu haben, es kann vieles erleichtern und ist ein Statussymbol, welches gern gesehen wird.

Eine Immobilie zur Fremdvermietung ist aber eine langfristige Investition und kann mit dem richtigen Wissen oder guter Beratung die eigene Zukunft absichern, die Rente aufstocken oder den Kindern als Absicherung dienen.

Eine passive Einkommensquelle ist die Immobilie daher erst, wenn diese fremdvermietet wird!

Warum ist die Immobilie eine passive Einnahmequelle?

Für mich ist die passive Geldeinnahme eine Geldmaschine, die zunächst aufgebaut werden muss und nach dem Start fast von alleine läuft.

Um die richtige Immobilie zu finden, muss zunächst Zeit investiert werden. Zeit um sich professionell beraten zu lassen oder sich das Grundwissen anzueignen und Zeit um eine Immobilie zu finden, die den eigenen Ansprüchen entspricht z. B. der Preis, die Lage oder die Größe. Bedenken Sie, dass Sie diese Immobilie nicht selber bewohnen müssen daher muss sie nicht Ihren Wünschen entsprechen, sondern eine solide Geldanlage und gut vermietbar sein. Sobald Sie Ihre Immobilie aber gefunden haben und diese auch vermieten, erhalten Sie monatlich eine Miete auf Ihr Konto. Diese Miete ist das zusätzliche passive Einkommen, wofür Sie ab dem Einzug eines Mieters (Start der Geldmaschine) kaum noch eigene Arbeit investieren müssen.

Was ist der Vorteil dieser Einnahmequelle?

Wie schon im ersten Blogbeitrag erläutert, gibt es viele Möglichkeiten ein passives Einkommen zu generieren. Warum die Immobilie jedoch einer der Besten ist, ist ganz einfach.

Wenn die Immobilie im Vergleich zum Sparbuch gesetzt wird, belaufen sich die Zinsen beim Sparbuch auf gerade mal 0,05 % und weniger. Während eine Immobilie schon eine Rendite ab 5 % und höher einbringen kann. Hinzu kommt, dass das Risiko des Geldverlustes niedriger ist. Wichtig: Eine Immobilie hat einen Sachwert und ist somit gegen die Inflation geschützt.

Was ist beim Kauf einer Kapitalanlage zu beachten?

- 1) Setzen Sie sich Ziele fest
Überlegen Sie, was das Ziel des Kaufes einer Kapitalanlage ist. Wollen Sie reich werden? Wollen Sie Sicherheit im Rentenalter? Oder möglicherweise eine Immobilie zur Absicherung Ihrer Kinder besitzen? Überlegen Sie warum Sie die Immobilie haben möchten. Orientierend an den Zielen können Sie entscheiden, ob Sie eher eine höhere oder niedrigere Rendite erwirtschaften möchten. Den je höher die Rendite ist, desto höher ist auch Ihr Risiko.
- 2) Immobiliensuche
Lassen Sie sich bei der Suche nach der passenden Immobilie Zeit. Lassen Sie sich von Experten beraten, wenn Sie keine Informationen zum Ort der Immobilie haben. Denn es ist möglich, dass ein Haus oder eine Wohnung in einer heute gefragten Gegend morgen schon an Wert verliert. Vergleichen Sie die Mietpreise in der Gegend und schauen Sie wie hoch die ortsübliche Miete ist. Holen Sie sich Informationen über die Wohngegend. Ist es eine beliebte Wohngegend oder stehen viele Wohnungen / Häuser leer? Die Informationen finden Sie zum Beispiel bei Vermieterverbänden. Kaufen Sie die Wohnung oder das Haus nicht aus dem Bauch heraus, sondern mit dem Kopf.
- 3) Kosten
Investieren Sie in die Immobilie nie mehr als sie es Ihnen Wert ist. Es geht Ihnen auch darum mit der Immobilie Geld zu verdienen. Neben den Erwerbskosten für die Wohnung / Haus kommen noch weitere Kosten hinzu. Hierzu zählen zum Beispiel die Grunderwerbssteuer, der Notar und eventuell der Makler. Die Makler und Grunderwerbssteuer liegen jeweils zwischen 3 und 6,5 %. Je nach Zustand der Immobilie können auch immer Renovierungskosten entstehen. Machen Sie sich drauf gefasst, dass bei älteren Immobilien zusätzlichen Renovierungen durchgeführt werden müssen, von denen Sie beim Kauf eventuell noch nichts wussten. Bedenken Sie, dass die Banken die Erwerbsnebenkosten überwiegend nicht finanzieren.
- 4) Papiere
Sie werden ein Teil einer Wohneigentumsgemeinschaft, sobald Sie eine Immobilie mit mehreren Wohneinheiten und somit Eigentümern kaufen. Dies bringt eine Verantwortung mit sich. Prüfen Sie deshalb mindestens die letzten 3 Protokolle der Eigentümerversammlungen. So erfahren Sie, ob eventuelle Renovierungsmaßnahmen geplant sind oder was in den letzten Jahren passiert ist. Die Eigentümergemeinschaft kann über gewisse Dinge nur gemeinsam entscheiden wie zum Beispiel über das Dach oder den Flur. Lesen Sie sich auch die Mietverträge durch, sowohl vom Mieter als auch Vermieter und prüfen Sie, ob spezielle Regeln getroffen wurden, welche die Rendite verkleinern können.

Vorteile und Nachteile bei der Kapitalanlage

Wie bei jeder Geldanlage, ist auch die Immobilie als Kapitalanlage mit Risiken verbunden:

- Setzt man sein gesamtes Kapital auf nur eine Immobilie, muss man bedenken, dass für eine sehr lange Zeit kein Zugriff auf das Kapital besteht. Um ein Vermögen mit Immobilien aufzubauen, ist es empfehlenswert mehr als nur eine Immobilie als Kapitalanlage zu besitzen. Zusätzlich aber auch Geld zur Seite zu legen um auf unvorhergesehene Situationen vorbereitet zu sein.
- Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nicht vergessen werden. Diese können in einzelnen Fällen sehr teuer werden. Auch hier ist es empfehlenswert einen gewissen Betrag von den Mieteinnahmen zur Seite zu legen um für die Maßnahmen vorbereitet zu sein. Neben den Kosten ist auch der zeitliche Aufwand für die Verwaltung nicht zu unterschätzen. Kauft man eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zur Vermietung, muss man sich nicht nur mit der Instandhaltung und Mietersuche beschäftigen, sondern auch mit Mietnomaden, Beschwerden und die jährliche Mietnebenkostenabrechnung.
- Mietausfälle sind hohe Risiken bei einer Immobilie zur Fremdvermietung. Wenn man eine zu hohe Kreditrate bezahlt, können schon 3 Mietausfälle den Anleger in eine schlechte Lage bringen. Umso wichtiger ist es, dass Sie beim Kauf der Immobilie daran denken, dass auch Mietausfälle vorkommen können und deshalb nicht die teuerste Immobilie kaufen oder sich zusätzlich absichern. Unabhängig davon, ob die Mieter nicht zahlen oder die Wohnung leer steht. Dies könnte auch die Mietrendite verringern.

Wenn es aber nur Nachteile beim Kauf von Immobilien geben würde, dann würde sich in Deutschland keiner Immobilien kaufen. Deshalb folgen hier noch ein Paar Vorteile:

- Der Vermögensgewinn spielt dabei eine große Rolle. Die Vermieter erzielen kurzfristig eine Rendite auf Ihr eingesetztes Kapital. Langfristig gesehen steigt der Wert der Immobilie und des Grundstücks.
- Während das eingezahlte Geld auf das Sparguthaben aufgrund der Inflation an Wert verliert, ist die Immobilie vor der Inflation geschützt.
- Durch die Mieteinkünfte und deren möglichen Preiserhöhung, haben die Vermieter ein zusätzliches Einkommen oder eine Zusatzrente.
- Ein wesentlicher Aspekt für die Immobilie sind die Steuervorteile. Allerdings wäre dies für mich nicht der ausschlaggebende Grund für den Erwerb einer Immobilie. Wollen Sie dennoch die genauen Vorteile wissen, kann ihnen Ihr Steuerberater helfen.

Fazit

Um sich mit Immobilien ein zusätzliches Einkommen zu generieren oder sogar ein Vermögen aufzubauen, muss diese fremdvermietet werden. Der Kauf der Immobilie darf nicht nach Bauchgefühl geschehen, sondern muss bedacht angegangen werden. Besonders als Immobilienanfänger sollte man sich professionell beraten lassen. Den neben den aussagekräftigen Vorteilen sind auch einige Risiken vorhanden die beachtet werden müssen.

Sprechen Sie uns an und erfahren Sie, welche Möglichkeiten es in Ihrem Fall gibt um die Risiken zu minimieren oder zu umgehen.