

Immobilien-Investition

Weil Ihr Geld mehr verdient!



Immobilien als Kapitalanlage – das sollten Sie wissen...



Unser Anspruch ist es, das Vermögen unserer Mandanten zu betreuen, zu entwickeln und zu schützen – ein Leben lang und zu jeder Zeit.

Immobilien stellen wichtige Vermögenswerte dar. Umso mehr ist große Sorgfalt bei der Entscheidung für ein Objekt geboten. Die Investition muss nachhaltig und langfristig lukrativ angelegt sein.

An erster Stelle stehen bei uns Ihre individuelle, finanzielle Situation sowie Ihr persönlicher Planungshorizont. Bevor wir eine Empfehlung aussprechen, führen wir erst ein persönliches Gespräch mit Ihnen und nehmen uns die notwendige Zeit, um individuell auf Ihre Wünsche und Ziele einzugehen.

Was die Auswahl des richtigen Objekts betrifft, ist unsere Überzeugung: Nur ein geringer Prozentsatz der angebotenen Immobilien ist von so hoher Qualität, dass wir sie ruhigen Gewissens empfehlen können. Deshalb prüfen wir anhand unseres für Sie

speziell entwickelten Analyse-Selektions-Prozesses laufend den Markt, wählen geeignete Objekte aus und entscheiden uns ausschließlich für Wertanlagen, die sowohl mittel- als auch langfristig funktionieren.

Immobilienbesitz macht Arbeit: Aus diesem Grund bieten wir Ihnen unseren Immobilien-Betreuungsservice an, der anfallende Themen rund um Ihre Immobilie umfasst: Wir erledigen den gesamten anfallenden Schriftverkehr und halten Sie als Eigentümer informiert. Von der Vermietung bis zum Verkauf, über die Vor- und Nachbereitung von Steuerunterlagen und Eigentümerversammlungen bis hin zur Kommunikation mit Notaren, Hausverwaltungen, Ämtern und Bauträgern kümmern wir uns mit viel Erfahrung und Engagement um Ihre Immobilie.

Unser wichtigstes Anliegen ist es, Sie zu entlasten und Ihnen Ruhe und Sicherheit mit Ihrem Immobilieninvestment zu ermöglichen.

Auswahl der Immobilie



Unser Analyse-Selektions-Prozess (ASP)

Um die Vorteile einer Immobilien-Anlage auszuschöpfen, ist aus unserer Sicht eines ganz wesentlich: ein hohes Maß an Expertise in Objektauswahl und –betreuung. Wir wenden hier unseren erprobten sechsstufigen Analyse- und Selektionsprozess (ASP) an und empfehlen unseren Mandanten ausschließlich Objekte, die folgenden Kriterien entsprechen:

1.) Makrolage

- Investitionsobjekte in Städten mit mindestens 500.000 Einwohnern
- Mindestens zwei unterschiedliche Industrien/Branchen vor Ort ansässig wie z.B. Technologie und Automobil
- Vorliegen eines Zehn-Jahre-Plans zur Stadtentwicklung

2.) Mikrolage

- Gute Lage innerhalb der Stadt (Nähe zu Schulen, Kindergärten, Nahversorgung, Ärzten, Apotheken, Restaurants und Kulturangeboten)
- Stadt mit Flughafen und ICE-Anschluss
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar

3.) Nanolage

- Passen die Grundrisse zur Mikrolage?
- Wird die Zielgruppe vor Ort von der Immobilie angesprochen?
- Beispiel: Mikroapartments passen nicht in eine Villengegend

4.) Neubau oder Grundentkernung

- Überprüfen der Bauweise und Qualität der Objekte durch ecoblue
- Höhere Planungssicherheit bei Neubau oder sanierten Immobilien
- Keine Vermittlung von Bestandsimmobilien wegen unkalkulierbarer Risiken wie z.B. Sanierungsfällen

5.) Bauträger

- Kooperationen ausschließlich mit langjährigen und erfahrenen Bauträgern im Bereich Neubau oder Kernsanierung
- Bauträger unserer Wahl müssen inhabergeführt und mindestens zehn Jahre am Markt etabliert sein
- Bauträger bleiben auch nach dem Verkaufsprozess Ansprechpartner für alle Belange rund um die Immobilie

6.) Vor-Ort-Interviews mit Referenzen

- Optimale Einschätzung der Lage vor Ort durch Befragen von z.B. Hausverwaltung, Hausmeister, Mietern und Mietverwaltung
- Überprüfen der Unterlagen wie z.B. Kaufvertrag und Baubeschreibung durch Immobilienspezialisten bzw. Anwälte



Das Ergebnis:

Nur bei positiver Bewertung aller Ebenen werden der Bauträger und sein Bauprojekt auf unsere Immobilien-Empfehlungsliste gesetzt.

Referenzobjekte



Charlottenhöfe | Berlin

Exklusives Wohnen inmitten quirliger Urbanität

Im Zentrum der Berliner City West liegt eine der attraktivsten Wohnanlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf zwischen Kurfürstendamm, Olivaer Platz und dem charmanten Kiez rund um den Ludwigkirchplatz.

Durch die klassisch-elegante Architektur des Neubaus, vom Art Déco inspiriert, fügt sich das Wohnhaus harmonisch in die Straßenfront der benachbarten prächtigen Altbauten aus der Gründerzeit ein.

DRIELUIK® | Potsdam

Denkmalgeschützte Architektur in neuem Glanz

Im Herzen des holländischen Viertels bietet die kürzlich sanierte Markenimmobilie DRIELUIK barockes Ambiente, luxuriöse Ausstattung und einen idyllischen grünen Innenhof. Zwischen



Restaurants, Cafés und Kunstgalerien und nur ein paar Gehminuten zu Potsdams Flaniermeile und den Parkanlagen des Schlosses Sanssouci wohnt man hier am Puls der Residenzstadt.

Grafischer Hof | Leipzig

Großzügig, modern, individuell

Im dynamischen östlichen Stadtzentrum Leipzigs, in der angesagten Wohngegend des Graphischen Viertels, verwirklicht dieser traumhafte Wohnkomplex im Loftcharakter modernes Wohnen im historischen Ambiente. Durch die umfassende Sanierung erstrahlt das ehemalige Produktionsgebäude als Industriedenkmal in neuem Glanz. So verbindet der Grafische Hof den architektonisch industriekulturellen Charme mit fortschrittlicher, exklusiver Ausstattung wie Fußbodenheizung, Designerbädern und Balkonen.



Altbau-Traum | Berlin

Unser Juwel in Berlin-Charlottenburg

Ein herrschaftliches Jugendstilhaus aus der Zeit der Jahrhundertwende bietet nach der Sanierung eine großzügige Wohnatmosphäre. Historische Elemente wie Stuckdecken und Jugendstillampen wurden hochwertig aufbereitet. Umgeben von reizenden Cafés und Restaurants, fußläufig zur U-Bahn und zwei Stationen vom Kurfürstendamm entfernt, befindet sich das Wohnhaus in Bestlage. Trotz der zentralen Lage in dem milieugeschützten Bezirk trägt die Nähe zum Lietzenburger See zu einem ruhigen und grünen Lebensgefühl bei.



Immobilien-Betreuung



*„Wir kümmern uns um Ihr
Immobilien-Investment“*

Mit unserem Immobilien-Betreuungsservice (IBV) unterstützen wir Sie in allen Belangen Ihrer Immobilie und entlasten Sie mit anfallender Arbeit. Damit sorgen wir für Ihre Ruhe und Freiheit nach einem getätigten Investment - so dass Sie sich anderen wichtigen Dingen im Leben widmen können.

Der Immobilien-Betreuungsservice der ecoblue AG beinhaltet folgende Leistungen:

- Prüfung von Nebenkostenabrechnungen und Kaufpreistraten (Notare, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten, etc.)
- Koordination der Abnahme mit dem Bauträger (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum)
- Objektvermietung - Abwicklung und Koordination
- Kommunikation mit Notaren, Hausverwaltern, Ämtern und Bauträgern
- Prüfen von Betriebskostenabrechnungen und Wirtschaftsplänen
- Vor- und Nachbereitung von Eigentümerversammlungen
- Bereitstellung von Steuerunterlagen
- Denkmalschutz-Abschreibung nach §7i EStG / §7h EStG

Finanzierungs-Betreuung

Als zusätzlichen Service bieten wir Ihnen an, die Auszahlungen der Kaufpreis-Raten aus dem Darlehen bei der Bank für Sie anzuweisen.

Musterberechnung

für eine Denkmal-Immobilie

Eckdaten:

Wohnungskaufpreis	300.000 €	
Erwerbsnebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, Makler)	30.000 €	
Wohnungsgröße	54,55 m ²	
Miete/m ²	9,00 €/m ²	
Darlehen Bank	240.000 €	(Zins 1,3% / Tilgung 2%)
Darlehen KfW	60.000 €	(Zins 0,75% / Laufzeit 20 J.)
Gesamtdarlehen	300.000 €	
Eigenkapitaleinsatz	30.000 €	
zu versteuerndes Einkommen	100.000 €	jährlich

Liquiditätsbetrachtung für das 1. volle Vermietungsjahr*

laufende monatliche Einnahmen

Mieteinnahmen	490,95 €
Steuerersparnis	672,91 €
	1.163,86 €

abzgl. laufende monatliche Ausgaben

Tilgung	520,74 €
Zinsen	291,33 €
WEG-Verwaltung	30,00 €
SE-Verwaltung	25,00 €
Instandhaltung	22,64 €
Immobilienbetreuung	60,00 €
Finanzierungsbetreuung	5,00 €
	- 954,71 €

= Überschuss 209,15€

Fazit:

Die monatlichen Einnahmen von 1.163,86 € sind höher als die gesamten monatlichen Ausgaben von 954,71 €. Daraus ergibt sich ein Überschuss in Höhe von 209,15 € pro Monat.

AfA - Absetzung für Abnutzung

Wer eine Immobilie als Kapitalanlage erwirbt, profitiert nicht nur von Mieteinnahmen, sondern auch von Steuervergünstigungen in Form der so genannten AfA (Absetzung für Abnutzung). Für Neu- und Altbauten sowie Denkmal-Immobilien gelten unterschiedliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Zu den absetzbaren Anschaffungs- und Herstellungskosten zählen auch Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Maklerkosten oder bei Neubauten das Architektenhonorar. Die Kosten für die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch zählen hingegen nicht zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, sondern sind Werbungskosten, die in dem Jahr, in dem sie anfallen, steuermindernd berücksichtigt werden.

AfA für Neubauten

Wer ein neues Gebäude errichtet und anschließend vermietet, profitiert von der Neubau-AfA. Für Neubauten gilt generell eine lineare Abschreibung mit einem Abschreibungssatz von zwei Prozent jährlich. Demnach kann der Bauherr 50 Jahre lang jeweils zwei Prozent der Herstellungskosten steuerlich geltend machen. Den Grundstückspreis darf er nicht hinzurechnen.

AfA für Altbauten

Auch für vermietete Altbauten gilt die AfA: Käufer von Häusern, die ab 1925 errichtet wurden, können 50 Jahre lang jeweils 2 % der Anschaffungskosten von der Steuer absetzen. Ausnahme: Für ältere Häuser, die vor 1925 errichtet wurden, gilt ein Satz von 2,5 % für einen 40-jährigen Abschreibungszeitraum. Abgeschrieben werden kann in beiden Fällen nur das Gebäude. Der anteilige Kaufpreis für das Grundstück wird abgezogen.



Denkmalschutz-Abschreibung

Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gewährt der Gesetzgeber besonders hohe Steuervorteile. Die reinen Modernisierungskosten für solche Häuser können Kapitalanleger 8 Jahre lang mit jährlich 9 % und weitere vier Jahre lang mit 7 % steuerlich geltend machen.

Noch Fragen? Wir sind für Sie da!

Ob vor, während oder nach dem Kauf einer Immobilie - wir sind für Sie da.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen und kümmern uns um alle Belange rund um das Thema „Immobilien und Finanzierung“.



+49 89 729993-0



info@ecoblue.de





ecoblue AG · Pienzenauerstraße 29 · 81679 München · Tel +49 89 729993-0 · Fax +49 89 729993-99 · info@ecoblue.de · [ecoblue.de](https://www.ecoblue.de)

