



Teuer? Investition in Pflegeimmobilien

Pflegeimmobilien gelten inzwischen als alternative Anlagemöglichkeit zu klassischen Sachwerten. Gerade im Vergleich zum Eigenheim versprechen sich Investoren neben langfristiger Sicherheit, sozialem Mehrwert und bevorzugtem Belegungsrecht eine weitere Möglichkeit, privat für das Alter vorzusorgen.

Beispiele für die Finanzierung selbst erstellen

Marktplatz-Pflegeimmobilie.de bietet Anlegern die Möglichkeit, neben der einfachen Suche nach der passenden Pflegeimmobilie auch Informationen über die Kosten der Investition zu erhalten. Mithilfe eines Tools erstellt der Interessent individuell für jedes Objekt und jedes Einkommen auf der Website eine Beispielrechnung, wie hoch die monatlichen Einnahmen oder Aufwendungen sein können und wie sich das Vermögen künftig entwickelt.

Dass eine Investition für jedes Einkommen und für jedes Finanzierungsmodell lukrativ ist, zeigen folgende Beispiele. Ausgangspunkt bei allen Beispielen ist ein Kaufwert der Pflegeimmobilie von 146.024 Euro, null Prozent Kirchensteuer und Steuerklasse eins. Es wird hinsichtlich Inflationsrate, Wertsteigerung sowie Sollzins von jeweils drei Prozent ausgegangen sowie einer Tilgungsrate von zwei Prozent. Die Rendite für das Beispielobjekt beträgt fünf Prozent. Damit belaufen sich die Mieteinnahmen bei allen Beispielen auf 608 Euro, die Kosten für Instandhaltung und Verwaltung betragen bei diesem Beispielobjekt immer jeweils 15 Euro und 21 Euro.

Somit entstehen nach 25 Jahren insgesamt Mieteinnahmen von 215.888 Euro. Bei den oben angegebenen Annahmen ergibt sich ein Objektwert nach 25 Jahren von 305.741 Euro. Die gesamten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten belaufen sich auf jeweils 6.078 Euro und 8.945 Euro.

Beispiel 1: Kapital-Mix mit jährlichem Einkommen von 50.000 Euro

Mit einer Eigenkapitalbeteiligung von 20 Prozent, die beim oben genannten Kaufpreis bei 29.205 Euro liegt, und einem zu versteuernden Einkommen von 50.000 Euro ergibt sich für den Investor monatlich bereits im ersten vollen Jahr ein Ertrag von 24 Euro (inkl. Steuer. Effekt).

Diese Einnahmen setzen sich aus den monatlichen Mieteinnahmen abzüglich des Sollzinses, der sich in diesem Beispiel auf 317 Euro beläuft, der Tilgung von 215 Euro und den Kosten für Instandhaltung und Verwaltung zusammen.

Nach 25 Jahren kann der Investor in diesem Beispiel über ein Vermögen von 240.962 Euro verfügen. Dieses baut sich wie folgt auf: Neben den Mieteinnahmen hat der Investor Steuerausgaben von 23.711 Euro. Nach Abzug der Zinskosten, die sich auf insgesamt 84.958 Euro summiert haben, und der Tilgung, die bis dahin 99.195

Euro beträgt, ergibt sich ein Restdarlehen von 28.576 Euro. Nach Abrechnung der Instandhaltungskosten, der Verwaltungskosten und des aufgewendeten Eigenkapitals bleibt so ein Vermögen von 240.962 Euro.

Beispiel 2: Reine Fremdkapitalfinanzierung mit 30.000 Euro Jahreseinkommen

Auch mit einem geringeren Einkommen ohne Eigenkapital ist eine solche Investition lohnenswert. Bei einem jährlichen Einkommen von beispielsweise 30.000 Euro kann der Investor im Laufe von 25 Jahren ein Vermögen von 233.329 Euro erhalten. Die monatlichen Aufwendungen im ersten vollen Jahr betragen dabei 70 Euro. Bei einer reinen Fremdkapitalfinanzierung entstehen bei den monatlichen Mieteinnahmen noch Abzüge in Höhe von 390 Euro für Zinsen und Kosten für die Tilgung von 264 Euro. Nach Abzug der Beträge für Instandhaltung und Verwaltung und Einbeziehung des steuerlichen Effekts von 11 Euro ergibt sich der oben genannte Aufwand.

Für den Investor betragen nach Ablauf des Pachtvertrages die Gesamtzinsen 104.377 Euro und die Tilgung 121.868 Euro. Abzüglich der Instandhaltungskosten und der Verwaltungskosten bleibt so ein Restdarlehen von 35.107 Euro.

Beispiel 3: Mit 80.000 Euro jährlichem Einkommen und 100 Prozent Eigenkapital

Bei der gleichen Immobilie erhält der Investor bei einem zu versteuernden Einkommen von 80.000 Euro und einer 100-Prozent-Eigenkapitalfinanzierung im ersten vollen Jahr monatliche Einnahmen in Höhe von 415 Euro (inkl. Steuer. Effekt).

Innerhalb von 25 Jahren baut der Kapitalanleger so ein Vermögen von 287.910 Euro auf. Bei dieser Finanzierung liegt die Steuerlast bei 61.721 Euro.

Transparenz bei der Investmentplanung

Dank des Tools kann der potenzielle Investor alle Faktoren für die anstehende Investition prüfen und sie individuell anpassen. Dadurch, dass bereits Tilgung und Zinsen sowie Kosten für Verwaltung und Instandhaltung in die Rechnung mit aufgenommen werden, wird deutlich, was der Kunde monatlich einnimmt oder aufwenden muss. „Dabei sieht er auch, wenn sich die Investition nicht lohnt. Wir ermöglichen dem Investor volle Transparenz hinsichtlich seiner Kapitalanlage“, so Holze weiter.

Eine solche Beispielkalkulation gibt jedoch keine Auskünfte über die Risiken. Neben den Erträgen sollten sich interessierte Investoren eingehend mit dem Betreiber des Pflegeheims beschäftigen. Auch Standort, Pachtvertrag, Einrichtung und Ansprechpartner gilt es für den Anleger genau zu prüfen. „Im Zweifelsfall ist die Sicherheit des angelegten Geldes wichtiger als die mögliche Rendite“, so Holze.

©Bild: chocolat01/pixelio.de

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4941683/investition-in-pflegeimmobilien/>