

Exposé

Wohnung in Magdeburg

Immobilien für Kapitalanleger - so einfach wie ein Aktiensparplan



Objekt-Nr. **OM-253549**

Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
HAG Schwuchow / Mitarbeiter im Hause
Mobil: 0157 59712545

39108 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	115,00 m ²	Zustand	renoviert

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Immobilien für Kapitalanleger - so einfach wie ein Aktiensparplan

Provisions- und steuerfreie Kapitalanlagen

Neubau- oder kernsanierte Wohnungen (vermietet)

Direkt vom Eigentümer kaufen - keine Maklerkosten

Keine Anfangsinvestition

Werden Sie mit 0€ Eigenkapitaleinsatz Eigentümer - einzig Ihre gewünschte Sparplanhöhe müssen Sie investieren.

Wenig Arbeit für Sie

Vom Mieterwechsel, über tropfende Wasserhähne, zur jährlichen Abrechnung - ALLE arbeitsintensiven Schritte werden von uns übernommen.

Digital

Keine ETV vor Ort, unsere Fachkräfte werden Sie vorab informieren und alles digital mit Ihnen abwickeln - auch die Übergabe der WE erhalten Sie auf digitalem Weg.

Richtige Auswahl des Objekts

Jede Immobilie wird vor Ankauf auf Herz und Nieren geprüft - Dabei wird besonders auf energetische Zukunftssicherheit, Vermietbarkeit und Lage wertgelegt.

Ausstattung

Steuerrechtlich geprüftes System

Fremdkapitalhebel ermöglicht hohe Nettorendite

folgende Kosten zahlt die Verkäuferin:

- Notargebühr für den Kaufvertrages
- Grundschuldbestellung
- Auflassungsvormerkung
- Eigentumsumschreibung
- Grunderwerbsteuer

Ohne Eigenkapitaleinsatz (EKP Nachweis erforderlich) finanzieren und Eigentümer werden - nach erfolgreichem "Schweizer Modell".

Sonstiges

Wer braucht eine steuerfreie Kapitalanlage?

Anleger zum Vermögensaufbau

Jeder - der hohe Steuern zahlt und seine Steuerlast legal reduzieren will.

Jeder, der sein Vermögen vor der Inflation schützen will. Die schleichende Geldentwertung bezahlt der Mieter.

Eigenheimbesitzer – und das ist der Grund!

Familien mit Vermögen zur Vermögensübertragung innerhalb der Familie. Die Immobilie als vorgezogenes Erbe hilft, dass möglichst viel Wert in der Familie bleibt und wenig an das Finanzamt verlorengeht.

Gutverdiener benötigen wegen der Rentenlücke eine Kapitalanlage, mit der sie ihren Lebensstandard im Alter halten können. Durch ein Studium zahlen viele Gutverdiener erst wesentlich später als der Durchschnitt in die Rentenkasse ein.

Die Rentenhöhe bemisst sich an der Anzahl der Jahre in denen der Rentner eingezahlt hat. Sie verdienen dreimal so viel der Durchschnittsverdiener, trotzdem bekommen Sie maximal zwei Rentenpunkte gutgeschrieben und eben nicht dreimal so viel Rente.

Mit einer finanzierten Immobilie der Inflation ein Schnippchen schlagen, die Inflation ist der Feind von Sparern, Rentnern, Arbeitnehmern – aber der Freund von Kapitalanlegern, die ihre Immobilie von der Bank finanzieren lassen.

Lage

Wohnraummangel - Bundesweit und keine Besserung in Sicht!

400.000 Wohnungen sollen nach Willen der Bundesregierung jährlich entstehen, doch 2023 werden es bestenfalls halb so viel. Gerade wichtige Mammut-Projekte in vielen Großstädten liegen brach. Dabei werden dort Wohnungen am dringendsten gebraucht.

Beispiel: das ehemalige Gelände der Holsten-Brauerei in Hamburg-Altona. Hier hatte die Stadt Hamburg großes hier vor. 1300 Wohnungen sollen auf dem ehemaligen Betriebsgelände entstehen. Doch es geht kaum voran, das Gelände gehört der Consus Real Estate AG, die wiederum eine Tochter der Adler Group ist. Der Immobilienkonzern ist nach einem Bilanzskandal schwer angeschlagen, mußte sein Portfolio zuletzt immer weiter abwerten. Es fehlt am Geld, ein Großprojekt wie das Holsten Areal in Zeiten von steigenden Kreditzinsen und Baustoffpreisen weiterzuentwickeln, das Vorhaben wurde gestoppt.

Hamburg steht mit diesem Problem nicht allein. Auch in vielen anderen deutschen Großstädten sind Projekte gestoppt worden. Nicht selten ist der Projektentwickler in die Insolvenz gegangen. In Frankfurt sollte die Gerchgroup 40.000 Quadratmeter Wohnfläche schaffen, doch auch sie ist bankrott.

Auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Telekom kann ebenfalls nicht weiter bebaut werden. Es gehört der Adler Group.

In Stuttgart ist es das ehemalige Gelände von IBM, das unter der Adler-Krise leidet. IBMs neuer Campus kann wegen der Pleite des Projektentwicklers Development Partners nicht weitergebaut werden.

In München gab der Entwickler Euroboden auf. Selbst in der teuersten Stadt Deutschlands hat der Bauboom ein Ende. Die Bebauung der ehemaligen Bayernkaserne im Stadtteil Freimann wurde zuletzt wegen gestiegener Kosten gestoppt.

Die Pleiten von Adler, Euroboden und anderen Entwicklern stoppt auch Großprojekte in Düsseldorf.

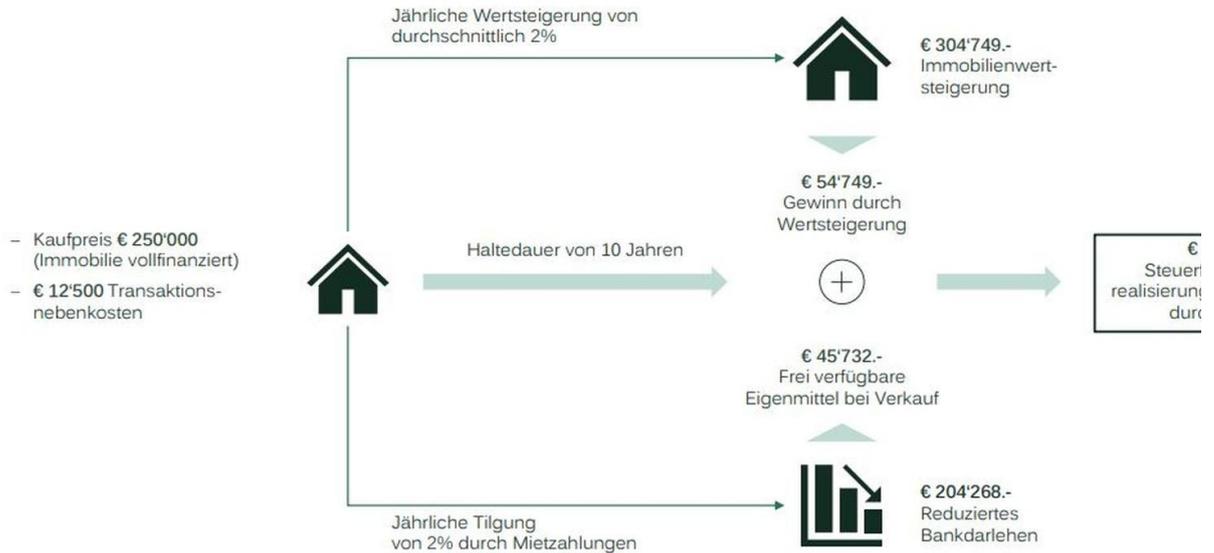
Damit haben Sie gute Aussichten auf langfristige Mieteinnahmen und ein geringes Mietausfallrisiko. Gerade in Ballungsgebieten ist Wohnraummangel auf Jahre absehbar.

Wo Wohnraum fehlt, steigen die Mieten und damit die Nettomietrenditen.

Exposé - Galerie

Immobilien für Kapitalanleger

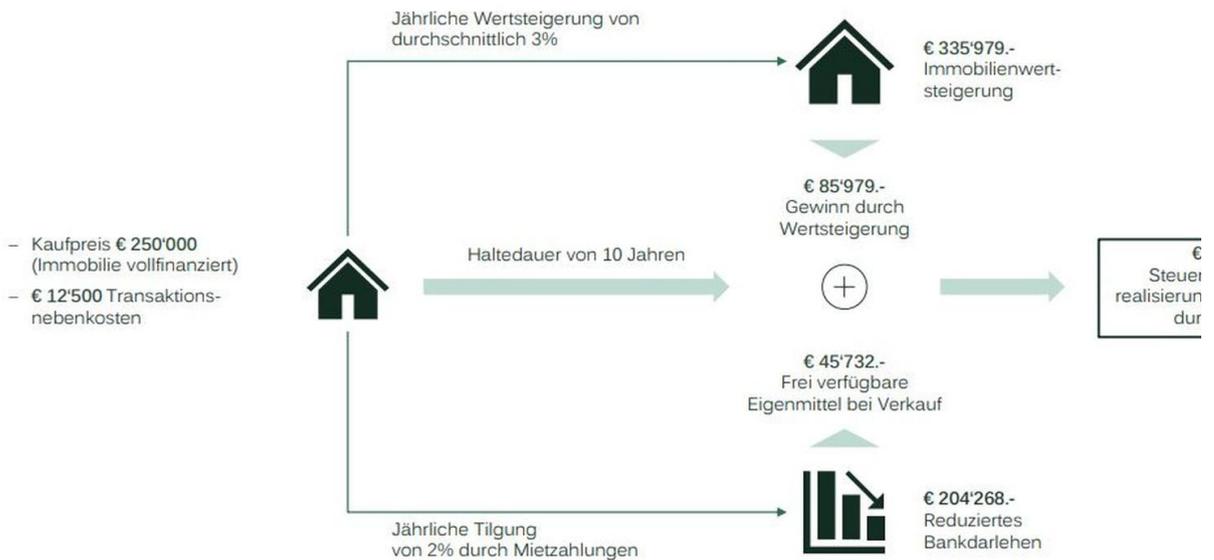
Wie wird Rendite erzielt?



Beispiel - Rendite

Immobilien für Kapitalanleger

Wie wird Rendite erzielt?



Beispiel - Rendite

Exposé - Galerie

Mietausfallsversicherung

Beispiel

Situation	<ul style="list-style-type: none"> – Ein Vermieter hat eine Mietschutz-Police abgeschlossen und sich für eine Versicherungssumme von einem Jahresbeitrag von € 204,00 entschieden – Sein Mieter zahlt € 1.200 monatliche Miete einschließlich € 200 Nebenkosten – Der Mieter wird arbeitslos und zahlt keine Miete mehr. Nach vier Monaten zieht er überstürzt aus. Er nach wird dem Vermieter das Ausmaß des Schadens deutlich
Kalkulation	<p>€ 4.800,00 Mietrückstand einschließlich Nebenkosten für vier Monate</p> <p>€ + 500,00 Entrümpelungskosten (der Mieter hat Müll und Unrat in der Wohnung gesammelt)</p> <p>€ + 1.000,00 Sachschaden (das Echtholzparkett wurde zerkratzt)</p> <p>€ + 1.500,00 Kosten für die Renovierung</p> <p>€ + 1.000,00 Entgangene Mieteinnahmen (ohne Nebenkosten) aufgrund Renovierung</p> <hr/> <p>€ 8.800,00 Total Schadensumme</p> <p>€ – 3.000,00 Selbstbehalt (durch Mietkaution abgedeckt)</p> <hr/> <p>€ 5.800,00 Entschädigungssumme durch die Versicherung</p> <p>Bei einer Mietkaution von 3 Monatsmieten trägt der Vermieter keinen Eigenanteil am Schaden. (Stand allen Mietverträgen der Authentica)</p>

Beispiel - Mietausfallschutz

Beispielrechnung – Immobilie im Wert von € 250'000,-

Monatliche Belastung von € 292,- bei 4% Zins und nach Steuervorteil

aig		
Kunde	Beispiel	
Objekt:	Beispiel	50 Stellplatz
Immobilienpreis:	250.000,00 €	
Stellplatzpreis:	0,00 €	
Grunderverbssteuer:	8.750,00 €	
Notarkosten:	3.750,00 €	
Eigenkapitaleinsatz:	0,00 €	
Finanzierungsbedarf:	250.000,00 €	
Monatliche Betrachtung:		
Monatliche Mieteinnahmen:	925,75 €	
Monatliche Stellplatzmiete:	0,00 €	
SE Verwaltung:	-90,00 €	
Nicht umlegbare NK:	-75,00 €	
Netto Mieteinnahmen:	760,75 €	
Zins:	833,33 €	4,00%
Tilgung:	312,50 €	1,50%
Monatliche Bankrate:	1.145,83 €	
Monatliche Belastung:	-385,08 €	
Steuervorteil	93,56 €	
Belastung:	-291,52 €	

- Bank finanziert bis zu 100% des Kaufpreises, je nach E
- Gemäss Deutschem Mietrecht kann die Miete alle 3 J erhöht werden. Dies muss jedoch jeweils individuell, Immobilie, geprüft werden
- Sondereigentumsverwaltung (SEV) betreut die Immo
- Kosten für Hausverwaltung, Renovationsrückstellung etc.
- Monatlicher Betrag. Wird jedoch Ende des Jahres als Ge
- Steuervorteil in Abhängigkeit der jeweiligen steuerliche Steuervorteil nicht monatlich sondern per Ende Jahr bei Schweizer Steuererklärung

Beispielrechnung

Exposé - Anhänge

1. Warum wir
2. wer zahlt was
3. Sparplananlage - Beispiel



authentica



Die authentica Group

.....
UNSERE EXPERTISE FÜR IHR SICHERES INVESTMENT
.....



Das Unternehmen

Die Investition in eine Wohnimmobilie kombiniert auf nachhaltige Weise zukunftssichere Renditen für Investoren mit den langfristigen Bedürfnissen der Gesellschaft. Diese Schnittstelle ist es, die uns antreibt und motiviert, Werte zu schaffen, die unseren Anlegern ein sicheres Investment bieten und gleichzeitig einen gesellschaftlichen Beitrag leisten.

Wir sind Ihr versierter Partner für Immobilieninvestment, Immobilienentwicklung und Immobilienmanagement.

Neben dem An- und Verkauf sanieren und modernisieren wir deutschlandweit

Immobilien mit energieeffizienten und nachhaltigen Lösungen. Wir begleiten Sie von der Auswahl des geeigneten Objekts über die Finanzierung bis hin zum Property Management auf dem gesamten Weg zu Ihrer sicheren Kapitalanlage.

Unser Unternehmen steht für schnelle, innovative und transparente Prozesse mit fachlicher Expertise, absoluter Zuverlässigkeit und langjähriger Erfahrung. Zufriedene Kapitalanleger kennen uns als Anbieter von Qualitätssimmobilien mit sinnvollen Renditen und lückenlosen Rundum-Services, die Ihnen ein größtmögliches Maß an Entlastung bereiten.

85 > 15.000 50

MIO. TRANSAKTIONSVOLUMEN

VERKAUFTE QUADRATMETER

AKTUELLE ANGBOTE

Unsere Kompetenzen

ERFAHRUNG, VERLÄSSLICHKEIT UND TRANSPARENZ

Sie wünschen sich klar überschaubare, flexible und auf Sie zugeschnittene Leistungen? So schaffen wir die optimalen Bedingungen für Ihre Immobilienanlage:



INVESTMENTALLOKATION

Entsprechend Ihrer Risikoaffinität und Finanzstärke wird Ihnen eine passende Immobilie zugeteilt.



FINANZIERUNG

Von unserem hervorragenden Netzwerk an Kreditinstituten erhalten Sie Ihr maßgeschneidertes Finanzierungskonzept – einfach verständlich und zu besten Konditionen.



ANGEBOT

Unser sorgfältig ausgewähltes Immobilienangebot ist exakt auf die Bedürfnisse von Kapitalanlegern abgestimmt: zukunftsicher, unkompliziert, renditestark.



SERVICESTÄRKE

Auch nach dem Kauf sind wir für Sie da und kümmern uns um die Bewirtschaftung, Verwaltung, Vermietung und Werterhaltung Ihrer Immobilie. Wie bei einem Sparplan, müssen Sie sich um nichts kümmern.

Ihr Vermögensaufbau

Mit Immobilien als Kapitalanlage lassen sich attraktive Renditen für Ihren Vermögensaufbau erzielen.

Der Wunsch nach einer verlässlichen, gegen starke Schwankungen abgesicherten Anlagemöglichkeit lässt sich auch dann erfüllen, wenn der volle Kaufpreis nicht aus eigenen Mitteln aufgebracht wird.

Als Anleger können Sie den sogenannten "Hebeleffekt" nutzen, indem Sie Ihr Investment durch Fremdkapital finanzieren. Die Immobilie geht jedoch zu 100 Prozent in Ihr Eigentum über – und die Mieteinnahmen fließen Ihnen zu. Ein weiterer Vorteil ist die steuerliche Behandlung von Immobilieninvestitionen.

Anschaffungskosten und Zinsen können beim Finanzamt geltend gemacht werden, sodass sich durch Steuerersparnis die tatsächliche Rendite auf das investierte Kapital erhöht. Dadurch wird Ihr zu versteuerndes Einkommen deutlich reduziert und die Steuerlast gesenkt.

Durch ein intelligentes Finanzierungskonzept und einem Sparplan, der perfekt auf Sie abgestimmt ist, wird der Traum von einer Kapitalanlageimmobilie Wirklichkeit.

UNSERE EMPFEHLUNG

Renovierte Bestandswohnungen



ab
2500 € netto Einkommen

ab
200 € mtl. Sparrate/Zuzahlung

0 € Eigenkapital

Neubauwohnungen



ab
4000 € netto Einkommen

ab
500 € mtl. Sparrate/Zuzahlung

0 € Eigenkapital

GUTE GRÜNDE FÜR EIN IMMOBILIEN-INVESTMENT

- Als Sachwertinvestition inflationssicher
- Wertsteigerung durch ungebremst hohe Wohnraumnachfrage
- Fremdkapitalhebel: Vermögensaufbau mit wenig bis keinem Eigenkapitaleinsatz
- Steuerersparnis für Vermieter
- Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren

Immobilieninvestitionen in Deutschland

Die Stabilität von Sachwerten wie Immobilien ist unübertroffen. Immobilien sind wertstabil, inflationsgeschützt und nahezu krisensicher. Während andere Anlageformen stark schwanken können, bleibt der Wert einer Immobilie erhalten und entwickelt sich unabhängig von Börsenschwankungen. In turbulenten Zeiten sind Immobilien eine verlässliche Investition für den langfristigen Vermögensaufbau und Ihre Altersvorsorge.

Ein weiterer Vorteil ist das geringe Investitionsrisiko. Mit dem richtigen Finanzierungskonzept kommen Sie ohne Eigenkapital mit nur einer überschaubaren monatlichen Belastung in den Besitz Ihrer eigenen Immobilie. Die Mieteinnahmen dienen Ihnen als zuverlässige Renditebringer und finanzieren die anfallenden Zinsen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der Wohnungsnot sind Ihre Mieteinnahmen in der Regel gesichert.

Die Zukunftsaussichten sind ebenfalls vielversprechend! Der deutsche Wohnungsmarkt wird auch in absehbarer Zukunft von einer hohen Nachfrage bei steigenden Mieten geprägt sein. Die stetige Zuwanderung und der Mangel an Neubauten führen zu einem anhaltenden Nachfrageüberhang, der Ihre Kapitalanlage zu einem begehrten Mietobjekt machen wird. Außerdem steigt dadurch der Wert Ihrer Immobilie.

Generell stellen wir sicher, dass für Sie das geringstmögliche Zeitinvestment rund um Ihre Kapitalanlage anfällt. Denn die authentica Property Management kümmert sich für Sie um alle wichtigen Themen wie Vermietung, Mietoptimierung und Werterhaltung.

Lassen Sie sich von den vielfältigen Vorteilen einer Immobilieninvestition begeistern und entdecken Sie das Potenzial, das eine Immobilie als Kapitalanlage bietet!



DIE VORTEILE IM ÜBERBLICK



SCHWANKUNGSARME
INVESTITION



WERTBESTÄNDIGKEIT &
SCHUTZ VOR INFLATION



VERLÄSSLICHE
ALTERSVORSORGE

Der Weg zu Ihrer Sparplan-Immobilie



01. Investmentallokation

Nach einer umfangreichen Analyse wird Ihnen eine passende Immobilie zugeteilt.



02. Finanzierung

Die richtige Finanzierung ist ausschlaggebend, ob eine Immobilie rentabel ist oder nicht. Durch unser breites Netzwerk ermöglichen wir Ihnen die besten Optionen.



03. Notartermin

Ihre persönlicher authentica Ansprechpartnerin begleitet Sie rund um den Tag des Notartermins und beantwortet Ihnen vorab und währenddessen alle Fragen.



04. Wohnungsübergabe

Nach der Kaufpreiszahlung durch Ihre finanzierende Bank wird die Wohnung übergeben. Für Sie als Kapitalanleger ist kein persönliches Erscheinen nötig - denn wir sind für Sie vor Ort.



05. Start ihres Sparplans

Mit dem Tag der Kaufpreiszahlung beginnt Ihr Sparplan. Nun stehen Ihnen die Erträge aus Ihrer eigenen Immobilie zu.



06. Betreuung & Bewirtschaftung

Die authentica Property Management kümmert sich nun um alle Ihre Belange als Eigentümer und Vermieter.



07. Genießen Sie Ihre Investition

Sie haben eine smarte und zukunftssichere Entscheidung getroffen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Transparente Prozesse
- Sicherheit
- Attraktive Konditionen
- Geringes Zeitmanagement
- Rundum-sorglos-Services vor, während und nach dem Kauf

Wer zahlt was?

Rechnungssteller	Rechnung	Versendet an	Wer bezahlt?
n/a	Monatliche Zuzahlung	Gemäss Berechnung der Authentica	<ul style="list-style-type: none"> – Käufer/in muss unverzüglich nach Notartermin den Dauerauftrag für die monatliche Zuzahlung einrichten – Wir empfehlen dies so dass bei der finanzierenden Bank direkt eine Reserve gebildet wird
Notar	Kaufpreisfälligkeit	Käufer/in	<ul style="list-style-type: none"> – Die finanzierende Bank bezahlt den Kaufpreis – Käufer/in muss dafür die Rechnung an die finanzierende Bank senden – auf keinen Fall selber bezahlen – Ein(e) Mitarbeiter/in der Authentica wird sich beim Käufer bzgl. des genauen Vorgehens melden
Notar	Grundsuldbestellung	Authentica	<ul style="list-style-type: none"> – Die Authentica wird gemäss Kaufvertrag (unter Punkt «Kosten und Steuern») diese Kosten übernehmen. – Alle Kostenbescheide erhält die Authentica und wird diese überweisen
Notar	Notargebühr für den Kaufvertrag	Authentica	
Landesjustizkasse	Auflassungsvormerkung	Authentica	
Landesjustizkasse	Grundsuldeintragung	Authentica	
Landesjustizkasse	Eigentumsumschreibung	Käufer/in	
Finanzamt	Grunderwerbssteuer	Authentica	<ul style="list-style-type: none"> – Die Grunderwerbssteuer wird gem. Kaufvertrag von der Authentica getragen und direkt nach Eingang bezahlt
Finanzamt	Grundsteuer (jährlich)	Authentica PM	<ul style="list-style-type: none"> – Die Grundsteuer wird vom Finanzamt jährlich in Rechnung gestellt – Durch die Vertretungsvollmacht, die beim Notartermin unterzeichnet wird, erhält die Authentica PM diese Rechnung und wird den Käufer/in über Schritte informieren – Käufer/in hat diese zu bezahlen
Hausverwaltung	Hausgeld (Rückstellung, Gebühren, Heizung, etc.)	Käufer bzw. an Authentica PM sofern Mandat besteht	<ul style="list-style-type: none"> – Die Authentica PM informiert den Käufer über das Hausgeld und erteilt im Namen des Kunden das SEPA-Mandat – Eine Kopie des Wirtschaftsplans wird dem Käufer seitens der Authentica PM zu Verfügung gestellt – Die Kosten für das Hausgeld werden dann automatisch von dem deutschen Konto (Mietkonto) abgezogen

salus alpha.

Noch nie war Investieren so einfach!

**Ihre Digitale
Vermögensverwaltung**



Vermögensverwaltung Weiter gedacht.

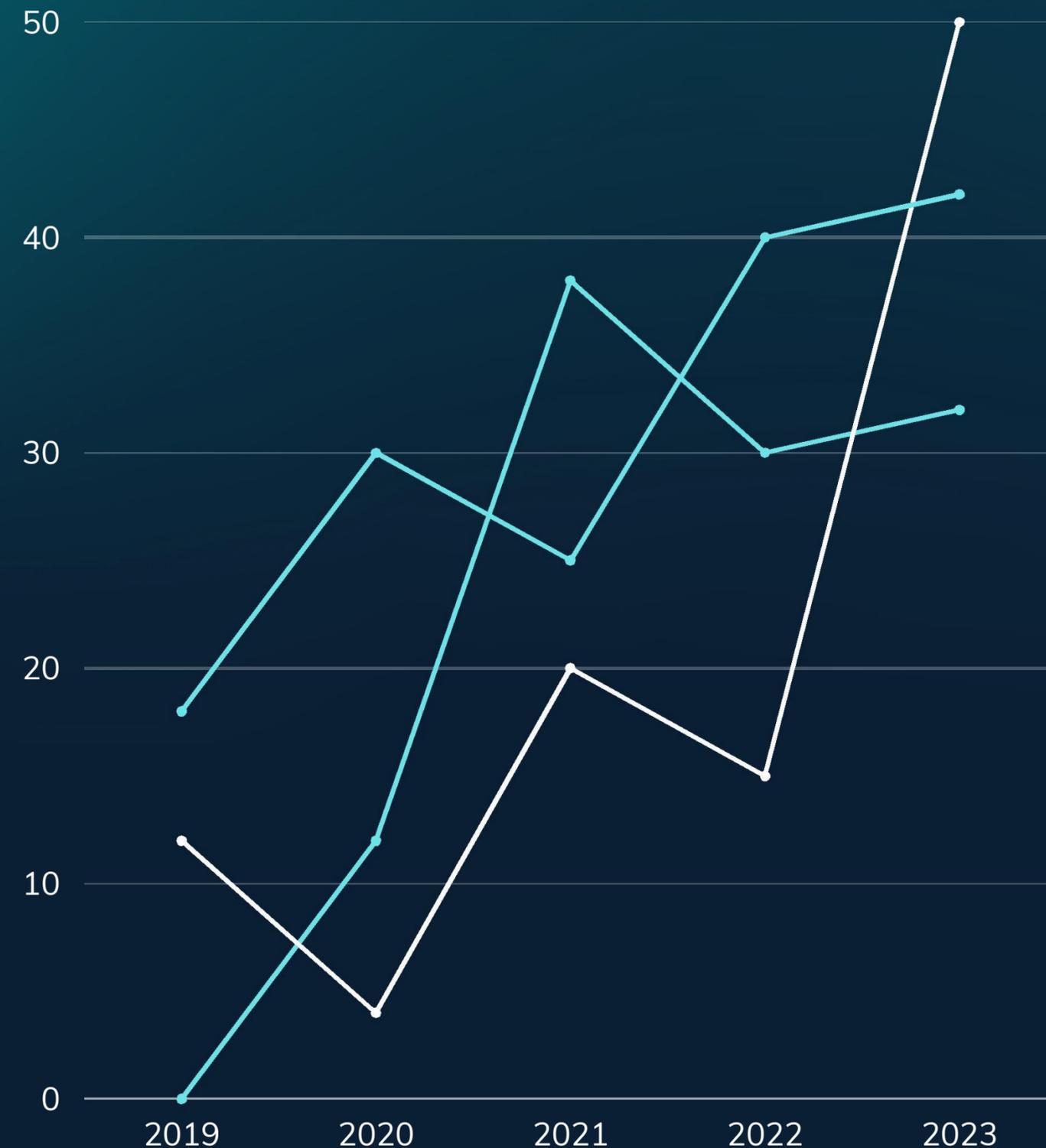
Private Kollektiv-
Vermögensverwaltung mit Sitz im
Fürstentum Liechtenstein.

Wir sind auf wertorientierte Vermögensverwaltung,
professionelles Portfolio-Management und komplexes
Financial Engineering spezialisiert.

Das Beste aus zwei Welten:

1. Exzellente Beratung durch Anlage-Experten

1. Innovative und digitalisierte Plattform



salus alpha.



Digitale Anlage - & Vorsorgeberatung

Mit der Salus Alpha Plattform können Sie Ihre gesamte Vermögensplanung digital planen und steuern und haben jederzeit Zugriff auf Ihre Vermögenswerte.



Einzigartiges Asset management

Die Experten aus unserem Asset Management Team kümmern sich um Ihre persönlichen Anlagestrategien in Form von UCITS Fonds.



Plattform für den B2B Markt

Salus Alpha fokussiert den B2B Markt und stellt unseren Partnern und Beratern einfache Beratungs-Tools und Anlagestrategien in digitaler Form zur Verfügung. Beraten Sie Ihre Kunden effizienter als je zuvor!

Unsere Services

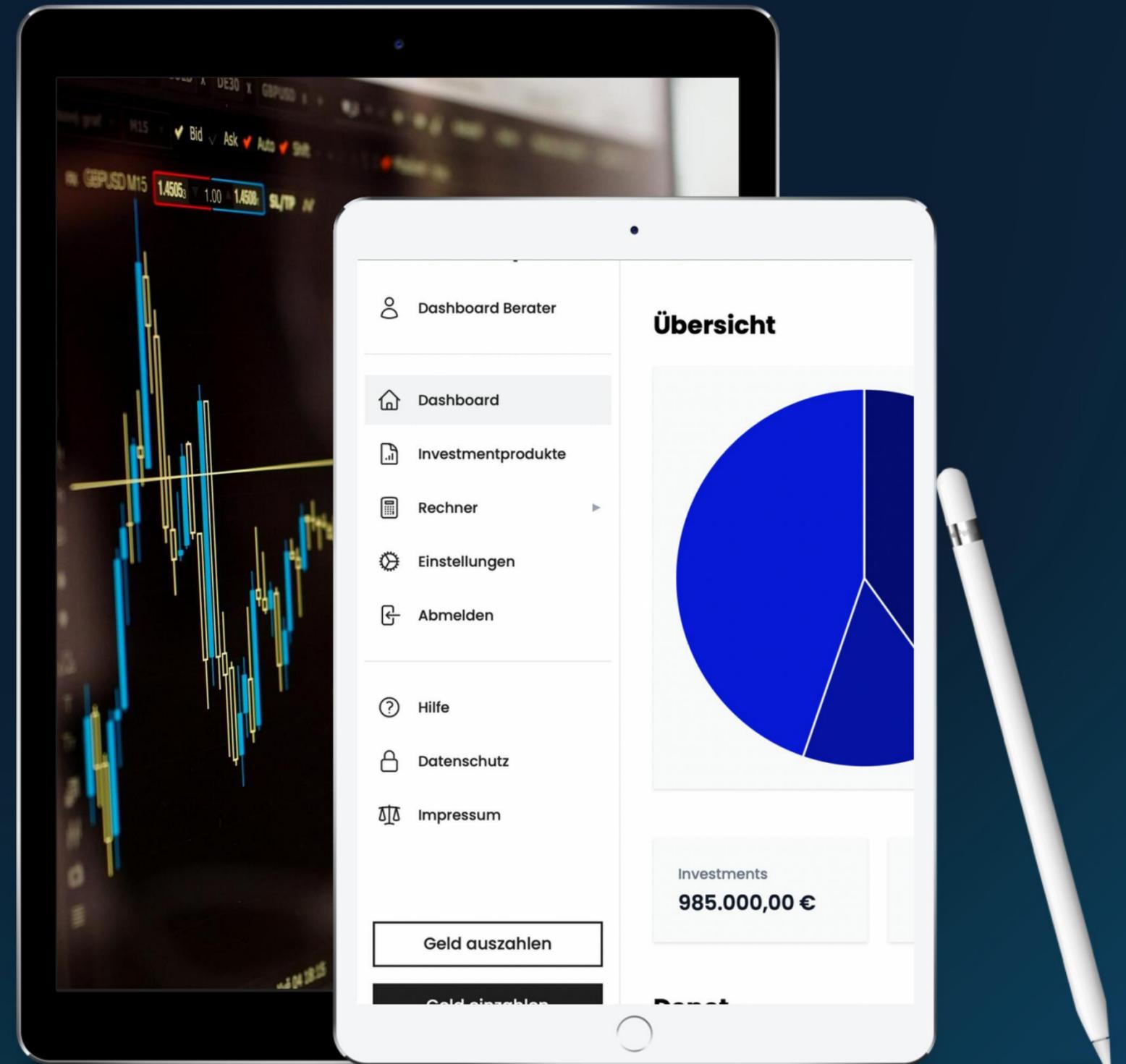
salus alpha.

Digitale Beratung

Mit Salus Alpha können Sie Ihre Kunden binnen Minuten digital beraten und begleiten.

01 Einfaches Onboarding von Kunden

02 Empfehlungen über Ref-Link System



salus alpha.

Einfach Investieren

Bei einem verwalteten Portfolio ersparen Sie sich die Mühe des Auswählens der Produkte. Jedes Portfolio ist auf einen bestimmten Grad von Risikobereitschaft ausgerichtet und wird von führenden Vermögensverwaltern für Sie zusammengestellt, verwaltet und angepasst.

Die Salus Alpha Plattform ermöglicht Investitionen bereits ab **EUR 1000,00** in unsere ausgewählten UCITS Produkte.

Ihre Investition wird immer auf Ihr persönliches Risikoprofil massgeschneidert und kann flexibel angepasst werden.

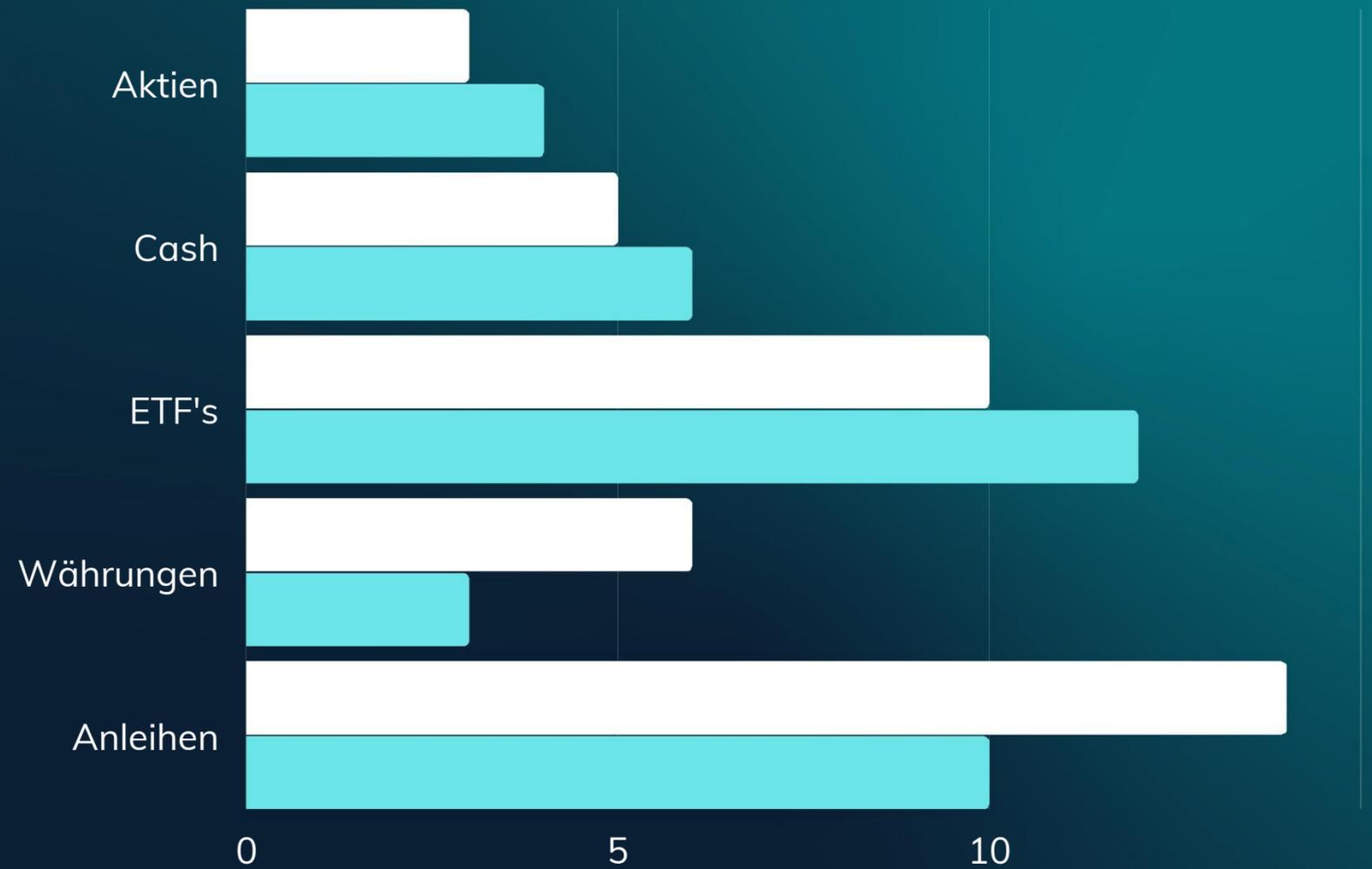
Ein attraktiver **Sparplan** kann bereits ab monatlich **EUR 100,00** aufgesetzt werden.

Sparpläne ohne Laufzeit und Bindung. Zu jederzeit und von überall auf Ihre Vermögenswerte zugreifen.

salus alpha.

Diversifizierung durch Salus Strategien

Unsere Strategien werden aktiv von unseren **Anlage-Experten** betreut und je nach Markt-Situation entsprechend **angepasst**.



Als digitaler Anleger profitieren Sie von **marktführenden Preisen** und besten Bedingungen. Durch geringere Gebühren behalten Sie **mehr** Ihrer verdienten Rendite für sich.

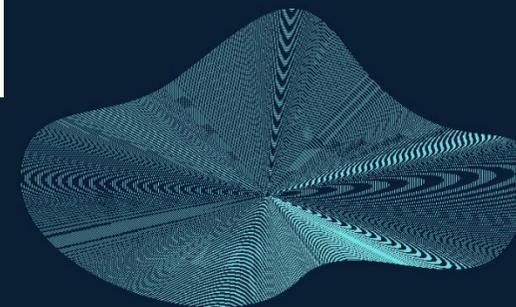
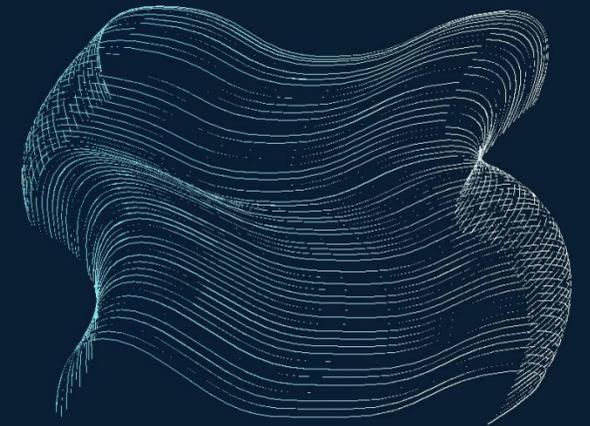
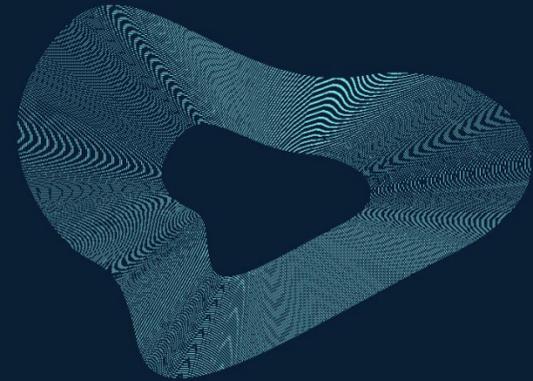
salus alpha.

Investment Highlights

- 1 Unabhängig von Banken
- 2 Unabhängiges Asset Management
- 3 B2B Plattform für Berater
- 4 Hoher Sicherheits-Standard
- 5 Keine Papieranträge und Unterschriften

Jetzt investieren!

Testen Sie jetzt gerne die neue Art von Vermögensverwaltung!



salus alpha.