



**HOME
REALISATION** GMBH
WIR SCHAFFEN FREIRÄUME

A-6850 Dornbirn, Grabenweg 6a
T +43 5572 53 990
F +43 5572 53 990 6

office@homerealisation.com
www.homerealisation.com

Das Geheimnis der „guten“ Inflation

Viele Leute denken, dass man sich mit Immobilien ja nur gegen die Inflation schützen kann.

Aber glauben Sie mir: **Das ist noch lange nicht alles!**

Lassen Sie es mich Ihnen einfach anhand eines konkreten Beispiels zeigen:

Angenommen, Sie hätten eine Immobilie für 100.000 € gekauft, sie bar bezahlt, und die Inflation läge bei 3 %.
Dann wäre die Immobilie rein rechnerisch im nächsten Jahr 103.000 € wert.

Allerdings wäre die Inflation, da Sie ja bar bezahlt haben, heraus zurechnen, sodass Sie wieder bei 100.000 € wären.

Bei bar bezahlten Immobilien ist es also so, dass Sie durch die Inflation weder gewinnen noch verlieren.

Man sichert sich also nur gegen die Inflation ab.

Wie gewinnt oder verdient man denn mit der Inflation Geld?

Ganz einfach durch die finanzierte Immobilie, bei der die Zinsen vom Mieter bezahlt werden und idealerweise auch noch die gesamte Tilgung.

Warum?

Lassen Sie mich es Ihnen an einem Beispiel zeigen:

Stellen Sie sich vor, Sie hätten eine Immobilie im Wert von 100.000 € gekauft.

Durch eine Finanzierung würde sie diese Immobilie nur 80 € im Monat kosten.



Sie fragen sich wie das geht? Es ist ganz einfach!
Denn das Interessante bei Immobilien ist, dass Sie eine Einnahmen- und eine
Ausgabenseite (Bilanz) haben!

Für Sie bedeutet das ganz einfach nur eins:

Wenn Sie eine Immobilie im Wert von 100.000 € komplett über einen Kredit
finanzieren, zahlen Sie im Jahr

Annahme: Zinssatz 4% (aktuell viel niedriger), Laufzeit 29 Jahre

4.000,00 €	Zinsen
2.000,00 €	Tilgung
6.000,00 €	

die nicht Ihr Mieter übernimmt. Das heißt, Sie müssten im eigentlich Jahr 6.000 €
bezahlen...

Doch bei Immobilien, ist dem nicht so!

Sie haben bei Ihrer Immobilien-Bilanz nämlich noch Ihre Einnahmen-Seite!

Bei den Einnahmen stehen noch 5.000 € Mieteinnahmen und 500 € Steuerersparnis.

5.000,00 €	Mieteinnahmen
500,00 €	Steuerersparnis
5.500,00 €	

Von den 6.000 € die Sie eigentlich bezahlen müssten, bezahlt Ihre Immobilie also von
ganz alleine 5.500 €!

Sie müssen dann über 12 Monate nur noch 500 € bezahlen.

6.000,00 €	Ausgaben
-5.500,00 €	- Einnahmen
500,00 €	

Und das sind gerade einmal **41,67 €** im Monat!



Sie haben also eine Immobilie, die sich selbst abzahlt.

Auf das Jahr gesehen, zahlen Sie so nur $41,67 \times 12 = 500 \text{ €}$ an Eigeninvestition.

41,67 €	x	12	=	500,04 €
---------	---	----	---	----------

Bei einer angenommenen Inflation von 3 % hätten Sie also einen Verlust von ca. 15 € auf dieses Geld.

3%	von	500,04 €	=	15,00 €
----	-----	----------	---	---------

Sprich, die Inflation hätte Sie um 15 € beraubt.

Allerdings erhöht die Inflation ja auch den Wert Ihrer Immobilie, sodass Sie auf dieser Seite einen Wertzuwachs hätten.

Bei 3 % Inflation sind das 3.000 € in dem Jahr.

3%	von	100.000,00 €	=	3.000,00 €
----	-----	--------------	---	------------

Bei dieser Immobilie haben Sie die 100.000 € ja nicht bar bezahlt, sondern Sie zahlen 41,67 € pro Monat, also knapp 500 € im Jahr.

Auf der einen Seite **verlieren Sie 15 €** und auf der anderen **gewinnen Sie 3.000 €**.

Im Grunde kann man also sagen, es gibt einen negativen und einen positiven Part der sich auf die Inflation auswirkt.

Der negative Part ist in diesem Beispiel die 500 € Eigeninvestition pro Jahr, die Sie zahlen müssen, und der positive Part ist Ihre Immobilie im Wert von 100.000 €.

Bei der finanzierten, nicht bar bezahlten Immobilie, sind also diese Inflationsgewinne umso höher, je niedriger der negative Part ist.

Bei unserem Beispiel also **$3.000 \text{ €} - 15 \text{ €} = 2.985 \text{ €}$ Inflationsgewinn**

(bei der Annahme, dass die Immobilie wieder verkauft würde).

3.000,00 €	-	15,00 €	=	2.985,00 €
------------	---	---------	---	------------

Inflationsgewinn



HOME
REALISATION^{GMBH}
WIR SCHAFFEN FREIRÄUME

Ich persönlich finde 2.985 € Gewinn im Jahr für 500 € Aufwand im Jahr nicht schlecht...oder was meinen Sie?

Doch glauben Sie uns, es geht noch viel besser!

Die speziell von uns entwickelten „Lebens-Abschnitts-Häuser“ ermöglichen Finanzierungsvarianten, bei denen der negative Part von Anfang an positiv ist! Das heißt sie erwirtschaften von Anfang an Überschüsse und steigern dadurch den Effekt der positiven Inflation!

Es gilt also folgende Regel:

Immobilien sind nur dann inflationsneutral, wenn sie abbezahlt oder bar bezahlt worden sind.

Sind sie dagegen finanziert, kann man mit der Inflation richtig Gewinne machen.

Gerne zeigen wir Ihnen, wie Sie diese Vorteile ganz einfach für sich nutzen können!

T +43 5572 53 990
F +43 5572 53 990 6

office@homerealisation.com
www.homerealisation.com