



Die Strategie Buy & Hold

Die Strategie und der Exit sollten vor dem Kauf einer Immobilie stehen und geplant sein.

Hier wird eine Möglichkeit der Strategie Buy & Hold mit Aufwertung und 10-jähriger Finanzierung beschrieben.

1. Kauf der Immobilie im Privatvermögen, optimal wäre der Einkauf unter dem Marktwert, vlt. eine renovierungsbedürftige Immobilie mit Aussicht auf guter Wertsteigerung, optimaler Einkaufsgewinn von 20% und Wertsteigerungsmöglichkeiten sollten vor dem Kauf schon bekannt sein
2. Der Beleihungsauslauf 80% wäre somit gegeben, Kaufnebenkosten werden selbst bezahlt. -> Übernahme der Immobilie
3. Die Immobilie etwas verbessern durch kleine optische Veränderungen (Bsp. Innen – u. Außenleuchten, Garten/Grundstück verschönern, Anstrich von Holztüren) und notwendige Reparaturen
4. Kleine Mietsteigerung (wenn möglich 6 Monate nach Übernahme) und
 - > Lagerräume und Garagen nachvermieten (oft wurden diese kostenfrei an Mieter gestellt)
 - > gute Küchen versuchen zusätzlich zu vermieten
 - > Stellplätze/Carports schaffen und nachvermieten
 - > Keller- und Gartennutzung optimieren, evtl. nachvermieten



Durch diese geringen und kostengünstigen Maßnahmen wird schon die erste Wertsteigerung geschaffen.



5. 3 Jahre nach Mietanpassung weitere Mietanpassung (15%)

6. Modernisierungsmaßnahmen (nach 3 Jahren)

->Umlage der Modernisierung auf Mieter 9 Jahre 11%

->Bäder modernisieren

->Dachgeschossausbau,

-> Balkonanbau

->Schaffung neuer Terrassen

->Verbesserung der Heizungsanlage und Elektroinstallation usw.

->Anstrich der Fassade

Evtl. ziehen schon einige Mieter aus, somit kann die Wohnung verbessert oder auch neu saniert werden um eine höhere Miete zu erhalten. Sobald ein Mieter auszieht mit kleinen Schritten die Miete bei Neuvermietung anheben.



7. Nach 10 Jahren, die Wertsteigerung mitnehmen und verkaufen.

Möglicher Verkauf auch an die eigene Stiftung, Ehepartner oder VV-GmbH überlegen.

Die klassische Buy + Hold Strategie mit Aufwertung nutzt viele Steuermöglichkeiten aus:

->Beachtung der 15% Grenze in den ersten 3 Jahren, Anschaffungsnaher
Erhaltungsaufwand

->Mietsteigerung = Wertsteigerung = höherer Cashflow

->steuerfreien Verkauf nach enormer Wertsteigerung nach 10 Jahren

Einige Investoren schaffen durch solche Aufbereitungen/Optimierungen eine
Wertsteigerung der Immobilie von 100% in 10 Jahren.

Schauen Sie vor dem Kauf ständig nach Optimierungen.

In diesem Sinne

Auf gute Investments

Chris Wurzer

