FERIENIMMOBILIEN ALS INFLATIONSSCHUTZ

Warum es in heutigen Zeiten sinnvoll ist, in Ferienimmobilien zu investieren.

Worum es in diesem Whitepaper geht

Die Inflation lag im Mai 2022 mit **7,9 % auf dem höchsten Stand** seit der Wiedervereinigung, so das Statistische Bundesamt. Der Aufwärtstrend der Preise hält bereits seit mehreren Monaten an. Der Krieg in der Ukraine lässt die Inflation derzeit noch stärker steigen. Um die Inflation zu regulieren, erhöhen die Zentralbanken nun den Leitzins. **Dies betrifft auch die Immobilienfinanzierung.**

Diese Änderung wirft für aktuelle Investoren, die in Immobilien investieren möchten, die Frage auf, **ob jetzt der richtige Zeitpunkt für einen Kauf ist.**

Mit der CH2 AG nachhaltig in die Zukunft investieren

Wir bieten Ihnen exklusive Ferienimmobilien an der Ostseeküste mit hohen Renditen und guter Wertsteigerung. Dank jahrelanger Expertise unseres Teams können Sie sicher sein, mit uns den richtigen Partner für Ferienimmobilien gefunden zu haben.

Die Bedingungen haben sich verändert, daher werden wir auf den nächsten Seiten die komplexe Dynamik von Inflation, Zinssätzen, Mieteinnahmen und steuerlichen Auswirkungen behandeln.

Für weitere Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG

Telefon: 040 607729470 | E-Mail: anfrage@ch2-ag.de

1. Inflation als Eigenkapital-Multiplikator

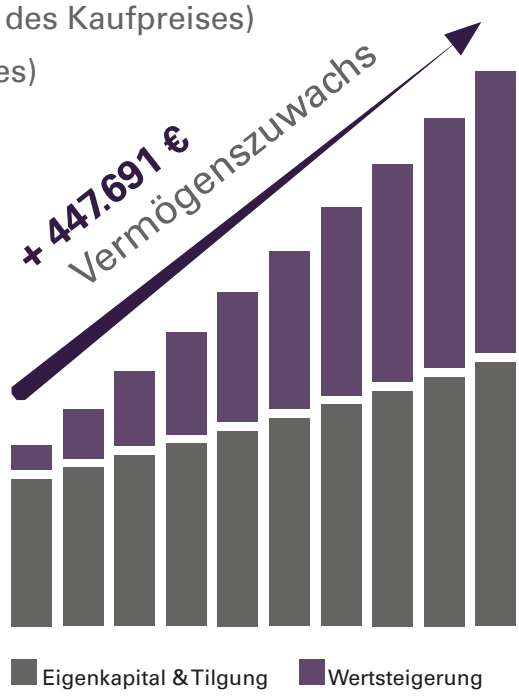
Inflation hat oft negative Begleiterscheinungen, kann aber tatsächlich als Werttreiber für Immobilieninvestoren wirken, solange sie ihre Investitionen teilweise fremdfinanzieren: Inflation erhöht im Allgemeinen den Nominalwert von Immobilien. Obwohl der Nominalwert der Immobilie gestiegen ist, hat sich der Finanzierungsbetrag nicht geändert – stattdessen reduziert sich dieser Fixbetrag relativ zur jährlichen Inflation und Tilgungen, also relativ zur Kaufkraft. Siehe Tabelle unten.

Hier gehen wir von folgenden Annahmen aus:*

- Immobilienwert bei Ankauf: 750.000 €
- Kredit zur Finanzierung des Kaufpreises: 600.000 € (80 % des Kaufpreises)
- Eingesetztes Eigenkapital: 150.000 € (20 % des Kaufpreises)
- Jährliche Tilgung des Kredits: 2 %
- Inflation (und damit jährliche Preissteigerung der Immobilie): 3,5 %

* Hypothetisches Rechenbeispiel

	Ankauf	Nach 10 Jahren
Immobilienwert	750.000 €	1.057.949 €
Darlehensbetrag	600.000 €	460.258 €
Vermögen	150.000 €	597.691 €



Hier sieht man, wie der Eigenkapitalanteil (und somit das Kapital des Anlegers) von der Inflation profitiert. In diesem Szenario verdoppelt sich der Eigenkapitalanteil innerhalb von 10 Jahren, bezieht man noch die zu erzielende Miete mit ein, lassen sich auch in diesem Szenario sichere Eigenkapitalrenditen von bis zu 10 % erwirtschaften.

CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG

Telefon: 040 607729470 | E-Mail: anfrage@ch2-ag.de

2. Inflationsabsicherung durch Ferienimmobilien-Mieteinnahmen

Urlaub in Deutschland wird immer beliebter!

Dieser Trend hält schon seit Jahren an und vieles spricht auch für ein zukünftiges Wachstum. Da Ferienimmobilien in der Regel keine Langzeit-Mietverträge haben, wird **sichergestellt**, dass auch bei steigender Inflation die zu erhaltende Miete ihren **realen Kaufkraftwert** erhält.

Sichern Sie sich ein Stück Urlaub!

Attraktive Mieteinnahmen ergeben sich Ihnen mit einer Ferienimmobilie an deutschen Urlaubsorten. Die letzten Jahre zeigten, wer frühzeitig mit dabei war und sich noch relativ günstig Bestlagen sicherte, konnte höchste Rendite & Wertsteigerungen mit Ferienimmobilien erzielen. Luxuriöse Ferienhäuser versprechen eine sehr gute Vermietbarkeit.

Die CH2 AG ist spezialisiert auf den Verkauf von Ferienimmobilien in attraktiven Lagen, die Anlegern eine exzellente Vermietbarkeit versprechen.

Egal ob Sie Fragen zu Ferienimmobilien als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung haben – unser Team aus spezialisierten Ferienwohnungen-Experten berät Sie gern.

CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG

Telefon: 040 607729470 | E-Mail: anfrage@ch2-ag.de

3. Steuervorteil durch Verlustvortrag

Die Zinssätze sind gestiegen, was die Strategie, Wohnungen mit hohem Fremdkapitalanteil zu kaufen und die Zins- und Tilgungszahlungen aus den Mieteinnahmen zu bestreiten, deutlich erschwert hat.

Der hieraus resultierende Verlust kann aber einen Steuervorteil erwirtschaften.

Wenn die Zinsen steigen, kann die Differenz zwischen den Zinsen und den erzielten Mieten als steuermindernder Verlustvortrag geltend gemacht werden, was zu einem zusätzlichen positiven Cashflow aus Steuererstattungen führt. So kann ein Investor doppelt profitieren.

Rechenbeispiel Steuervorteil

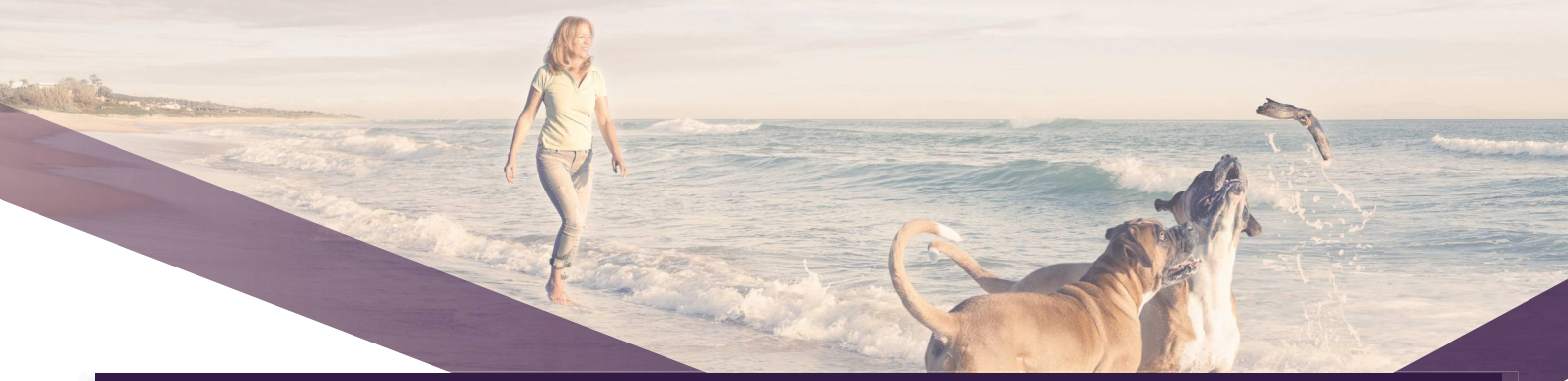
Mieteinnahmen p.a.	16.800 €
- Zinskosten p.a.	16.050 €
- Abschreibung (AFA) p.a.	9.600 €
Steuerlicher Verlustvortrag	8.850 €
Möglicher Steuervorteil*	**4.159 €**

Annahmen

Kaufpreis	600.000 €
Darlehensbetrag	540.000 €
Zinsen	3,0 %
Tilgung	2,0 %
Rendite	2,8 %
AFA (auf 80 % d. KP)	2,0 %
*zV. Einkommen (alleinstehend)	90.000 €

CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG

Telefon: 040 607729470 | E-Mail: anfrage@ch2-ag.de



4. Ursprung und warum heute kaufen besser als morgen ist

Für die derzeitige Inflation gibt es viele Gründe. Neben dem schwerwiegendsten Faktor, **dem Krieg in der Ukraine**, gibt es weitere strukturelle Probleme. Ein **anhaltender Arbeitskräftemangel im handwerklichen Sektor, anhaltende Ressourcenknappheit** und **Engpässe in der Lieferkette** sowie ein **kontinuierlicher Anstieg der Baukosten** sind Beispiele für diese Probleme.

Diese Entwicklung dürfte sich in den nächsten Jahren fortsetzen, sodass die Kosten auch in Zukunft **nachhaltig steigen** werden.

Die Bauträger werden in Zukunft höhere Preise für Immobilien verlangen müssen, um diesen Preissteigerungen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wird dieser Trend langfristig nicht nur zu höheren Immobilienpreisen führen, sondern auch zu einer **Verknappung des Angebots**.

Es ist daher eine gute Idee, eine Ferienimmobilie **in naher Zukunft** und nicht erst in einigen Jahren zu kaufen.

CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG

Telefon: 040 607729470 | E-Mail: anfrage@ch2-ag.de

So einfach ist Ferienimmobilienkauf mit der CH2 AG

Die Contorhaus Hansestadt Hamburg AG ist spezialisiert auf den Verkauf von Ferienimmobilien in attraktiven Lagen. Als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Unser Ferienimmobilien-Angebot:

Yachthafen Barth

- Top Lage, direkt am Wasser
- 240 Premium-Ferienapartments
- ab 49 m² Wohnfläche
- Voll ausgestattet, z. T. mit eigenem Garten oder Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplätze und Abstellräume
- Vermietung über die professionelle Vermietungsgesellschaft Relamare
- Inklusive Ausstattung und Inventar
- Hohe Renditen

Apartmenthaus Kranichsruh

- 60 Ferienapartments unter Reet
- ab 49 m² Wohnfläche
- Alle Apartments mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse im Reetdach
- Vermietung über die professionelle Vermietungsgesellschaft Relamare
- Saunalandschaft mit modernem Fitnessbereich
- Inklusive Ausstattung und Inventar
- Lukrative Mieteinnahmen mit sorglos-Garantie

CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG

Telefon: 040 607729470 | E-Mail: anfrage@ch2-ag.de