



DANIEL FRITZSCHE
IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

PRAXISLEITFADEN
FÜR ANLEGER

AUSGABE 07 / 2026

IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

STEUER-TURBO IMMOBILIEN

Wie Immobilien helfen können, Steuern zu reduzieren und Vermögen aufzubauen, um langfristig finanzielle Sicherheit zu schaffen.

Daniel Fritzsche *Ihr Ansprechpartner rund um die Immobilie*

ÜBERSICHT

Inhalt

- | | |
|----|---|
| 01 | Über den Autor |
| 02 | Warum Vermögensaufbau heute wichtiger ist denn je |
| 03 | Die Herausforderung der gesetzlichen Rente |
| 04 | Inflation und Kaufkraftverlust verständlich erklärt |
| 05 | Warum Immobilien langfristig eine besondere Rolle spielen |
| 06 | Der Hebeleffekt von Immobilien |
| 07 | Warum Mieten, Baukosten und Immobilienpreise langfristig steigen |
| 08 | Warum Immobilien steuerlich interessant sind |
| 09 | Abschreibung verständlich erklärt |
| 10 | Zusätzliche steuerliche Möglichkeiten |
| 11 | Zusätzlicher Liquiditätsvorteil durch den Lohnsteuerermäßigungsantrag |
| 12 | Ein Praxisbeispiel aus dem Alltag |
| 13 | Warum Lage entscheidend bleibt |
| 14 | Typische Fehler beim Immobilienkauf |
| 15 | Fazit |
-



Über den Autor

Ich bin Daniel Fritzsche.

Mein beruflicher Weg begann nicht im Büro, sondern auf dem Bau. Mit einer **abgeschlossenen Ausbildung zum Maurer** habe ich früh gelernt, worauf es bei Immobilien wirklich ankommt: Substanz, Qualität, saubere Ausführung und ein realistischer Blick für das, was langfristig Bestand hat.

Schon damals wurde mir klar, dass Immobilien weit mehr sind als Gebäude. Sie sind reale Werte, die über Jahrzehnte Vermögen schaffen können, wenn man sie richtig versteht und wirtschaftlich sauber einordnet.

Seit 2011 bin ich selbstständig und habe mich seither intensiv in die Finanz- und Immobilienwelt entwickelt. Über die Jahre durfte ich hunderte Kundensituationen begleiten, Finanzierungen analysieren, Investitionen prüfen und erleben, warum manche Menschen trotz guter Einkommen kaum Vermögen aufbauen, während andere Schritt für Schritt stabile Vermögenswerte schaffen.

„Viele Menschen verdienen gut, zahlen hohe Steuern, tragen Verantwortung und arbeiten hart. Trotzdem fehlt häufig eine klare Strategie, wie daraus langfristig Vermögen entstehen kann.“

Heute begleite ich Angestellte, Unternehmer, Selbstständige, Ärzte, Beamte und Familien dabei, Immobilien als Kapitalanlage strukturiert und nachvollziehbar einzusetzen. Meine Begleitung deckt den kompletten Weg ab, nicht nur die Empfehlung eines Objekts:

- Auswahl des richtigen Standorts
- Objekt- und Bauträgerprüfung
- Unterstützung bei der Finanzierung und Bankgesprächen
- Organisation von Besichtigungen
- Begleitung bis zum Notartermin
- Ansprechpartner auch nach dem Kauf, langfristig und über mehrere Objekte hinweg

Mir geht es dabei nicht um das schnelle Geschäft, sondern um eine langfristige Zusammenarbeit: im Idealfall über Jahre hinweg, mit dem Ziel, Schritt für Schritt ein eigenes Immobilienportfolio aufzubauen.

Nicht theoretisch. Sondern verständlich, praxisnah und passend zur persönlichen Situation.

Warum Vermögensaufbau heute wichtiger ist denn je

Ein gutes Einkommen ist heute keine Seltenheit. Trotzdem bleibt am Monatsende oft weniger übrig, als zunächst erwartet wird. Der Grund: Ein großer Teil des Einkommens ist durch laufende Ausgaben gebunden, und genau diese Ausgaben werden von Jahr zu Jahr tendenziell teurer:

LAUFENDE AUSGABEN, DIE TENDENZIELL STEIGEN

- Steuern und Abgaben
- Energie und Lebensmittel
- Miete oder Finanzierung
- Mobilität
- Versicherungsbeiträge
- Wohnnebenkosten

Das Einkommen wächst selten im gleichen Tempo mit. Dadurch reicht ein gutes Gehalt allein oft nicht aus, um automatisch Vermögen aufzubauen.

10%

Die Sparquote der deutschen Haushalte liegt aktuell bei rund 10 % des verfügbaren Einkommens, Tendenz eher sinkend.

Über Jahre wird konstant gearbeitet, ohne dass daraus ein spürbarer Vermögensaufbau entsteht. Genau deshalb wird Vermögensaufbau heute immer wichtiger.

Denn langfristige finanzielle Stabilität entsteht selten zufällig. Sie entsteht durch bewusste Entscheidungen, Struktur und einen langfristigen Blick.

Die Herausforderung der gesetzlichen Rente

Ein Thema, das viele unterschätzen, ist die finanzielle Situation im Ruhestand. Die gesetzliche Rente bleibt ein wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge, reicht jedoch für viele Menschen künftig nicht aus, um den heutigen Lebensstandard vollständig zu sichern. Das gesetzlich gesicherte Rentenniveau liegt aktuell bei rund 48 Prozent des durchschnittlichen Einkommens.

Beispielrechnung: Berufsleben vs. Rente

Angenommen: 4.000 € brutto im Monat in Steuerklasse 1, ca. 45 Beitragsjahre.

Während des Berufslebens

ca. 2.500 €

netto / Monat



Im Ruhestand

ca. 1.550 €

verfügbar / Monat

-950 €

Es fehlen monatlich rund 950 €, das entspricht 11.400 € weniger verfügbarem Einkommen pro Jahr. Davon müssen weiterhin Wohnen, Lebensmittel, Versicherungen, Energie, Mobilität und Gesundheit getragen werden.

So kommt die Rechnung zustande:

$$48.000 \text{ € Jahresbrutto} \div 51.944 \text{ € Durchschnittsentgelt} = 0,92 \text{ Entgeltpunkte / Jahr} \times$$

$$45 \text{ Jahre} \times 42,52 \text{ € Rentenwert} = \approx 1.770 \text{ € Bruttorente}$$

Rechengrößen der Deutschen Rentenversicherung: aktueller Rentenwert 42,52 € (seit 1. Juli 2026), vorläufiges Durchschnittsentgelt 51.944 €. Nach Abzug von Kranken- und Pflegeversicherung verbleiben ca. 1.550 €. Vereinfachte Hochrechnung ohne künftige Anpassungen, ersetzt keine persönliche Renteninformation.

Die Lücke wird real eher größer als kleiner

Die rund 1.550 € oben sind in heutiger Kaufkraft gerechnet. Das eigentliche Problem: Die gesetzliche Rente wird in der Praxis nicht zuverlässig im gleichen Tempo angehoben wie die Lebenshaltungskosten steigen. Um sich künftig denselben Lebensstandard leisten zu können, braucht es bei 2 % Inflation einen deutlich höheren Netto-Betrag. Aus heutigen 2.500 € netto werden rechnerisch:

Zeithorizont	Nötiger Netto-Betrag für heutige Kaufkraft
in 10 Jahren	ca. 3.050 € netto
in 20 Jahren	ca. 3.715 € netto
in 30 Jahren	ca. 4.530 € netto

Wenn die Rente real nicht entsprechend mitwächst, wird aus der heutigen Lücke von rund 950 € im Zeitverlauf tendenziell eine noch größere Lücke, nicht automatisch eine kleinere. Genau hier setzt ein zweites, real wachsendes Standbein an.

Inflation und Kaufkraftverlust verständlich erklärt

Inflation bedeutet: Geld verliert über die Jahre an Kaufkraft. Für denselben Betrag kann man sich im Laufe der Zeit weniger leisten. Am deutlichsten zeigt sich das im Alltag.

Beispiele aus den letzten 10 Jahren

Produkt	ca. 2014	heute
1 Liter Milch	0,75 €	1,20 €
1 Päckchen Butter	1,39 €	2,50 €
Pizza im Restaurant	7,50 €	ca. 12,50 €
Nettokaltniete 70 qm	650 €	950–1.200 €

Was das langfristig bedeutet

2.000 € monatliche Lebenshaltungskosten heute, bei durchschnittlich 2 % Inflation:

in 10 Jahren

2.438 €

in 20 Jahren

2.970 €

in 30 Jahren

3.600 €

Die gleiche Geldsumme verliert langfristig deutlich an realer Wirkung. Sachwerte, die parallel mitsteigen, wirken diesem Effekt entgegen.

Warum Immobilien langfristig eine besondere Rolle spielen

Immobilien können bei sauberer Auswahl eine stabile Form des langfristigen Vermögensaufbaus sein. Der Grund: Mehrere wirtschaftliche Effekte können gleichzeitig zusammenwirken. Während viele Menschen Vermögen ausschließlich über eigenes Sparen aufbauen, entsteht bei Immobilien zusätzlich ein Vermögenseffekt über Finanzierung, Mieteinnahmen und steuerliche Möglichkeiten.

Immobilien verbinden mehrere Vorteile gleichzeitig

laufende Mieteinnahmen

steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten

von Inflation profitieren

langfristige Wertentwicklung

Vermögensaufbau über Tilgung

realer Sachwert als Substanz

Warum Inflation bei Immobilien anders wirkt

Steigen Preise langfristig, steigen häufig auch Baukosten, Mieten und Grundstückswerte. Dadurch entwickeln sich Immobilien oft parallel zur Inflation. Gleichzeitig bleibt die Darlehensrate bei vielen Finanzierungen langfristig konstant. Das bedeutet: Das Darlehen wird über die Jahre mit Geld zurückgeführt, das real an Kaufkraft verliert.

REALER SACHWERT

Eine Immobilie ist ein realer Sachwert. Sie bleibt dauerhaft nutzbar und erfüllt ein Grundbedürfnis: Wohnen. Während Geld auf Konten durch Inflation an Kaufkraft verlieren kann, bleibt eine gut ausgewählte Immobilie ein realer Vermögenswert mit langfristiger Substanz, der zudem an die nächste Generation weitergegeben werden kann.

Der Hebeleffekt von Immobilien

Ein entscheidender Unterschied zu vielen anderen Kapitalanlagen liegt im Finanzierungseffekt. Bei Immobilien wird häufig nur ein Teil des Kaufpreises mit eigenem Kapital eingebracht, der größere Teil über ein Darlehen finanziert. So entsteht der **Hebeleffekt**: Mit vergleichsweise geringem Eigenkapital wird ein deutlich größerer Vermögenswert bewegt.

Kaufpreis inkl. Nebenkosten

300.000 €

Eigenkapital

15.000 €

Finanzierung

285.000 €

DIE FINANZIERUNGSRATE REAL GERECHNET

Bei 4,5 % Zins und 1,5 % anfänglicher Tilgung ergibt sich eine Annuität von 6 % p. a., also rund **17.100 € im Jahr (≈ 1.425 €/Monat)**. Da mit jeder Rate der Zinsanteil sinkt, steigt der Tilgungsanteil automatisch mit, die Restschuld schmilzt also von Jahr zu Jahr schneller ab.

Entwicklung über 10 Jahre

Angenommen 3 % durchschnittliche Wertsteigerung pro Jahr. Nach 10 Jahren ergibt sich vereinfacht:

Immobilienwert nach 10 Jahren (3 % p. a.)

403.000 €

minus Restschuld nach 10 Jahren

– 232.500 €

= Eigenkapital nach 10 Jahren

170.500 €

minus eingesetztes Eigenkapital

– 15.000 €**= Vermögenszuwachs nach 10 Jahren****≈ 155.500 €**

Wertsteigerung und Tilgung wirken hier gleichzeitig: Der Immobilienwert wächst, während die Restschuld schrumpft. Genau dieses Zusammenspiel macht aus 15.000 € Eigenkapital am Ende einen deutlich größeren Vermögenszuwachs.

Steuerfrei nach 10 Jahren Haltedauer

In Deutschland gilt für privat gehaltene, vermietete Immobilien die zehnjährige Spekulationsfrist (§ 23 EStG). Wer nach Ablauf dieser Frist verkauft, kann den Wertzuwachs grundsätzlich steuerfrei realisieren. Der Vermögenszuwachs von rund 155.500 € wäre damit in der Regel steuerfrei (Verkaufsnebenkosten wie Maklerprovision nicht eingerechnet).

Warum 3 % als Beispiel realistisch gewählt sind

Bereits die allgemeine Inflation führt langfristig dazu, dass Sachwerte im Wert mitsteigen. Eine Immobilienentwicklung von rund 3 % bedeutet oft nur: Inflation plus zusätzliche Standortentwicklung durch:

gute Makrolage

starke Mikrolage

Bevölkerungswachstum

begrenztes Angebot

steigende Nachfrage

steigende Baukosten

3 % sind keine Garantie, aber in guten Standorten langfristig ein nachvollziehbarer Orientierungswert. Zusätzlich wirken häufig parallel Mieteinnahmen, steuerliche Entlastung und mögliche Mietanpassungen.

Ein niedriger Einstiegs-Mietertrag ist oft kein Nachteil, sondern Potenzial

Manche Immobilien werden mit einer Miete gekauft, die unter dem heute üblichen Marktniveau liegt – zum Beispiel, weil der Mieter schon lange in der Wohnung wohnt. Das wirkt auf den ersten Blick wie ein Nachteil. Tatsächlich steckt darin oft ungenutztes Potenzial für den Cashflow, denn die Miete darf mit der Zeit angepasst werden.

Weg 1: Neuvermietung

Zieht der bestehende Mieter aus, kann die Miete beim neuen Mietvertrag in der Regel auf das aktuelle Marktniveau angehoben werden.

Weg 2: Bestehender Mietvertrag

Auch ohne Mieterwechsel darf die Miete alle 3 Jahre auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden – um bis zu 20 %, in Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze um bis zu 15 % (§ 558 BGB), liegt die letzte Erhöhung bereits länger als 3 Jahre zurück, lässt sich dieser Schritt direkt nach dem Kauf nutzen.

WARUM DAS AUCH BEIM KAUFPREIS EIN VORTEIL SEIN KANN

Eine Wohnung mit ungenutztem Mietpotenzial wird oft günstiger angeboten, denn die aktuelle Rendite wirkt auf den ersten Blick niedriger. Wäre die Miete bereits ausgeschöpft, würde der Verkäufer in der Regel einen höheren Preis verlangen. Genau das kann beim Kauf ein Vorteil sein: ein günstigerer Einstiegspreis bei einer Miete, die erst noch auf Marktniveau gebracht werden muss.

Einfaches Beispiel

Miete heute

800 €



nach 3 Jahren, +15 %

920 €



mehr Cashflow / Monat

+120 €

Wichtig dabei: Der Cashflow-Effekt entsteht unabhängig von der allgemeinen Marktentwicklung, allein durch die schrittweise Anpassung der Miete an das ortsübliche Niveau.

Warum Mieten, Baukosten und Immobilienpreise langfristig steigen

Das ist kein Zufall, sondern die Folge von vier Entwicklungen, die in den meisten Regionen Deutschlands seit Jahrzehnten gleichzeitig wirken:

01 Mehr Menschen, gleich viel Fläche

Besonders in Städten und wirtschaftsstarken Regionen wächst die Bevölkerung. Neue Wohnungen entstehen aber deutlich langsamer, als neue Nachfrage entsteht.

02 Bauland ist knapp und wird nicht mehr

In gefragten Lagen gibt es kaum noch freie Grundstücke. Weniger Angebot bei gleichbleibender oder steigender Nachfrage treibt Grundstücks- und damit Immobilienpreise nach oben.

03 Bauen wird stetig teurer

Materialkosten, Handwerkerlöhne, Energiepreise und gesetzliche Standards (z. B. Energieeffizienz) steigen kontinuierlich. Jeder Neubau ist teurer als der letzte, das treibt auch die Preise für Bestandsimmobilien mit.

04 Es wird zu wenig neu gebaut

Die jährlich fertiggestellten Wohnungen liegen seit Jahren unter dem politischen Zielwert. Das Angebot wächst also langsamer, als eigentlich nötig wäre.

Die einfache Formel: Mehr Nachfrage + weniger Angebot + höhere Baukosten = steigende Mieten und Preise. Solange sich daran nichts ändert, bleibt der Trend langfristig intakt.

Das zeigt sich auch in den Zahlen

Die folgende Tabelle zeigt eine indexierte Beispielentwicklung: 2005 = 100 Punkte, jede weitere Zahl zeigt den prozentualen Anstieg gegenüber 2005.

Jahr	Immobilienpreise	Baukosten	Mieten
2005	100	100	100
2015	150	140	130
2025	245	205	175

Indexierte Beispieldarstellung des langfristigen Trends (2005 = 100), zur Veranschaulichung, keine amtlichen Marktzahlen.

In 20 Jahren, verständlich übersetzt

+145 % Immobilienpreise	+105 % Baukosten	+75 % Mieten
-----------------------------------	----------------------------	------------------------

Alle drei Werte bewegen sich seit Jahrzehnten in die gleiche Richtung: nach oben. Dadurch gewinnen Sachwerte wie Immobilien langfristig an Bedeutung, sowohl als Inflationsschutz als auch als Vermögensbaustein.

Warum Immobilien steuerlich interessant sind

Bei vermieteten Immobilien zählt steuerlich nicht nur die Höhe der Mieteinnahmen. Entscheidend ist immer das wirtschaftliche Ergebnis aus Einnahmen und abziehbaren Kosten. Von den Mieteinnahmen dürfen verschiedene Ausgaben steuerlich berücksichtigt werden:

Darlehenszinsen

Abschreibung

Verwaltung und Versicherungen

abziehbare Hausgeldbestandteile

Fahrtkosten

tatsächliche Erhaltungsaufwendungen

Der Gesetzgeber berücksichtigt, dass eine vermietete Immobilie laufende Kosten verursacht und sich ein Gebäude über viele Jahre wirtschaftlich abnutzt. Deshalb können diese Positionen steuerlich angesetzt werden.

WAS DARAUS ENTSTEHEN KANN

Wenn die abziehbaren Kosten höher sind als die steuerpflichtigen Einnahmen, entsteht ein steuerlicher Verlust. Dieser kann das zu versteuernde Einkommen reduzieren und damit häufig eine steuerliche Entlastung bewirken.

Wichtig zu verstehen: Steuerliche Wirkung und tatsächlicher Vermögensaufbau unterscheiden sich in der Praxis oft deutlich. Denn parallel wirken häufig Tilgung, Mieteinnahmen und langfristiger Vermögensaufbau. Genau deshalb sind Immobilien steuerlich und wirtschaftlich oft besonders interessant.

Abschreibung verständlich erklärt

Die Abschreibung gehört zu den stärksten steuerlichen Hebeln bei vermieteten Immobilien. Wichtig: Nicht der gesamte Kaufpreis kann abgeschrieben werden. Der Anteil für Grund und Boden gilt steuerlich als dauerhaft werthaltig und nutzt sich nicht ab. Abgeschrieben wird deshalb nur der Gebäudeanteil.

Einfaches Beispiel

Kaufpreis der Immobilie	300.000 €
Grund und Boden (15 %, nicht abschreibbar)	45.000 €
Gebäudewert (85 %, abschreibbar)	255.000 €

Abschreibung 2 % von 255.000 €

5.100 € / Jahr

Diese 5.100 € können jährlich steuerlich berücksichtigt werden, obwohl dafür in diesem Jahr kein zusätzlicher Geldabfluss entsteht.

Genau das macht die Abschreibung so interessant: Sie reduziert das steuerpflichtige Ergebnis und verbessert damit die wirtschaftliche Wirkung einer vermieteten Immobilie.

ZUSÄTZLICH WICHTIG

Auch die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) werden anteilig dem Gebäude und dem Grund und Boden zugeordnet. Der auf das Gebäude entfallende Anteil erhöht zusätzlich den abschreibungsfähigen Gebäudewert. Dadurch fällt die tatsächliche Abschreibung in der Praxis oft höher aus, als viele zunächst vermuten.

Zusätzliche steuerliche Möglichkeiten

Bei Immobilien können je nach Objektart unterschiedliche steuerliche Vorteile entstehen.

Bestandsimmobilien

Neben der normalen Abschreibung kann ein Restnutzungsdauer-Gutachten die steuerliche Wirkung erhöhen. Es kann unter bestimmten Voraussetzungen nachweisen, dass ein Gebäude wirtschaftlich schneller altert als gesetzlich pauschal angenommen. Dadurch erhöht sich die jährliche Abschreibung.

statt **2 %** → z. B. bis zu **4 %** Gerade bei älteren Bestandsimmobilien kann das einen spürbaren Unterschied machen.

Renovierungskosten richtig einordnen

Ob Renovierungskosten sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand oder über die Abschreibung zu berücksichtigende Herstellungskosten sind, hängt vom Einzelfall ab. Besonders innerhalb der ersten drei Jahre nach Kauf muss die 15-%-Grenze beachtet werden.

Häufig wird unterschieden zwischen **Erhaltungsaufwand** (erhält oder modernisiert den bestehenden Zustand) und **Herstellungskosten** (wesentliche Erweiterung oder deutliche Verbesserung).

ERHALTUNGSaufwand

- neue Bodenbeläge, Malerarbeiten
- neues Bad, Fenster
- Fassaden- und Dachsanierung
- Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum

HERSTELLUNGSKOSTEN

- Dachausbau
- Grundrissänderungen
- Anbau eines Balkons
- zusätzliche Wohnraumschaffung

15-%-GRENZE IN DEN ERSTEN 3 JAHREN

Innerhalb der ersten 3 Jahre nach dem Kauf können Erhaltungsmaßnahmen bis zu 15 % des Gebäudeanteils (ohne Grund und Boden) steuerlich direkt berücksichtigt werden. Wird die Grenze überschritten, erfolgt die Berücksichtigung in der Regel über die Abschreibung über mehrere Jahre.

Neubau

Je nach Baujahr und Förderstandard gelten unterschiedliche Abschreibungsmodelle. Möglich sind zum Beispiel:

3 %

lineare Abschreibung

5 %

degressive Abschreibung

QNG-BONUS: ZUSÄTZLICHE SONDERABSCHREIBUNG

Bei Neubauten mit QNG-Zertifikat (Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse) ist zusätzlich zur regulären AfA eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG möglich: 5 % pro Jahr über 4 Jahre. Kombiniert mit der degressiven AfA (5 % im ersten Jahr) ergeben sich im ersten Jahr **10 % Abschreibung**, über die vollen vier Jahre bis zu **20 %** zusätzlich zur regulären AfA.

Entscheidend ist das Datum von Bauantrag oder Bauanzeige, nicht das Baujahr. Förderfähig ist der Zeitraum **1. 1. 2023 bis 30. 9. 2029**, Bauanträge aus 2022 sind ausgeschlossen.

Weitere Voraussetzungen: QNG-Zertifikat, Einhaltung der Baukosten-/Anschaffungskostenobergrenze von 5.200 €/m² Wohnfläche, maximale Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung 4.000 €/m² Wohnfläche sowie mindestens 10 Jahre entgeltliche Vermietung zu Wohnzwecken (sonst Rückforderung).

WARUM DAS WICHTIG IST

Je nach Objektart entstehen unterschiedliche steuerliche Hebel. Deshalb sollte immer geprüft werden, welche Struktur wirtschaftlich am besten zur persönlichen Situation passt.

Was passiert bei einer Sanierung nach dem Kauf?

Viele Käufer haben Respekt vor dem Gedanken, dass am erworbenen Objekt irgendwann eine größere Sanierung anstehen könnte, zum Beispiel eine neue Heizungsanlage, neue Fenster, ein neues Bad oder Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

Das ist verständlich. Trotzdem ist eine Sanierung nicht automatisch ein Nachteil. Bei genauer Betrachtung kann sie sogar ein wirtschaftlicher Vorteil sein, denn eine modernisierte Immobilie kann langfristig an Qualität, Vermietbarkeit und Wert gewinnen.

Wichtig ist: Entscheidend ist nicht nur, was eine Sanierung kostet. Entscheidend ist, wie sich diese Kosten steuerlich, mietrechtlich und wirtschaftlich auswirken.

BEISPIEL: WOHNUNG IN EINEM HAUS MIT 10 GLEICH GROSSEN EINHEITEN

Die zentrale Heizungsanlage wird erneuert. Die Gesamtkosten liegen realistisch bei rund 60.000 €. Bei 10 gleich großen Wohnungen entfällt auf die Wohnung unseres Kunden rechnerisch 10 Prozent, also 6.000 €.

Finanzierung über Sanierungsdarlehen

Werden diese 6.000 € über ein Sanierungsdarlehen finanziert, zum Beispiel mit 5 Prozent Zins und 3 Prozent Tilgung, ergibt sich eine Annuität von 8 Prozent pro Jahr.

$$6.000 \text{ €} \times 8 \% = 480 \text{ €/Jahr} \quad \text{das sind rund 40 € pro Monat}$$

Auf den ersten Blick sieht das nach einer zusätzlichen Belastung aus. In der Praxis muss man aber weiterrechnen.

Modernisierungsumlage auf den Mieter

Ein Teil der Modernisierungskosten kann unter bestimmten Voraussetzungen über die Modernisierungsumlage auf die Miete umgelegt werden. Nach § 559 BGB kann die jährliche Miete grundsätzlich um bis zu 8 Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten erhöht werden.

$$6.000 \text{ €} \times 8 \% = 480 \text{ €/Jahr} \quad \text{rund 40 € zusätzliche Kaltmiete/Monat}$$

Damit kann die monatliche Darlehensbelastung rechnerisch durch die höhere Miete ausgeglichen werden.

Besonders interessant wird es bei energetischen Maßnahmen wie einer neuen Heizungsanlage: Die Kaltmiete steigt durch die Umlage, gleichzeitig sinken aber die Heizkosten des Mieters. Seine Warmmiete, also die tatsächliche Gesamtbelastung aus Kaltmiete und Nebenkosten, steigt dadurch deutlich weniger als die Kaltmiete allein. Solche Maßnahmen sind deshalb oft besser vermittelbar als reine Mieterhöhungen ohne erkennbaren Nutzen.

Auch andere Modernisierungen können den Wohnwert verbessern, etwa ein neues Bad, bessere Böden, neue Fenster oder eine modernisierte Elektrik. Ob und in welcher Höhe Kosten auf den Mieter umgelegt werden können, hängt immer davon ab, ob es sich um eine umlagefähige Modernisierung handelt und ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

ZUSÄTZLICH: STEUERLICHE ENTLASTUNG DURCH ERHALTUNGSAUFWAND

Der Anteil von 6.000 € kann unter den üblichen Voraussetzungen steuerlich als Erhaltungsaufwand geltend gemacht werden. Bei 35 Prozent Steuersatz ergibt sich rechnerisch eine Einkommensteuerentlastung von:

$$6.000 \text{ €} \times 35 \% = 2.100 \text{ €}$$

Dadurch sinkt die effektive Belastung in diesem Beispiel rechnerisch von 6.000 € auf rund 3.900 €.

Einfach gesagt

Eine Sanierung ist nicht automatisch ein Problem. Richtig eingeordnet kann sie ein wirtschaftlicher Hebel sein. Der Eigentümer investiert in die Qualität der Immobilie, ein Teil der Kosten kann steuerlich entlasten, ein Teil der umlagefähigen Modernisierungskosten kann über die Miete zurückfließen, und gleichzeitig kann der Wert der Immobilie steigen.

In diesem Beispiel entsteht durch die steuerliche Entlastung von rund 2.100 € sofort ein rechnerischer Vorteil. Kommt zusätzlich die monatliche Umlage von rund 40 € hinzu, kann die laufende Darlehensbelastung rechnerisch ausgeglichen werden. Der Eigentümer bekommt im besten Fall eine modernere Immobilie, bessere Mieteinnahmen, steuerliche Entlastung und langfristig mehr Wert.

Vereinfachtes Rechenbeispiel mit runden Werten. Die tatsächliche Kostenverteilung richtet sich nach dem Miteigentumsanteil laut Teilungserklärung. Die tatsächliche Umlagefähigkeit hängt von der Maßnahme ab und ersetzt keine individuelle rechtliche oder steuerliche Prüfung.

Zusätzlicher Liquiditätsvorteil durch den Lohnsteuerermäßigungsantrag

Wenn sich durch eine vermietete Immobilie ein steuerlicher Vorteil ergibt, kann dieser über einen Lohnsteuerermäßigungsantrag berücksichtigt werden. Dadurch kann sich das monatliche Netto erhöhen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können dabei in der Regel erstmals für das Kalenderjahr berücksichtigt werden, das auf das Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung folgt. Die konkrete Berücksichtigung hängt vom Zeitpunkt der Anschaffung, dem Übergang von Nutzen und Lasten sowie der Prüfung durch das zuständige Finanzamt ab.



Das Bruttogehalt bleibt unverändert. Weil monatlich weniger Lohnsteuer einbehalten wird, führt der Arbeitgeber jeden Monat direkt weniger Steuern ab, dadurch erhöht sich das monatliche Netto sofort, statt erst mit der Steuererklärung im Folgejahr. Dadurch verbessert sich die laufende Liquidität. Gerade bei Finanzierungen spielt das monatlich verfügbare Einkommen eine wichtige Rolle. Mehr Netto kann helfen bei:

- besserer Liquidität
- höherem finanziellem Spielraum
- besserer Finanzierungsperspektive für weitere Investitionen

Auch für Selbstständige wichtig: Unter bestimmten Voraussetzungen können laufende Steuervorauszahlungen angepasst werden. Auch dadurch entsteht häufig zusätzlicher monatlicher Spielraum.

Ein Praxisbeispiel aus dem Alltag

AUSGANGSSITUATION

Ein Angestellter erzielt ein zu versteuerndes Einkommen von 80.000 € im Jahr. Er kauft eine vermietete Immobilie als Kapitalanlage. Kaufpreis: 400.000 €, mit der er monatlich 1.500 € Mieteinnahmen erzielt (18.000 €/Jahr).

DARLEHENSZINSEN

4,5 % von 400.000 € Darlehen

= 18.000 €

ABSCHREIBUNG

3 % von 320.000 € Gebäude (80 %, ohne Grund & Boden)

= 9.600 €

Jahresübersicht: Einnahmen, Ausgaben, Ergebnis

Mieteinnahmen	18.000 €
– Darlehenszinsen	18.000 €
– Abschreibung	9.600 €
– nicht umlagefähige Objektkosten	2.400 €
= Steuerlicher Verlust	– 12.000 €

Obwohl Mieteinnahmen vorhanden sind, entsteht steuerlich ein negativer Betrag.

Steuerliche Wirkung

Bei einem Grenzsteuersatz von 42 % können 12.000 € steuerlicher Verlust zu rund 5.040 € Steuerentlastung führen. Konkret am Beispiel mit 80.000 € Einkommen (Steuerklasse 1, Grundtabelle):

	Ohne Immobilie	Mit Immobilie
Zu versteuerndes Einkommen	80.000 €	68.000 €
Einkommensteuer (ca.)	22.998 €	17.958 €

5.040 €

rund **5.040 € weniger Einkommensteuer** in diesem Jahr. Gerundete Richtwerte ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer, ersetzen keine individuelle Steuerberechnung.

Warum trotz steuerlichem Verlust Vermögen entsteht

- Die Tilgung reduziert Jahr für Jahr die Restschuld
- Der Mieter beteiligt sich an der Finanzierung
- Langfristige Wertentwicklung kann zusätzlich Vermögen aufbauen

Genau deshalb unterscheidet sich das steuerliche Ergebnis oft deutlich vom tatsächlichen Vermögensaufbau.

Warum Lage entscheidend bleibt

Steuerliche Vorteile können eine Immobilie interessant machen. Langfristig entscheidet jedoch vor allem die Lage darüber, ob eine Immobilie dauerhaft wirtschaftlich funktioniert. Nur wenn sie gut vermietbar bleibt und in einem stabilen Umfeld liegt, entsteht langfristig Sicherheit.

Makrolage

Der übergeordnete Standort einer Region oder Stadt

- Entwickelt sich die Einwohnerzahl positiv?
- Wirtschaftliche Stärke vor Ort?
- Entstehen neue Arbeitsplätze?
- Gute Infrastruktur, steigende Nachfrage?

Mikrolage

Das direkte Umfeld der Immobilie

- Einkaufsmöglichkeiten
- Öffentliche Verkehrsanbindung
- Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas
- Freizeit und allgemeiner Eindruck

Grob gilt: Trifft hohe Nachfrage auf wenig Neubau, entsteht ein angespannter Markt mit steigenden Preisen und Mieten. Trifft geringe Nachfrage auf viel Neubau, kühlt der Markt eher ab.

Wer die Lage eines Standorts tiefer analysieren möchte: Eine gute, kostenlose Orientierung bietet die jährliche **Wohnwetterkarte** von BPD und bulwiengesa, die für knapp 11.000 Gemeinden in Deutschland das Verhältnis von Angebot und Nachfrage darstellt.

www.wohnwetterkarte.de

Deshalb gilt: Steuer kann unterstützen. Die Lage entscheidet langfristig.

Typische Fehler beim Immobilienkauf

Gerade beim ersten Immobilienkauf werden viele Entscheidungen stark von Emotionen oder einzelnen Vorteilen beeinflusst. Langfristig kommt es jedoch darauf an, das Gesamtbild sauber zu prüfen.

01 Nur auf den steuerlichen Vorteil schauen

Steuerliche Effekte ersetzen keine wirtschaftlich tragfähige Immobilie. Sie muss auch ohne Steuervorteile funktionieren.

02 Die Lage unterschätzen

Makro- und Mikrolage entscheiden langfristig über Nachfrage, Mietentwicklung und Werthaltigkeit.

03 Rücklagen nicht berücksichtigen

Neben Finanzierung und Kaufpreis entstehen laufende Eigentümerkosten: Verwaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten, Instandhaltung.

04 Zu kurzfristig denken

Die eigentliche Stärke entsteht oft erst über mehrere Jahre durch Tilgung, Mieteinnahmen und Wertentwicklung.

05 Ohne klare Strategie kaufen

Passt die Immobilie zur persönlichen Situation, zum Einkommen und zu den langfristigen Zielen?

Eine gute Immobilie überzeugt nicht nur auf dem Papier. Sie muss langfristig nachvollziehbar, vermietbar und wirtschaftlich sinnvoll sein.

Fazit

Immobilien können bei sauberer Auswahl eine stabile Form des langfristigen Vermögensaufbaus sein. Der entscheidende Vorteil: Mehrere wirtschaftliche Effekte können gleichzeitig zusammenwirken.

Mieteinnahmen

Tilgung

steuerliche Entlastung

langfristige Wertentwicklung

Inflationsschutz

realer Sachwert

Wichtig ist jedoch: Nicht jede Immobilie ist automatisch sinnvoll. Entscheidend sind immer die Lage, die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die Finanzierung und die persönliche Ausgangssituation. Wer Immobilien langfristig strategisch nutzt, kann Schritt für Schritt Vermögen aufbauen und gleichzeitig steuerliche Vorteile sinnvoll einsetzen. Am Anfang steht dabei immer eine saubere Analyse.

Der nächste Schritt

Jede sinnvolle Strategie beginnt mit einer sauberen Analyse:

Wie hoch ist das Einkommen?

Wie hoch ist die Steuerlast?

Welche Finanzierung passt?

Welche Ziele bestehen?

Erst wenn Einkommen, Steuerlast, Finanzierung und Zielsetzung zusammen betrachtet werden, lässt sich beurteilen, welche Immobilie tatsächlich passt.



DANIEL FRITZSCHE

IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

BEREIT FÜR DEN NÄCHSTEN SCHRITT?

Lass uns gemeinsam prüfen, ob und wie Immobilien als Kapitalanlage zu deiner Situation passen.

Unverbindlich und auf Basis echter Zahlen.



Herzliche Grüße

WEB

www.immobilienmitdaniel.de

MAIL

info@immobilienmitdaniel.de

INSTAGRAM

[@daniel_fritzsche](https://www.instagram.com/daniel_fritzsche)

Hinweis: Dieses E-Book ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Jede Investition sollte individuell geprüft werden.