

■ FÜR KAPITALANLEGER · IMMOBILIEN & STEUERN · 2026

Steuern sparen. Cashflow aufbauen. Ohne selbst Experte zu werden.

Wie kluge Anleger mit vermieteten Immobilien legal Steuern senken —
verständlich erklärt, an einem realen Beispielobjekt durchgerechnet.



151.000 €

STEUERERSPARNIS MÖGLICH —
RUND EIN DRITTEL DES
KAUFPREISES

0,6 %

KFW-FÖRDERZINS STATT RUND
3,7 % AM FREIEN MARKT

+231 €

ÜBERSCHUSS/MONAT NACH
STEUERN — BEISPIELOBJEKT,
SEITE 8

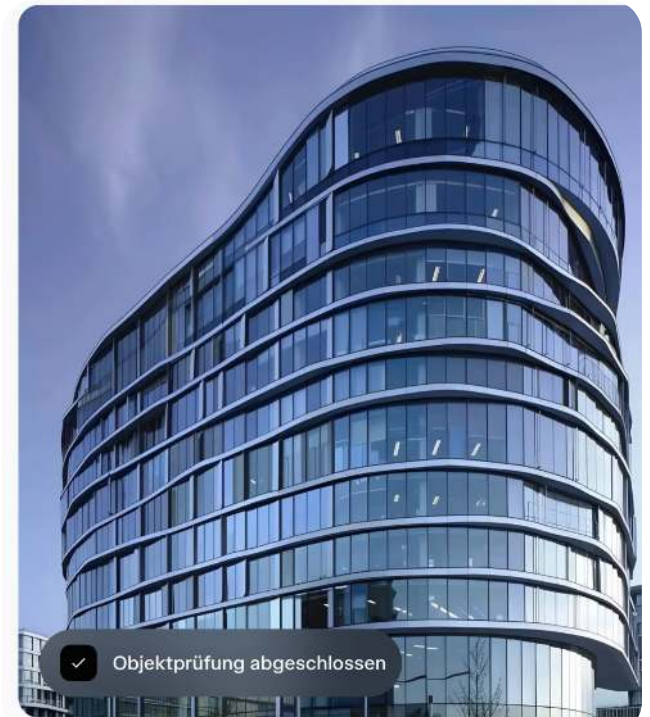
■ WER HINTER DIESEM REPORT STEHT

Der Einstieg wirkt kompliziert. Ist er nicht.

Immobilien sind einer der bewährtesten Wege, Vermögen aufzubauen. Trotzdem schrecken viele zurück — weil Objektsuche, Finanzierung, Steuer und Verwaltung Fachwissen verlangen, das die wenigsten mitbringen.

Genau das nehmen wir Ihnen ab: **ein Ansprechpartner für alles**. Und wir sagen Ihnen ehrlich, wenn ein Objekt nicht passt. Unser Geschäft lebt von langfristigen Beziehungen — nicht von einzelnen Abschlüssen.

Wir sitzen in Bad Aibling bei München und betreuen Anleger in ganz Deutschland — persönlich, per Telefon oder Video.



ALLES AUS EINER HAND

01

Objektsuche & Prüfung

02

Finanzierung & Förderung

03

Steuer-Struktur

04

Vermietung & Verwaltung

950+

BERATENE ANLEGER

70 %+

KOMMEN ÜBER EMPFEHLUNGEN

3 %

DER GEPRÜFTEN OBJEKTE BESTEHEN UNSERE PRÜFUNG

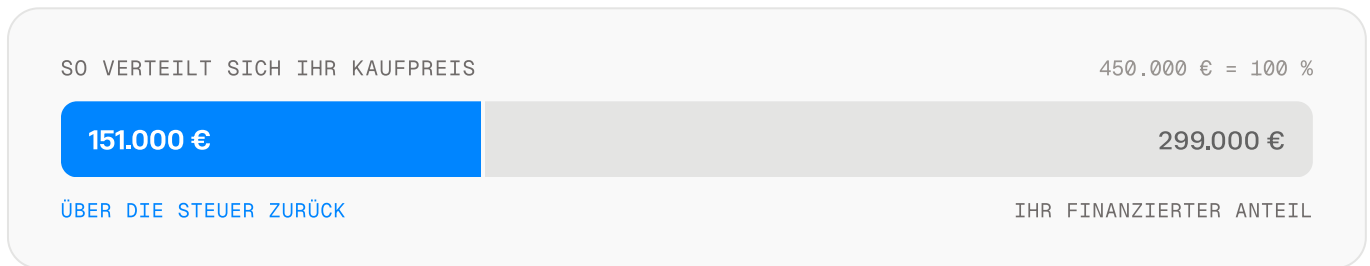
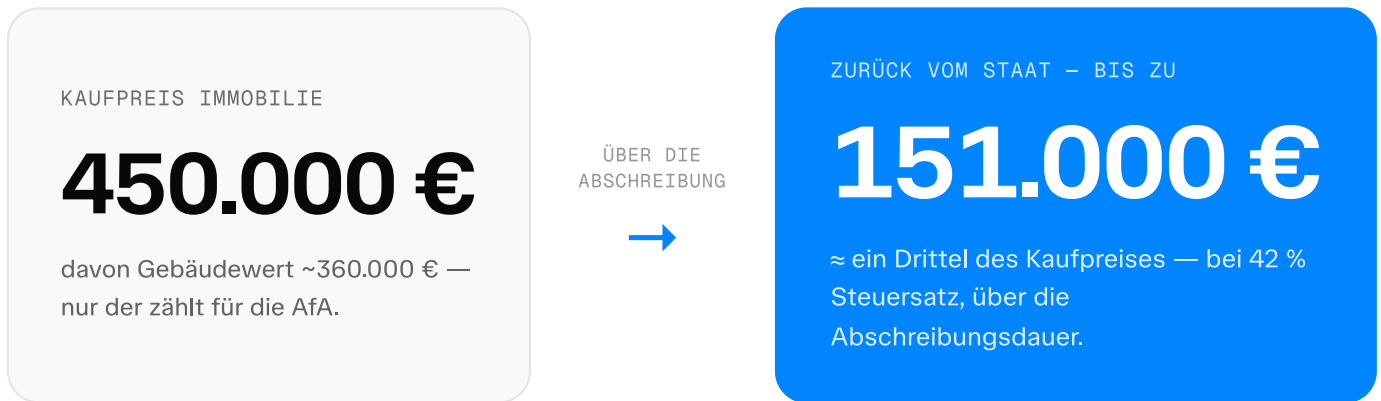
380+

FINANZIERUNGSPARTNER IM VERGLEICH

■ VERSPRECHEN 1 · DER STAAT ZAHLT MIT

Ein großer Teil Ihrer Immobilie — bezahlt über die Steuer

Ein Gebäude nutzt sich ab — wie ein Firmenwagen. Diesen Wertverlust dürfen Sie jedes Jahr von der Steuer absetzen, obwohl kein neues Geld fließt. Das nennt sich **Abschreibung (AfA)** — und sie holt Ihnen über die Jahre einen erheblichen Teil des Kaufpreises zurück.



Im geförderten Neubau geht es besonders schnell

Mit der Sonderabschreibung nach § 7b fließt schon in den ersten vier Jahren ein großer Teil zurück — im Beispiel rund **48.000 €**. Wie das funktioniert, zeigen die nächsten Seiten.

Je höher Ihr Steuersatz, desto mehr bringt es

Jeder Euro Abschreibung wird mit Ihrem persönlichen Satz verrechnet — 2026 bis zu 42 %, bei sehr hohen Einkommen 45 %. Gerade für Gutverdiener ist die AfA der stärkste Hebel.

- Bestandsgebäude: 2 % p. a.
- Neubau (ab 2023): 3 % p. a.
- Nicht zahlungswirksam — kein Geld fließt

■ WEG 1 · DER GEFÖRDERTE NEUBAU

Effizienzhaus 40 + QNG: die Sonderabschreibung nach § 7b

Deutschland braucht klimafreundlichen Mietwohnraum. Wer ihn schafft — neu bauen oder im Jahr der Fertigstellung kaufen, mindestens zehn Jahre vermieten — kann zusätzlich zur normalen AfA eine kräftige Sonderabschreibung nutzen.

Effizienzhaus 40 — ohne Fachchinesisch

Die „40“ bedeutet: Das Gebäude verbraucht nur 40 % der Energie des gesetzlichen Referenz-Neubaus — 60 % weniger als der Standard. Erreicht durch sehr gute Dämmung, moderne Fenster, Wärmepumpe. Praktisch heißt das: niedrigere Nebenkosten, attraktiver für Mieter — und die Tür zu den besten Förderprogrammen.

Das QNG-Siegel obendrauf

Das staatliche „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ bewertet zusätzlich Materialien, Raumluft und Rückbaubarkeit — geprüft durch unabhängige Stellen (z. B. DGNB). Finanziell entscheidend: EH40 plus QNG ist die Voraussetzung für 50.000 € mehr KfW-Kreditvolumen pro Wohneinheit (nächste Seite).

01/2023 – 09/2029ZEITFENSTER FÜR DEN
BAUANTRAG**5 % × 4 Jahre**SONDER-AFA AUF DIE
FÖRDERFÄHIGEN KOSTEN**= 20 % extra**ZUSÄTZLICH ZUR REGULÄREN
GEBÄUDE-AFA

RECHENBEISPIEL

Wohnung mit 75 m², förderfähige Herstellungskosten 4.000 €/m² →
Bemessungsgrundlage 300.000 € → 15.000 € Sonder-AfA pro Jahr,
vier Jahre in Folge:

60.000 €SONDER-AFA OBENDRAUF,
IN NUR VIER JAHREN

Die Kombination, die besonders stark wirkt

Für Neubauten (Baubeginn 10/2023–09/2029) kann statt 3 % linear eine degressive AfA von 5 % gewählt werden — anfangs besonders hoch. Kombiniert mit § 7b lassen sich laut Fachliteratur (IVD) in vier Jahren bis zu rund 39 % abschreiben; linear plus § 7b rund 32 %. Mit normaler AfA bräuchten Sie dafür über zehn Jahre.

WICHTIG ZU WISSEN

Es gilt eine Baukostenobergrenze von **5.200 €/m²**. Liegen die Herstellungskosten darüber, entfällt die gesamte Sonderabschreibung. Ein erfahrener Bauträger muss die Förderfähigkeit von Anfang an absichern.

■ DER FINANZIERUNGSHEBEL

Der KfW-Kredit: ein Zins, den es am freien Markt nicht gibt

Die KfW ist die staatliche Förderbank. Sie vergibt Kredite für energieeffiziente Neubauten zu Zinsen deutlich unter Marktniveau — die Differenz subventioniert der Bund. Seit dem 2. März 2026 gilt für ein Effizienzhaus 40: ab 0,6 % effektiv.

So läuft es ab — das Hausbankverfahren

Beantragt wird nicht direkt bei der KfW, sondern über die Hausbank oder einen Finanzierungsvermittler:

- 01 Ein zertifizierter Energieeffizienz-Experte bestätigt die EH40-Planung („BzA“) — zwingend vor dem Antrag.
- 02 Antrag über die Hausbank — vor Kaufvertrag bzw. Baubeginn. Rückwirkende Förderung gibt es nicht.
- 03 Nach Zusage: Auszahlung zu 100 % — in einer Summe oder nach Baufortschritt, binnen 12 Monaten.
- 04 Zinsbindung meist 10 Jahre — danach Anschlussfinanzierung bei der KfW oder Wechsel zu einer anderen Bank.
- 05 Finale Bestätigung nach Fertigstellung. Wird der Standard verfehlt, kann die KfW zurückfordern — Bauträger-Erfahrung zählt.

KONDITIONEN · KfW 297/298 · STAND 06/2026

Effizienzhaus 40 max. 100.000 €/WE

EH40 + QNG-Siegel max. 150.000 €/WE

Zinssatz beider Stufen **ab 0,6 % p. a.**

Marktüblicher Baukredit ca. 3,7 % p. a.

≈ **46.500 €**

MÖGLICHE ZINSPARNIS: 150.000 € ÜBER 10 JAHRE ZU 0,6 % STATT 3,7 %

ZUR EINORDNUNG

„Wohneigentum für Familien“ (KfW 300, bis 270.000 €) gilt nur für selbstnutzende Familien mit Einkommensgrenze — für eine vermietete Kapitalanlage nicht nutzbar.

■ WEG 2 · DAS BAUDENKMAL

Denkmal-AfA: die stärkste Abschreibung im deutschen Steuerrecht

Denkmalgerecht sanieren kostet mehr als neu bauen — ohne Anreiz würden viele historische Gebäude verfallen. Deshalb fördert § 7i EStG private Investoren außergewöhnlich großzügig. Gefördert wird nicht der Kaufpreis, sondern die denkmalgerechte Sanierung: Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Elektrik, Statik.

DIE STAFFEL NACH § 7I

100 % in 12 Jahren

Statt 33 bis 50 Jahren über die normale AfA.



JAHRE 1-8 · JE BIS ZU 9 %

JAHRE 9-12 · JE BIS ZU 7 %

RECHENBEISPIEL

Sanierungskosten 200.000 € → 18.000 € Abschreibung pro Jahr in den ersten acht Jahren.
Bei 42 % Steuersatz:

7.560 € p. a.

MÖGLICHE ERSPARNIS – PLUS REGULÄRE AFA AUF DEN ALTBAU-ANTEIL

ZWINGENDE VORAUSSETZUNG

Die Denkmalbehörde muss bescheinigen, dass das Gebäude ein Baudenkmal ist und die Maßnahmen erforderlich waren. Die Abstimmung muss **vor Beginn der Arbeiten** erfolgen — nachträglich nicht heilbar. Die Behörden-Erfahrung des Sanierungspartners ist deshalb ein echter Qualitätsfaktor.

Aktuelles BFH-Urteil bringt zusätzliche Klarheit

Oktober 2025, Az. IX R 26/24: Weist ein Gutachten eine kürzere Restnutzungsdauer nach, kann sich zusätzlich die *reguläre* Gebäude-AfA erhöhen — im entschiedenen Fall von 2,5 % auf 3,3 % pro Jahr.

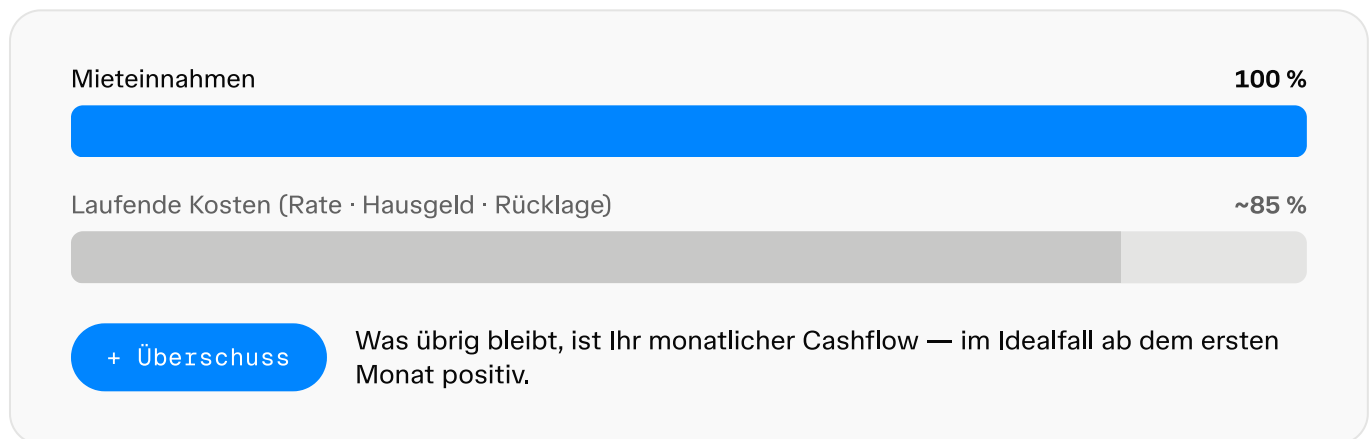
Was sich kombinieren lässt — und was nicht

§ 7b (Neubau) und § 7i (Denkmal) schließen sich in aller Regel aus: entweder — oder. Der KfW-Kredit ist mit beiden kombinierbar — für Denkmäler gibt es den eigenen Standard „Effizienzhaus Denkmal“.

■ VERSPRECHEN 2 · POSITIVER CASHFLOW

Wenn die Miete die Kosten trägt

Eine vermietete Immobilie hat Einnahmen (die Miete) und Ausgaben (Rate, Hausgeld, Rücklage). Bleibt am Monatsende ein Plus, trägt sich die Immobilie selbst — Sie müssen nichts aus dem eigenen Einkommen zuschießen.



Auch ein kleines Minus ist kein schlechtes Investment

Ein Teil der Rate ist Tilgung — kein verlorenes Geld, sondern Vermögensaufbau. Zusammen mit der Steuerersparnis kann sich ein Objekt lohnen, das monatlich etwas kostet.

Drei Stellschrauben für ein Plus

Günstiger Einkaufspreis im Verhältnis zur Miete, hohe KfW-Förderquote, Lage mit stabiler Nachfrage — kommen alle drei zusammen, ist ein Überschuss von Anfang an realistisch.

AUS EINEM OBJEKT WIRD EIN PORTFOLIO

Jahr 1

Objekt A: AfA und Sonder-AfA holen einen Teil Ihrer gezahlten Steuern zurück.

Jahr 2-3

Rückflüsse und Tilgung bauen Eigenkapital für das zweite Objekt auf.

Ab Jahr 3

Objekt B startet mit eigener Abschreibung — die Effekte überlappen sich.

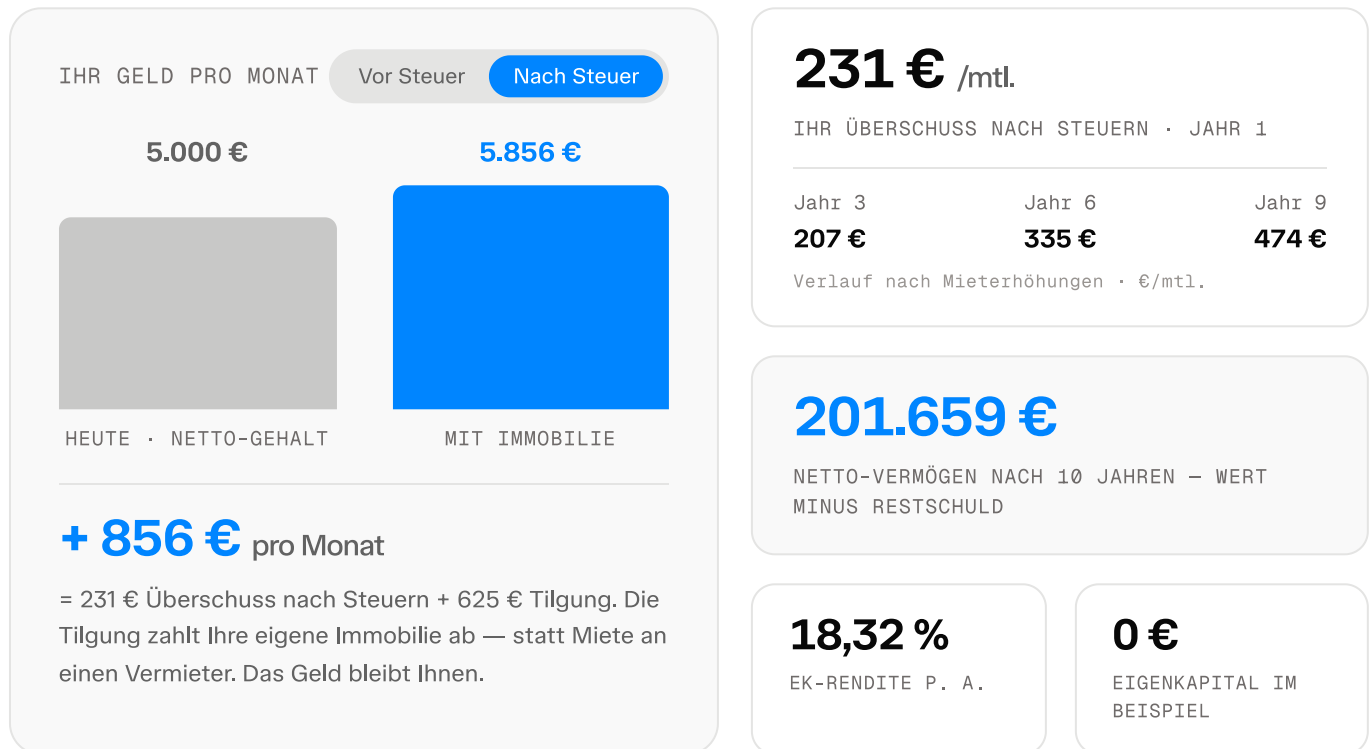
■ LIVE-ANALYSE · EIN BEISPIELOBJEKT

Was das für Ihren Monat bedeutet

Zahlen aus der Live-Analyse unseres Immobilienrechners für ein konkretes Beispielobjekt — vermietet, voll finanziert, ohne Eigenkapital. Am Ende zählt: Ihr Geld pro Monat, nach Steuern.



Beispielobjekt: Neubau-Ensemble im Effizienzhaus-Standard, vermietet · Visualisierung



Werte aus der Live-Analyse des MyInvest24-Immobilienrechners für ein konkretes Beispielobjekt (Stand 06/2026), inkl. Annahmen zu Miete und Mietentwicklung. Individuelle Ergebnisse weichen ab – Ihre persönliche Rechnung erstellen wir im Gespräch.

■ DIE STEUER-RECHNUNG · VIER JAHRE

So sieht das zusammen konkret aus

Neubau-Eigentumswohnung, 75 m², EH40 + QNG · Kaufpreis 400.000 € (Gebäudeanteil 320.000 €) · Eigenkapital 50.000 € · zu versteuerndes Einkommen 90.000 € (Steuersatz 42 %).

SCHRITT 1 · DIE FINANZIERUNG

KfW-Kredit (EH40 + QNG), 0,6 %	150.000 €
Bankdarlehen, 3,5 % (Annahme)	200.000 €
Eigenkapital (Nebenkosten + Puffer)	50.000 €

SCHRITT 2 · ABSCHREIBUNG JAHR 1-4

Lineare AfA, 3 % von 320.000 €	9.600 €/J.
Sonder-AfA § 7b, 5 % von 300.000 €* 300.000 €*	15.000 €/J.
Summe AfA-Volumen	24.600 €/J.

STEUERERSPARNIS · 4 JAHRE

≈ 41.300 €

24.600 € × 42 % = 10.332 €
jährlich zurück.

KFW-ZINSVORTEIL · 4 JAHRE

≈ 17.400 €

150.000 € zu 0,6 % statt
~3,7 % — anteilig.

ZUSAMMEN · IN 4 JAHREN

≈ 58.700 €

Steuer + Zins
zusammengenommen.

Mehr als Ihr eingesetztes Eigenkapital.

Allein Steuer- und Zinsvorteil übersteigen in vier Jahren die 50.000 €
Eigenkapital — noch vor Mieteinnahmen und möglicher Wertsteigerung.

117 %

DER 50.000 € EK —
ZURÜCK IN 4 JAHREN

* Bemessungsgrundlage § 7b gedeckelt auf 4.000 €/m². Illustratives Beispiel, keine Zusage. Bewusst nicht enthalten: Hausgeld, Instandhaltung, Verwaltung, mögliches Leerstandsrisiko, Tilgung — sie gehören in jede vollständige, individuelle Rechnung.

■ IHR NÄCHSTER SCHRITT

Sprechen Sie mit uns — kostenlos und unverbindlich.

In einem kurzen Gespräch per Telefon oder Video schauen wir uns Ihre Situation an: Einkommen, Steuerlast, Ziele. Sie erfahren, welcher Weg zu Ihnen passt — und ob sich ein Investment für Sie überhaupt lohnt. Keine separaten Gebühren.

IHRE ANSPRECHPARTNER — FREUEN SICH AUF IHRE NACHRICHT



Sinem Uslu
GESCHÄFTSFÜHRERIN



Andreas Kenkenberg
GESCHÄFTSFÜHRUNG



Lucas Siebeking
CSO

Erstgespräch vereinbaren

Antworten Sie einfach auf diese E-Mail oder rufen Sie an — wir melden uns kurzfristig.

- +49 8035 505 39 81
- kontakt@myinvest24.de
- myinvest24.de