MyInvest24

Negativer Cashflow der Immobilie: Zuzahlung und Reserve

Autor und fachlicher Prüfer laut Artikel: MyInvest24 Redaktion

Checkliste zum Artikel · Stand 2026-10-25

Prüfen Sie die Fragen und Aussagen anhand Ihrer eigenen Unterlagen. Die Tabellen übernehmen die Beispielwerte und Prüfhinweise des Artikels.

Negativer Cashflow bei einer Immobilie entsteht, wenn tatsächliche Auszahlungen die Einzahlungen übersteigen. Die Differenz müssen Sie aus anderen freien Mitteln decken. Entscheidend sind die laufende Zuzahlung, Ihre tatsächlich verfügbare Reserve und deren Reichweite. Tilgung, WEG-Erhaltungsrücklage und steuerliches Ergebnis sind dabei getrennt zu betrachten. Leerstand und Reparaturen können den Bedarf zusätzlich erhöhen.

Was bedeutet ein negativer Cashflow bei einer Immobilie?

Ein negativer Cashflow bedeutet, dass die erfassten Auszahlungen einer Immobilie ihre tatsächlichen Einzahlungen im betrachteten Zeitraum übersteigen.

Entscheidend ist zunächst das Geld auf dem Konto. Eine vereinbarte, aber noch nicht eingegangene Miete bezahlt keine fällige Kreditrate. Deshalb beginnt eine belastbare Rechnung bei den Kontoauszügen. Mietvertrag und Wirtschaftsplan erklären die Zahlungen, ersetzen ihren tatsächlichen Eingang aber nicht. Legen Sie außerdem offen, ob Ihre Rechnung vor oder nach Steuerzahlungen steht.

Negativer Cashflow beschreibt eine Liquiditätslücke, nicht bereits den vollständigen wirtschaftlichen Erfolg. Tilgung verändert die Schulden, während der Immobilienwert davon unabhängig steigen oder fallen kann. Auch ein positiver Zahlungsüberschuss beantwortet nicht alle Fragen einer Kapitalanlage. Die Begriffe ordnet der Beitrag zu Mietrendite, Nettorendite und Cashflow getrennt ein.

Dieser Ratgeber betrachtet eine laufende Zuzahlung und die dafür verfügbare Reserve. Er bewertet kein konkretes Kaufangebot und trifft keine Entscheidung über einen Verkauf. Der praktische Prüfpunkt lautet: Welche Rechnung wird wann fällig, und welches frei verfügbare Geld deckt sie? Eine erhoffte Wertsteigerung gehört nicht zu diesem verfügbaren Geld.

Wie berechne ich meine monatliche Zuzahlung aus tatsächlichen Zahlungen?

Ziehen Sie von den tatsächlichen Einzahlungen alle zugehörigen Auszahlungen ab, ohne Kostenbestandteile doppelt zu erfassen.

Beispielrechnung (Annahmen, kein Angebot), Stand Oktober 2026: Die Wohnung bringt monatlich 900 € vereinnahmte Kaltmiete. Die Kreditrate beträgt 1.100 €. Hinzu kommen 150 € laufende, nicht gedeckte Auszahlungen. Diese enthalten ausdrücklich keine Erhaltungsrücklage. Weitere 50 € werden tatsächlich an die WEG-Erhaltungsrücklage überwiesen. Sämtliche Beträge sind frei gewählte Modellannahmen, keine Marktwerte oder Empfehlungen.

Umlagefähige Betriebskosten und die zugehörigen Mietervorauszahlungen werden hier betragsgleich und zeitgleich angenommen. Sie verändern das Ergebnis deshalb nicht. In Ihrer eigenen Rechnung dürfen Sie diese Vereinfachung nur übernehmen, wenn die tatsächlichen Zahlungsströme dazu passen. Steuerzahlungen, Steuererstattungen und verspätete Nachzahlungen enthält das Modell nicht.

Die Rechnung lautet: 900 € – 1.100 € – 150 € – 50 € = –400 € monatlich. Bei unveränderten Annahmen ergibt das 12 × 400 € = 4.800 € jährlichen Zuschussbedarf. Diese Jahreszahl glättet Zahlungstermine. Ob das Konto an einem bestimmten Fälligkeitstag gedeckt ist, muss eine zusätzliche Terminplanung zeigen.

Position	Monatlicher Betrag	Abgrenzung
Kaltmiete	+900 €	Tatsächlich vereinnahmt
Kreditrate	–1.100 €	Zins und Tilgung zusammen
Laufende ungedeckte Auszahlungen	–150 €	Ohne Erhaltungsrücklage
WEG-Erhaltungsrücklage	–50 €	Zusätzlich tatsächlich überwiesen
Zahlungssaldo vor Steuern	–400 €	Eigene Beispielrechnung

Warum kann eine vermietete Wohnung trotz Tilgung monatlich Geld kosten?

Tilgung reduziert die Darlehensschuld, verbraucht aber gleichzeitig Geld, das anschließend nicht mehr frei verfügbar ist.

Im modellierten Monat setzt sich die Rate aus 700 € Zins und 400 € Tilgung zusammen. Vor Tilgung lautet der vereinfachte Zahlungssaldo 900 € – 700 € – 150 € – 50 € = 0 €. Nach der Tilgung fehlen 400 €. Damit erklärt im Beispiel der Tilgungsanteil die monatliche Unterdeckung vollständig. Für andere Wohnungen kann die Zusammensetzung anders aussehen.

Daraus folgt weder ein Gesamtgewinn noch automatisch ein Gesamtverlust. Die verringerte Schuld ist keine zusätzliche Einzahlung auf Ihr Girokonto. Umgekehrt verschwindet die Schuldminderung nicht deshalb, weil Sie Geld zuschießen. Für den gesamten Vermögenserfolg wären weitere Größen nötig, insbesondere Wertveränderungen und sämtliche übrigen Aufwendungen. Diese werden hier nicht prognostiziert.

Die angegebenen Zins- und Tilgungsanteile gelten ausschließlich für den modellierten Monat. Sie bilden keinen exakten langfristigen Tilgungsverlauf ab. Übernehmen Sie für die laufende Planung die Angaben Ihres Darlehensplans und gleichen Sie sie mit den tatsächlichen Abbuchungen ab.

Eine allgemeine Herleitung finden Sie unter Mietrendite berechnen.

Welche Kosten kann ich prüfen, ohne eine höhere Miete oder Steuererstattung einzuplanen?

Prüfen Sie zunächst die Zusammensetzung der vorhandenen Auszahlungen und die vertraglich vereinbarte Kostentragung.

Das gesamte Hausgeld ist nicht automatisch auf Wohnraummieter umlegbar. Verwaltung sowie Instandhaltung und Instandsetzung zählen nach § 1 Absatz 2 BetrKV nicht zu den Betriebskosten. Die Übernahme von Betriebskosten durch den Mieter setzt eine Vereinbarung voraus (§ 556 Absatz 1 BGB). Rechtsstand dieser Einordnung ist Oktober 2026. Mietvertrag, Wirtschaftsplan und Abrechnung erfüllen dabei unterschiedliche Aufgaben.

Ordnen Sie jede Zahlung einer nachvollziehbaren Kategorie zu. Was wird als laufender Aufwand bezahlt? Was ist eine Zuführung zur WEG-Erhaltungsrücklage? Welcher Teil wird durch tatsächlich eingegangene Mietervorauszahlungen gedeckt? Falls Sie bereits die einzelnen Bestandteile erfasst haben, ziehen Sie das Hausgeld nicht noch einmal als Gesamtsumme ab. Sonst entsteht eine rechnerische Unterdeckung ohne zusätzliche reale Auszahlung.

Diese Prüfung kann Buchungsfehler oder fehlende Positionen sichtbar machen. Sie verspricht keine Kostensenkung. Ein berechtigter Aufwand bleibt auch dann zu bezahlen, wenn er die Rechnung verschlechtert. Planen Sie eine mögliche höhere Miete oder eine spätere Steuererstattung nicht bereits als eingegangene Zahlung ein. Der hier berechnete Zuschussbedarf bleibt ohne solche Erwartungen nachvollziehbar.

Was unterscheidet die WEG-Erhaltungsrücklage von meiner eigenen Reserve?

Eine tatsächlich überwiesene WEG-Zuführung ist von Ihrem frei verfügbaren eigenen Bankguthaben und einer privaten Konto-Umbuchung zu unterscheiden.

Die im Beispiel gezahlten 50 € verlassen das frei verfügbare Eigentümervermögen. Sie werden deshalb als Auszahlung erfasst. Sie sind kein eigener Sparbetrag, den Sie in der folgenden Monatsrechnung erneut für die Kreditrate einsetzen können. Addieren Sie ein Guthaben der WEG nicht zur persönlich verfügbaren Objektreserve. Sonst rechnen Sie mit Geld, das für diese Verwendung nicht frei bereitsteht.

Anders liegt eine bloße Umbuchung zwischen Ihren eigenen Konten. Wenn Sie Geld vom Girokonto auf ein eigenes Rücklagenkonto übertragen, entsteht daraus allein keine zusätzliche externe Ausgabe. Für die Planung müssen Sie trotzdem klären, ob das Geld noch frei verwendbar oder bereits für einen anderen Zweck gebunden ist. Die Bezeichnung des Kontos beantwortet diese Frage nicht.

Auch eine Reparatur darf nicht doppelt erscheinen. Wird eine bereits berücksichtigte Zahlung später aus vorhandenen Mitteln gedeckt, entsteht nicht automatisch ein zweiter ungedeckter Bedarf. Unser späterer Reparaturstress setzt ausdrücklich eine zusätzliche Zahlung voraus. Sie ist weder durch die WEG-Rücklage noch durch das anderweitig gebundene Geld gedeckt. Diese Abgrenzung ist Teil der Annahme, keine Aussage über ein bestimmtes Gebäude.

Wie ermittle ich die tatsächlich frei verfügbare Objektreserve?

Beginnen Sie beim Bankguthaben und ziehen Sie private Mindestpuffer sowie anderweitig gebundene Beträge ab.

Beispielrechnung (Annahmen, kein Angebot): Das Bankguthaben beträgt 18.000 €. Davon bleiben 6.000 € als privater Mindestpuffer unberührt. Weitere 3.000 € sind anderweitig gebunden. Für die laufende Objektunterdeckung verbleiben 18.000 € – 6.000 € – 3.000 € = 9.000 €. Diese Aufteilung ist ausschließlich eine Modellannahme. Sie definiert keine allgemein angemessene Reservehöhe.

Eine Reserve ist nur einmal verfügbar. Geld, das bereits für private Verpflichtungen vorgesehen ist, kann nicht zugleich eine Reparatur und die monatliche Zuzahlung decken. Dass der gesamte Betrag auf demselben Konto liegt, ändert daran nichts. Dokumentieren Sie deshalb neben dem Kontostand auch jede Bindung und deren Fälligkeit. Ein aktuell hoher Saldo kann vor einer bereits bekannten Abbuchung täuschen.

Das Modell enthält keinen zusätzlichen Haushaltsüberschuss. Die Zuzahlungen werden vollständig aus den freien 9.000 € entnommen. Erst wenn eine zusätzliche Einzahlung nach privatem Lebensunterhalt und sonstigen Verpflichtungen wirklich frei bleibt, darf sie den Reserveabbau verringern. Bereits in den 18.000 € enthaltenes Geld ist keine neue Einzahlung.

Eigene Modellannahme	Betrag
Bankguthaben	18.000 €
Privater Mindestpuffer	−6.000 €
Anderweitig gebunden	−3.000 €
Freie Objektreserve	9.000 €

Wie lange reicht meine Liquiditätsreserve bei laufender Zuzahlung?

Im unveränderten Grundmodell decken 9.000 € freie Reserve rechnerisch 22,5 monatliche Fehlbeträge von jeweils 400 €.

Die Formel lautet freie Reserve geteilt durch monatliche Entnahme: 9.000 € / 400 € = 22,5 Monate. Vorausgesetzt sind gleichbleibende Zahlungen, keine zusätzlichen Einzahlungen und keine Sonderereignisse. Der Wert ist eine rechnerische Reichweite, keine Zusage einer tatsächlich

ausreichend langen Finanzierung. Schon eine vorgezogene Rechnung verändert die zeitliche Deckung.

Nach 22 vollständig gedeckten Monatsfehlbeträgen bleiben 200 €. Für den folgenden Fehlbetrag von 400 € fehlen damit 200 €. Die halbe rechnerische Monatsreichweite bedeutet nicht, dass eine volle fällige Zahlung zur Hälfte verschoben werden könnte. Ein Kalender mit konkreten Abbuchungstagen bleibt notwendig. Die Tabelle zeigt den Abbau, ohne einen bestimmten Startmonat vorzugeben.

Übernehmen Sie den Restbestand regelmäßig aus dem tatsächlichen Kontoabgleich. Werden Zahlungen höher, Einnahmen später oder Beträge anderweitig benötigt, ist die alte Reichweite überholt. Eine neu berechnete Zahl schafft selbst keine Liquidität. Sie macht sichtbar, welcher Bedarf unter den nun geltenden Annahmen noch gedeckt ist und welcher nicht.

Abgerechnete Monate	Kumulierte Entnahme	Verbleibende Deckung
0	0 €	9.000 €
1	400 €	8.600 €
6	2.400 €	6.600 €
12	4.800 €	4.200 €
18	7.200 €	1.800 €
22	8.800 €	200 €
23	9.200 €	−200 € rechnerisch ungedeckt

Wie verändern Leerstand und eine Reparatur meinen Liquiditätsbedarf?

Fehlende Miete und zusätzliche ungedeckte Reparaturen erhöhen den Bedarf über die laufende Zuzahlung hinaus.

Beispielrechnung (Annahmen, kein Angebot): In zwei Monaten fällt die Kaltmiete vollständig aus. Gegenüber dem Grundfall fehlen zusätzlich 2 × 900 € = 1.800 €. Der Fehlbetrag beträgt in jedem dieser Monate 400 € + 900 € = 1.300 €. Alle modellierten Auszahlungen laufen unverändert weiter. Entfallende Mietervorauszahlungen und weiterhin anfallende Betriebskosten können die reale Lücke zusätzlich vergrößern; dieser Zusatzbedarf ist hier nicht enthalten.

Eine zweite Annahme ist eine sofort fällige, zusätzlich ungedeckte Reparatur von 3.000 €. Ohne Mietausfall verbleiben nach einem Jahr 9.000 € − 4.800 € − 3.000 € = 1.200 €. Die Reparatur ist weder durch ausgeschlossene gebundene Mittel noch durch die WEG-Rücklage finanziert. Bei einer tatsächlich schon anderweitig gedeckten Reparatur wäre derselbe zusätzliche Abzug falsch.

Kombiniert beträgt der Jahresbedarf 4.800 € + 1.800 € + 3.000 € = 9.600 €. Gegenüber der freien Reserve fehlen 600 €. Das Minus ist ungedeckter Finanzierungsbedarf, kein verfügbarer negativer Sparbetrag. Die Jahresrechnung sagt zudem nicht, an welchem Termin zuerst Geld fehlt. Eine

frühe Reparatur kann den Handlungsbedarf deutlich vor das Jahresende verlagern.

Eigenes Jahresszenario	Bedarf	Reserve danach
Grundfall	4.800 €	4.200 €
Grundfall plus Reparatur	7.800 €	1.200 €
Grundfall plus Mietausfälle und Reparatur	9.600 €	600 € ungedeckter Bedarf

Warum ist der Zahlungssaldo nicht mein steuerliches Ergebnis?

Steuerliche Aufwendungen und tatsächliche Auszahlungen unterscheiden sich insbesondere bei Tilgung und Zuführungen zur WEG-Erhaltungsrücklage.

Schuldzinsen können Werbungskosten sein, soweit sie wirtschaftlich mit der Einkunftsart zusammenhängen (§ 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 EStG). Tilgung ist hingegen die Rückzahlung von Kapital. Die gesamte Kreditrate lässt sich deshalb nicht einfach als steuerlicher Aufwand behandeln. Rechtsstand: Oktober 2026. Ein negativer Zahlungssaldo beweist allein keinen steuerlichen Verlust.

Auch die Einzahlung in die WEG-Erhaltungsrücklage ist noch kein Werbungskostenabzug. Maßgeblich wird die Verwendung durch die Gemeinschaft für Erhaltungsmaßnahmen im Vermietungszusammenhang. Der Bundesfinanzhof hat diese Abgrenzung im Urteil vom 14. Januar 2025, IX R 19/24, bestätigt. Stand: Oktober 2026. Zahlung aus Ihrem Vermögen und steuerlicher Ansatz können dadurch zeitlich auseinanderfallen.

Dieser Artikel berechnet bewusst keinen Saldo nach Steuern. Es fehlen die individuellen steuerlichen Voraussetzungen und weitere möglicherweise relevante Positionen. Weder ein pauschaler Steuersatz noch eine erwartete Erstattung wird eingesetzt. Tragen Sie tatsächliche Steuerzahlungen und tatsächlich eingegangene Erstattungen gesondert in Ihren Zahlungskalender ein. Eine erwartete steuerliche Wirkung ersetzt keine Deckung am Fälligkeitstag.

Kann ein freier Haushaltsüberschuss den Reserveabbau auffangen?

Ein tatsächlich zusätzlich verfügbarer Haushaltsüberschuss kann die Entnahme aus der Reserve verringern, verändert aber nicht den Zahlungssaldo der Immobilie.

Beispielrechnung (Annahmen, kein Angebot): Zusätzlich stehen monatlich 250 € aus dem Haushalt bereit. Nach privatem Lebensunterhalt und allen anderen Verpflichtungen sind diese Mittel wirklich frei. Die monatliche Objektlücke bleibt 400 €. Aus der Reserve werden jedoch nur noch 400 € − 250 € = 150 € entnommen. Unter unveränderten Bedingungen ergibt sich 9.000 € / 150 € = 60 Monate rechnerische Reichweite.

Diese Variante ist keine Einkommensprognose. Sie setzt eine zusätzliche Einzahlung voraus, die im Grundfall nicht enthalten war. Geld aus dem bereits berechneten Mindestpuffer darf dafür nicht nochmals verwendet werden. Ebenso wäre eine neue Rücklage, die der Haushalt zugleich für andere Ausgaben benötigt, keine dauerhaft freie Zuführung.

Der Unterschied gehört ausdrücklich in Ihre Unterlagen: Die Immobilie trägt sich in diesem Modell weiterhin nicht aus ihren eigenen Zahlungen. Der Haushalt finanziert einen Teil ihrer Unterdeckung. Prüfen Sie deshalb die Verfügbarkeit dieser Zuführung ebenso wie die Mieteingänge. Fällt sie aus, gilt die verlängerte Reichweite nicht mehr. Sonderereignisse sind auch in dieser einfachen Variante nicht eingerechnet.

Wie baue ich einen Zahlungskalender ohne doppelte Kosten auf?

Erfassen Sie je Fälligkeit die erwarteten tatsächlichen Zahlungen und führen Sie die freie Reserve anschließend fort.

Die folgende Ausfüllvorlage ergänzt die Monatsrechnung. Nutzen Sie je Termin eine neue Zeile und kennzeichnen Sie geplante Beträge als Annahmen. Nach der Zahlung ersetzen Sie die Planung durch den tatsächlichen Betrag. Ausgangspunkt ist ausschließlich die frei verfügbare Reserve. Private Puffer und anderweitige Bindungen werden nicht heimlich zur Deckung hinzugenommen.

Ordnen Sie einer Zahlung ihre Belege zu. Die Kreditrate stammt aus dem Darlehensplan beziehungsweise der Abbuchung. Laufende Kosten werden mit Wirtschaftsplan und Abrechnung abgeglichen. Eine Sonderzahlung erhält einen eigenen Beleg und eine eigene Fälligkeit. Notieren Sie außerdem, ob eine Reparatur bereits finanziert ist. So bleibt erkennbar, welcher Betrag tatsächlich zusätzlich aus freien Mitteln abgeht.

Die fortgeschriebene Reserve ergibt sich aus dem vorherigen freien Bestand zuzüglich zusätzlicher freier Einzahlungen und abzüglich der jeweiligen Unterdeckung. Eine Umbuchung zwischen eigenen Konten darf dabei keine fiktive Ausgabe erzeugen. Taucht eine negative Restdeckung auf, markieren Sie den ungedeckten Betrag ausdrücklich. Eine Jahressumme allein kann diese Prüfung an einzelnen Terminen nicht ersetzen.

Vorlagenfeld	Eigener Wert	Prüfhinweis
Termin und Beleg	Eintragen	Rechnung, Plan oder Kontoauszug
Tatsächliche Einzahlungen	Eintragen	Miete und zusätzliche freie Zuführung trennen
Kreditrate und laufende Kosten	Eintragen	Bereits enthaltene Bestandteile nicht wiederholen
WEG-Zuführung und Sonderzahlung	Eintragen	Nur zusätzlichen ungedeckten Bedarf erfassen
Freie Reserve danach	Fortschreiben	Deckung oder offenen Bedarf ausweisen

Wann sollte ich eine negative Cashflow-Planung fachlich überprüfen lassen?

Eine fachliche Prüfung ist sinnvoll, wenn die Deckung unklar wird oder vertragliche und steuerliche Annahmen das Ergebnis wesentlich verändern.

Ein konkreter Anlass ist eine ungedeckte Fälligkeit im Zahlungskalender. Auch widersprüchliche Angaben zum Hausgeld, unklare Reparaturfinanzierung oder eine nur erhoffte Steuererstattung sollten geklärt werden. Dafür gibt es hier keine pauschale zumutbare Monatslücke. Welche Belastung tragbar ist, hängt von den tatsächlich verfügbaren Mitteln und Verpflichtungen ab.

Negative Liquidität ändert bestehende Pflichten nicht automatisch. Vereinbarte Zinsen und die Rückzahlung bei Fälligkeit richten sich nach dem Darlehensverhältnis (§ 488 Absatz 1 BGB). Eine veränderte Rate darf deshalb erst nach Vertragsprüfung und entsprechender Vereinbarung in die Planung eingehen. Auch die Pflicht, die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, bleibt bestehen (§ 535 Absatz 1 BGB). Rechtsstand: Oktober 2026.

Nehmen Sie zur Prüfung Kontoauszüge, Darlehensplan, Mietvertrag, Wirtschaftsplan, Abrechnungen und bekannte Reparaturunterlagen mit. Trennen Sie belegte Zahlungen von offenen Annahmen. Der Überblick zur Immobilie als Kapitalanlage hilft bei der breiteren Einordnung. Aus der hier gezeigten Reserveberechnung folgt keine individuelle Empfehlung, eine Wohnung zu kaufen, zu behalten oder zu verkaufen.

Fragen und Antworten

Ist eine vereinbarte, noch offene Miete bereits verfügbare Liquidität?

Nein. Für die Deckung einer fälligen Auszahlung zählt der tatsächliche Eingang. Halten Sie offene Forderungen gesondert fest, damit eine geplante Einnahme nicht mit bereits verfügbarem Geld verwechselt wird.

Ist die Rücklagenhöhe im Beispiel eine Empfehlung?

Nein. Sämtliche Modellbeträge sind frei gewählte Annahmen. Weder die freie Objektreserve noch der private Mindestpuffer bezeichnet einen allgemein empfohlenen Mindestbetrag. Maßgeblich sind Ihre eigenen Verpflichtungen und Zahlungstermine.

Warum enthält die Leerstandsrechnung keine vollständige Betriebskostenprognose?

Das Modell isoliert den Ausfall der Kaltmiete. Entfallende Mietervorauszahlungen und fortbestehende Betriebskosten müssen in einer realen Planung zusätzlich berücksichtigt werden. Die gezeigte Rechnung bildet diese zusätzlichen Lücken ausdrücklich nicht ab.

Kann ein höherer Immobilienwert eine fällige Rate bezahlen?

Eine angenommene Wertsteigerung ist keine Einzahlung. Für eine fällige Rate braucht es tatsächlich verfügbare Zahlungsmittel. Der Vermögenswert der Wohnung und die Deckung des laufenden Kontos beantworten unterschiedliche Fragen.

Welche Unterlage zeigt den tatsächlichen Reserveverbrauch?

Der Abgleich Ihrer Zahlungsliste mit den Kontoauszügen zeigt die erfolgten Ein- und Auszahlungen. Ergänzen Sie die bekannten Fälligkeiten und Bindungen. So erkennen Sie, ob der ausgewiesene Kontostand auch tatsächlich frei verfügbar ist.

Fazit

Eine laufende Unterdeckung wird erst mit einer klar abgegrenzten freien Reserve und konkreten Fälligkeiten planbar. Die Beispielrechnung zeigt, wie Tilgung, WEG-Zahlungen und zusätzliche Belastungen zusammenwirken. Sie ersetzt keine individuelle Entscheidung über eine Kapitalanlage.

Risikohinweis: Eine Immobilie als Kapitalanlage ist nicht risikofrei. Leerstand, Mietausfall, Instandhaltung, Zinsänderungen bei der Anschlussfinanzierung und sinkende Immobilienwerte können Ihre Planung belasten. Dieser Beitrag ist allgemeine Information und keine individuelle Anlage- oder Steuerberatung.

Diese Arbeitshilfe ersetzt keine individuelle Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung. Prüfen Sie Angaben für Ihren eigenen Fall.

Quellen

§ 1 Abs. 2 BetrKV — Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz · https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/__1.html · 2026-10-20

§ 556 Abs. 1 BGB — Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz · https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html · 2026-10-20

§ 535 Abs. 1 BGB — Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz · https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__535.html · 2026-10-20

§ 488 Abs. 1 BGB — Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz · https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__488.html · 2026-10-20

§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG; in Verbindung mit F4 — Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz · https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__9.html · 2026-10-20

BFH, Urteil vom 14.01.2025, IX R 19/24 — Bundesfinanzhof · https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202510025/ · 2026-10-20

Eigene Beispielrechnungen: Methodenbezug Mietrendite berechnen — MyInvest24 Redaktion · https://www.myinvest24.de/ratgeber/rendite/mietrendite-berechnen/ · 2026-10-20