

Immobilieninvestition

Die Kapitalanlage mit Zukunft



WIR SORGEN FÜR DURCHBLICK



MARCO MAHLING
FINANZDIENSTLEISTUNGEN GmbH & Co. KG



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Die gesetzliche Rente und die Versorgungslücke	6
Die Herausforderung: Mehr Rentner, weniger Kinder	7
Warum Sparen allein nicht reicht	8
Die Lösung für Ihre Altersvorsorge	9
Die wichtigsten Vorteile von Immobilien	10
Formen der Immobilienanlage	11
Beispielkalkulation	12
Kapitalanlagen im Renditevergleich	14
Fazit des Renditevergleichs	16
Ihre Vorteile im Überblick	17
Notarielle Unterlagen	18
Kaufvertrag	19
Weitere wichtige Begriffe im Überblick	20
Steuerliche Aspekte	21
Wie geht es jetzt weiter?	23

Kompetenz in Immobilien...



...mit über 15 Jahren Markterfahrung!

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

es ist gar nicht so einfach, in unseren Zeiten die richtige Vorsorge fürs Alter zu finden. Denn klassische Anlagen wie Lebensversicherung oder Bundesanleihen bringen kaum noch Renditen und renditestärkere Anlageformen bergen Risiken, die nicht jeder eingehen möchte.

Eine der liebsten Anlageformen der Bundesbürger ist die Immobilie – und das zu Recht! Denn Immobilien sind eine verhältnismäßig sichere Anlage und bieten als Sachwert den Vorteil, dass ihr Wert über die Zeit erhalten bleibt, in der Regel sogar weiter steigt. Aktuell wird diese Vorliebe deutscher Anleger durch das niedrige Zinsniveau zusätzlich befeuert. Der Grund: Noch nie war es so einfach, eine günstige Finanzierung für Wohneigentum zu erhalten!

Vielleicht fragen Sie sich jetzt: Warum sollte ich – trotz gesetzlicher Rente – überhaupt fürs Alter vorsorgen? Weshalb eignen sich Immobilien so gut für den langfristigen Vermögensaufbau? Und worauf muss ich bei Auswahl und Kauf einer Immobilie achten? Diese und weitere Fragen beantworte ich Ihnen gerne auf den folgenden Seiten. Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!




Ihr Marco Mahling

Geschäftsführer

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Die gesetzliche Rente und die Versorgungslücke

Können Sie im Alter Ihren Lebensstandard halten?

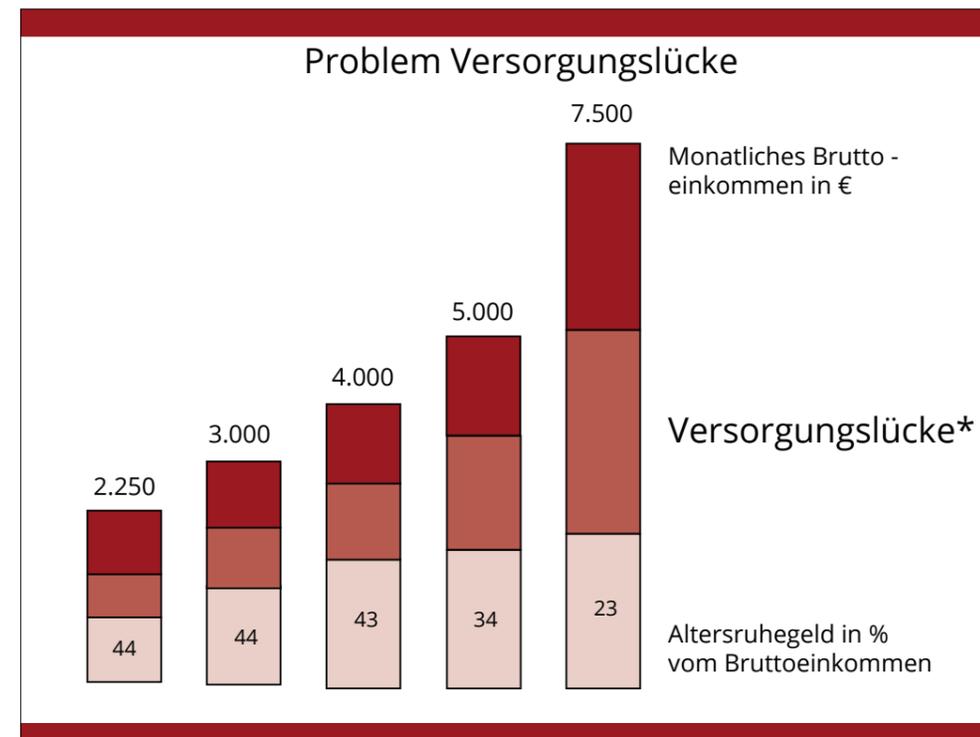
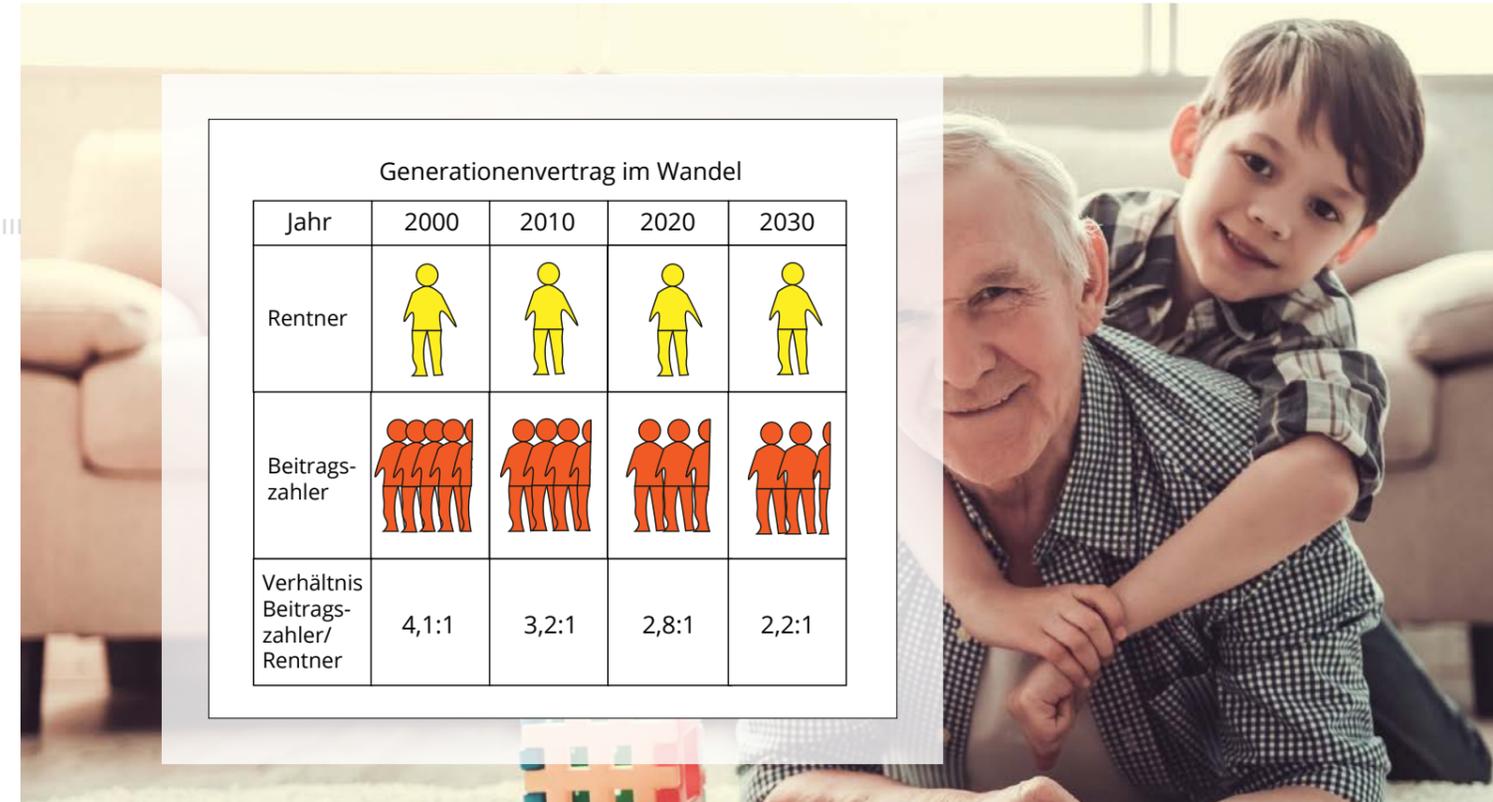
Niemand kann heute voraussagen, wie hoch Ihre gesetzliche Rente in 20 oder 30 Jahren sein wird.

Aber eines ist heute schon klar:

Wenn Sie später so viel Rente erhalten möchten wie ein Rentner heute (rund 70 % des durchschnittlichen Nettoeinkommens), dann müssen Sie privat vorsorgen.

Denn ein Durchschnittsverdiener wird mit einer monatlichen Versorgungslücke* von mindestens 600 Euro zurecht kommen müssen, so die Berechnungen des Deutschen Instituts für Altersvorsorge.

Doch was ist eigentlich das Problem der gesetzlichen Rente?



Die Herausforderung: Mehr Rentner, weniger Kinder

Die gesetzliche Rente steht vor folgendem Problem: Die Lebenserwartung der Deutschen nimmt stetig zu, während die Geburtenraten sinken. Das führt dazu, dass immer weniger Arbeitnehmer die Versorgung von immer mehr Rentnern finanzieren müssen. Für zukünftige Rentner bedeutet dies: Die gesetzliche Rente wird nicht mehr ausreichen, um ihren Lebensstandard erhalten zu können. Sie wird bestenfalls ihre Existenz sichern.

Der deutsche Staat hat auf diese Entwicklung reagiert und das Regeleintrittsalter für die Rente auf 67 erhöht. Gleichzeitig weist die Bundesregierung immer wieder darauf hin, dass sich Arbeitnehmer heute nicht mehr allein auf die gesetzliche Rente verlassen dürfen, sondern zusätzlich privat fürs Alter vorsorgen müssen.*

* z. B. im Rentenversicherungsbericht 2016, Seite 12, oder auch auf der jährlichen Renteninformation

Warum Sparen allein nicht reicht

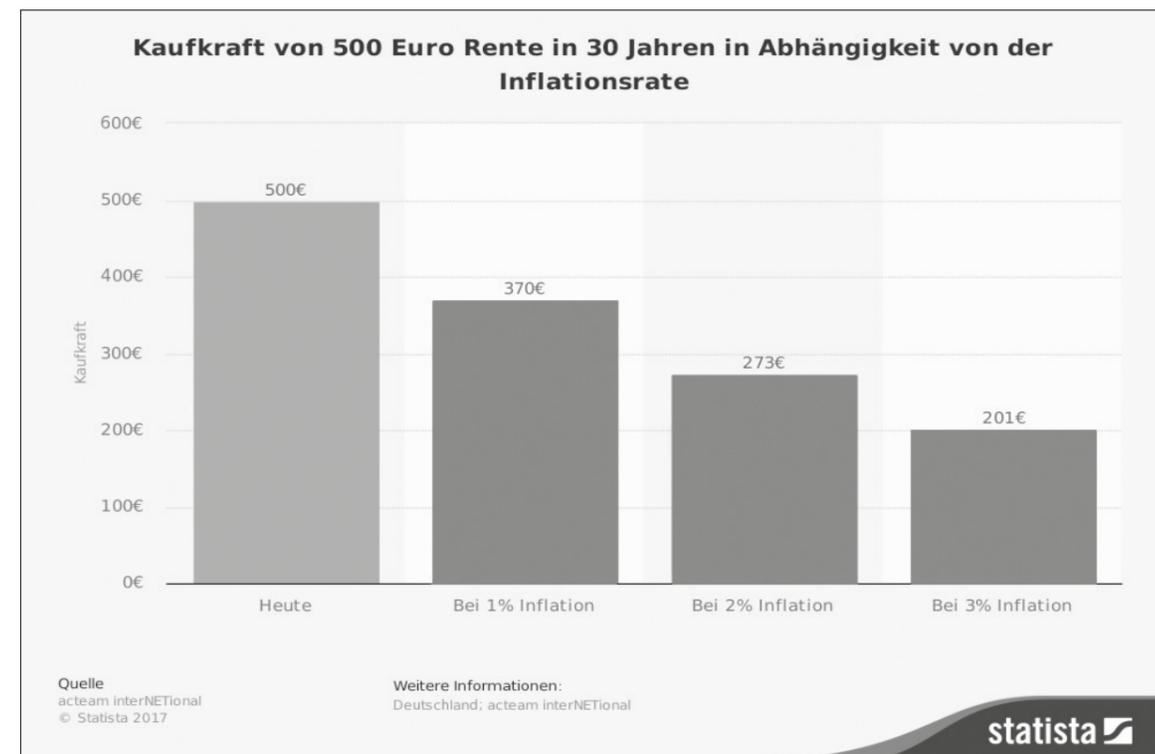
Wie die Inflation Ihre Rente zusätzlich schmälert.

Nicht nur die schrumpfende gesetzliche Rente reißt eine Lücke in Ihr zukünftiges Budget. Auch die Inflation nagt an Ihrer Rente – Jahr für Jahr. Denn mit jedem Jahr, in dem die Teuerungsrate über null Prozent liegt, verliert Ihr Geld real an Wert.

Das bedeutet: Sie haben zwar immer noch denselben Betrag in der Tasche, können damit aber weniger kaufen, da Dienstleistungen und Waren inzwischen teurer geworden sind.

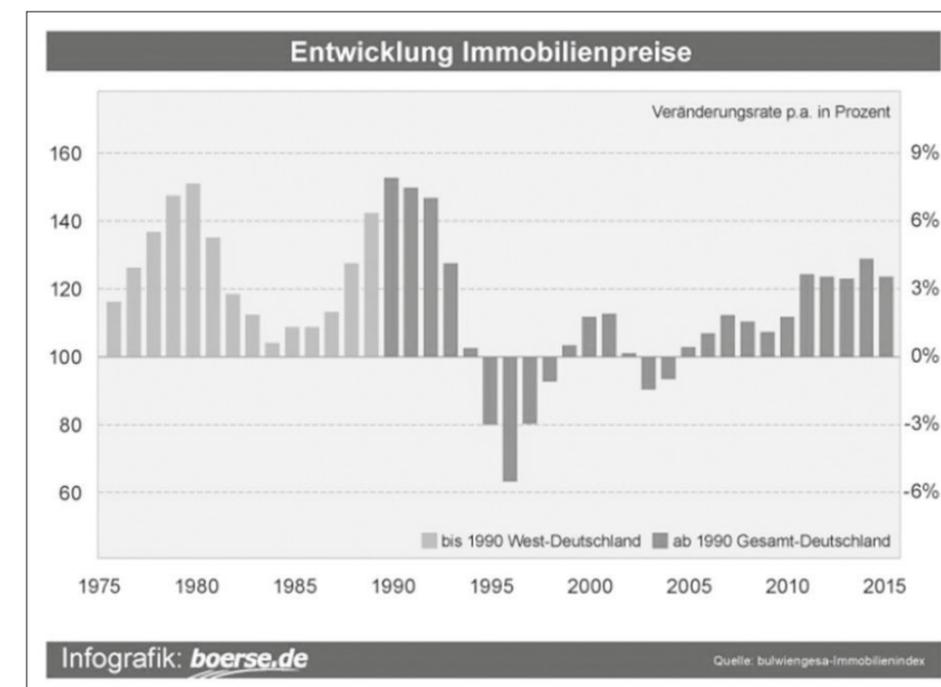
Laut Statistischem Bundesamt lag die Inflation in Deutschland in den Jahren 1998 bis 2018 durchschnittlich bei 1,5 % pro Jahr. Das klingt zunächst nicht bedrohlich.

Aber: Nehmen wir an, Ihnen stehen heute monatlich 500 Euro zur Verfügung. Bei einem jährlichen Kaufkraftverlust von 1,5 % sind diese in 30 Jahren nur noch 320 Euro wert!



Die Lösung für Ihre Altersvorsorge

Bauen Sie auf Immobilien!



Als zukünftiger Rentner brauchen Sie also eine **private Altersvorsorge**, die die Inflation zumindest ausgleichen kann. Keine einfache Aufgabe in Zeiten, in denen die meisten Anlageformen kaum noch Erträge einspielen. Eine gute und gern genutzte Lösung sind Immobilien. **Nicht umsonst sind sie seit Langem die beliebteste Anlageform der Deutschen.** Denn als reale Werte sind sie unabhängig von den Finanzmärkten und trotz der Inflation: Steigt das allgemeine Preisniveau, werden auch Mieten und Immobilien teurer.

Je nach Lage der Immobilie steigt der Wert sogar unabhängig von der Inflation. Vor allem Immobilienbesitzer in Ballungszentren und Großstädten können – dank knappen Wohnraums – hiervon profitieren.

Viele denken beim Thema Immobilie als Altersvorsorge zunächst an die „eigenen vier Wände“. Warum es sich unbedingt lohnt, hier vor allem an fremdgenutzte Immobilien zu denken, erfahren Sie auf den nächsten Seiten.

Die wichtigsten Vorteile von Immobilien:



Wenn Sie Ihr Geld in eine Immobilie statt in eine andere Anlageform investieren, hat das für Sie gleich mehrere Vorteile:

- Immobilien gelten seit Jahrzehnten als eine der sichersten und renditestärksten Kapitalanlagen.
- Die Investition in Immobilien ist steuerlich begünstigt.
- Immobilien lassen sich durch die Mieteinnahmen refinanzieren.
- Nach der Finanzierung bilden die Mieteinnahmen ein zusätzliches Einkommen, ohne dass sich der Sachwert verzehrt.
- Immobilienvermögen kann vererbt werden, so können Sie z. B. einen Beitrag zur künftigen Vermögenssituation Ihrer Kinder leisten.

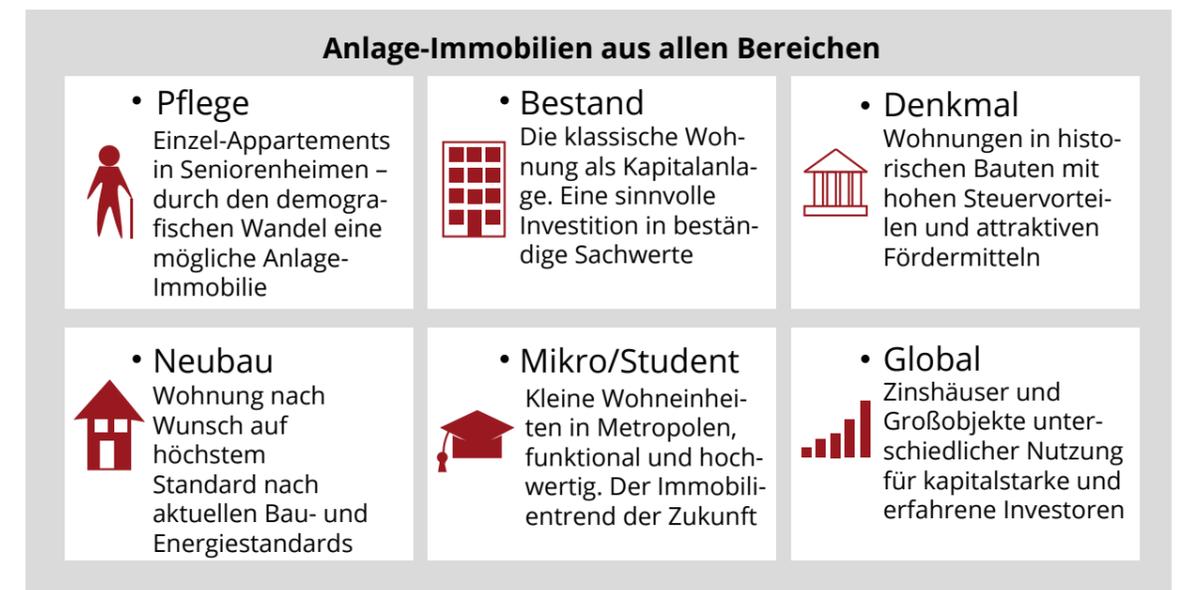
Sie sehen: Eine vermietete Immobilie ist ideal für die Altersvorsorge!

Allerdings sollten Sie bei der Auswahl einiges beachten:

Lage des Objektes/Verkehrsanbindung, Bausubstanz, dauerhafte Vermietbarkeit, Größe der Wohnungseigentümergeinschaft, professionelle Hausverwaltung, die Eigentümerprotokolle prüfen, vorhandene Rücklagen prüfen, geplante Modernisierung berücksichtigen usw.

Welche Form der Immobilienanlage darf es sein?

Vom Seniorenheim bis zum Großobjekt: Für eine lukrative Immobilienanlage kommen verschiedenen Immobilienarten infrage. Die wichtigsten Vorteile und Unterschiede zeigt Ihnen die folgende Abbildung:



- 
 - **Pflege:** Einzelne Appartements in Pflegeheimen versprechen langfristig verlässliche Mieteinnahmen bei geringem Verwaltungsaufwand: Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt.
- 
 - **Bestand:** Großes Angebot, gute Rendite bei verhältnismäßig geringen Erwerbskosten und eine sofortige Vermietbarkeit machen Bestandsimmobilien besonders attraktiv.
- 
 - **Denkmal:** Wohnungen in historischen Bauten bieten hohe Steuervorteile und attraktive Fördermöglichkeiten. Besonders günstig bei hohem zu versteuerndem Einkommen.
- 
 - **Neubau:** Dank aktueller Bau- und Energiestandards sowie Gewährleistung sicher und planbar. Ausrichtung auf bestimmte Zielgruppen erhöht die Vermietbarkeit zusätzlich.
- 
 - **Mikro/Student:** Der Bedarf an kleinen, aber feinen Wohnungen in Metropolen steigt beständig. Hochrentabel bei geringem Verwaltungsaufwand. Gut geeignet für Einsteiger.
- 
 - **Global:** Erwerben Sie als alleiniger Besitzer ein komplettes Gebäude in guter Lage. Ideal für kapitalstarke und erfahrene Investoren.

Beispielkalkulation

So könnte Ihre Investition aussehen:

(vereinfachte Darstellung)

Kaufpreis:	200.000,00 €
Notar, Grundbuch, AG: (2 %)	4.000,00 €
Grunderwerbsteuer: (3,5 %)	7.000,00 €
Kaufpreis:	211.000,00 €
Eigenkapital:	- 11.000,00 €
Finanzierungssumme:	200.000,00 €
Zins: (2 %)	- 333,33 €
Tilgung: (2 %)	- 333,33 €
Hausverwaltung und Rücklagen:	- 75,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	- 741,66 €
Mieteinnahmen (65 m ² x 9,- €)	+ 585,00 €
Monatlicher Aufwand:*	- 156,66 €

Eigenkapitalrendite: 19,27 %

(NKM p.a. - (HV/RL p.a. + Zins p.a.): EK x 100)

* vor AfA und Steuer

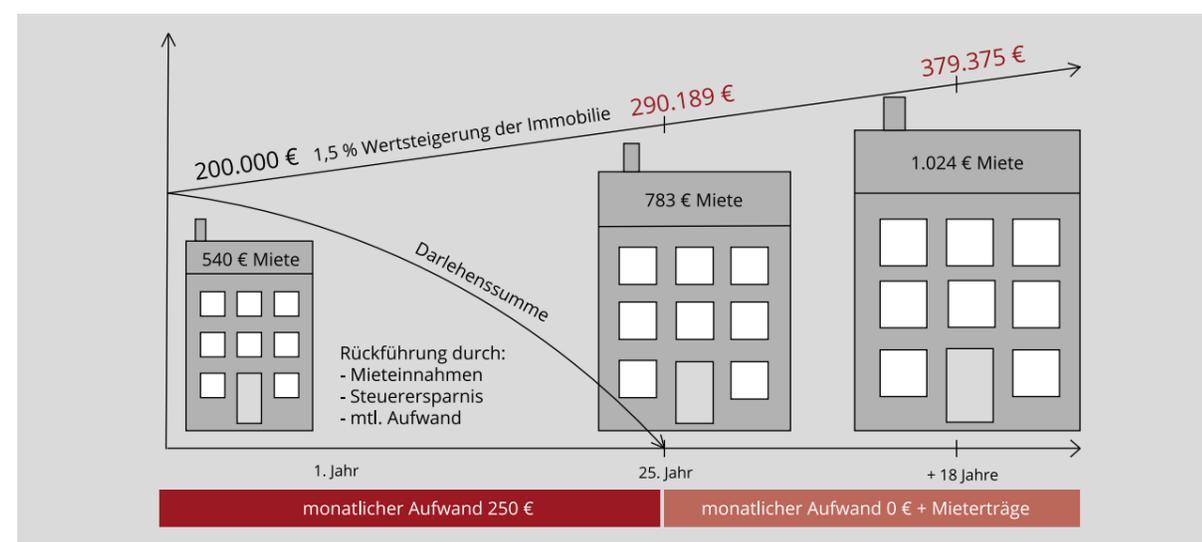
Haftungsausschluss: Die Berechnung zeigt den modellhaften Investitionsverlauf anhand der eingegebenen Daten. Für den Eintritt der zugrunde liegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen. Die Berechnung geht von bestimmten Annahmen aus. Insbesondere die Gültigkeit der zugrunde liegenden Konditionen kann zum Berechnungszeitpunkt nicht garantiert werden. Eine Gewähr für dieses Berechnungsbeispiel kann wegen möglicher Rechenfehler, Änderungen der Steuergesetze, Zinskonditionen und Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht übernommen werden. Es handelt sich um ein unverbindliches Rechenbeispiel. Diese Beispielrechnung stellt weder eine Steuer- noch eine Rechtsberatung dar. Wir empfehlen Ihnen die Konsultierung eines Steuerberaters.



Kapitalanlagen im Renditevergleich

Vermögensaufbau durch Immobilienerwerb.

Finanzierungssumme: 200.000 € Bankdarlehen (Hebeleffekt)
Eigenkapital: 10.000 € zur Deckung der Nebenkosten
Monatlicher Aufwand: 250 € über einen Zeitraum von 25 Jahren



Die Investitionssumme von 200.000 Euro wird durch ein Bankdarlehen fremdfinanziert (Hebeleffekt), die dadurch anfallenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen werden im Wesentlichen **durch die erwirtschafteten Mieteinnahmen der Immobilie gedeckt**. Im ersten Jahr wird eine monatliche Bruttomiete von 540 Euro erzielt. Außerdem ergeben sich durch den Immobilienerwerb steuerliche Vorteile, welche die durchschnittliche monatliche Eigeninvestition noch deutlich reduzieren.

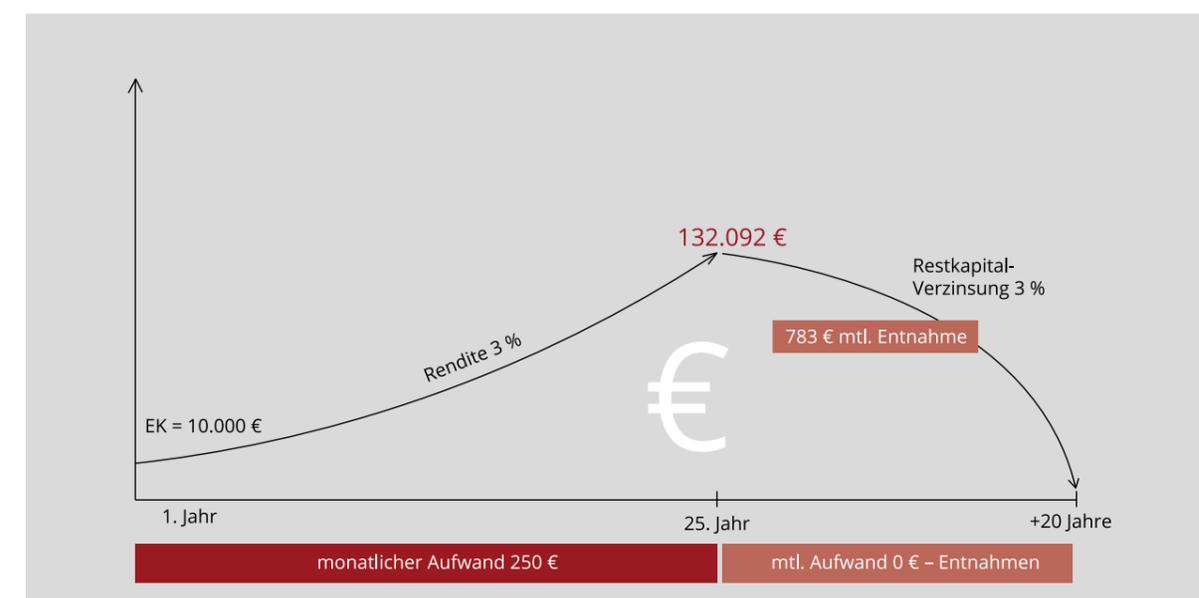
Nach einer Laufzeit von 25 Jahren ist das Darlehen getilgt und der Investor hat unter Berücksich-

tigung einer durchschnittlichen **Wertsteigerung** der Immobilie von 1,5 % einen Vermögenswert von 290.189 Euro erwirtschaftet. Die monatliche Bruttomiete beträgt zu diesem Zeitpunkt 783 Euro, die noch zu versteuern sind. Der Vermögenswert der Immobilie wächst auch während der Rentenphase weiter. Gleichzeitig stehen dem Investor steigende Mieterträge zur Verfügung.

Nach weiteren 18 Jahren Laufzeit hat sich der Vermögenswert auf 379.375 Euro und die monatlich zu erzielende Bruttomiete auf 1.024 Euro erhöht.

Vermögensaufbau durch Ansparen.

Eigenkapital: 10.000 € als Grundstock für einen Sparvertrag
Monatlicher Aufwand: 250 € über einen Zeitraum von 25 Jahren



Trotz gleicher Eigenkapitaleinlage und gleichem monatlichem Aufwand steht dem Investor nach einer Laufzeit von 25 Jahren, unter Zugrundelegung einer Verzinsung seines Kapitals von 3 % jährlich, lediglich ein Vermögenswert von 132.092 Euro **nach Abgeltungsteuer** zur Verfügung.

Im Gegensatz zur Immobilieninvestition erfährt der Vermögenswert jedoch **keine weitere Wertsteigerung**, sondern wird bei einer Kapitalentnahme in Form einer monatlichen Rente in wenigen Jahren vollständig aufgebraucht. Im ersten Jahr der Rentenphase wird dem angesparten Ka-

pitalwert von 132.092 Euro eine monatliche Rente von 783 Euro entnommen, dieser Betrag entspricht der Nettomiete beim Immobilienerwerb.

Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurde angenommen, dass die monatlichen Entnahmen konstant bleiben. Unter diesen Voraussetzungen wird der Vermögenswert des Sparvertrages innerhalb von ca. 18 Jahren vollständig verzehrt. Würden die monatlichen Entnahmen im gleichen Verhältnis steigen, wie die Mieteinnahmen durch die Immobilie, wäre das angesparte Kapital bereits 2 Jahre früher aufgebraucht.

Fazit des Renditevergleichs

Der Vermögensaufbau durch eine Immobilieninvestition bietet deutliche Vorteile gegenüber einem Vermögensaufbau durch Ansparen:



- Refinanzierung der Immobilie durch Mieteinnahmen und Steuervorteile.
- Eine Immobilieninvestition bietet echte Substanzwerte.
- Das erwirtschaftete Vermögen sowie die zukünftigen Erträge sind vererbbar und verzehren sich nicht.
- Die Vermietung der Immobilie sichert eine inflationsgeschützte Dauerrente.
- Zum Rentenbeginn haben Sie zwei Möglichkeiten:
Immobilie verkaufen (Gewinn nach 10 Jahren Haltedauer steuerfrei)
oder Zusatzrente aus den Mieteinnahmen (steuerpflichtig) generieren.
- Das Sachwertvermögen zum Rentenbeginn übersteigt i. d. R. das Ansparkapital.

Ihre Vorteile im Überblick

Stellen Sie sicher, dass auch Ihre Immobilie eine renditestarke Investition wird. Profitieren Sie von der langjährigen Erfahrung und Leistungsfähigkeit der Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG. Ihre Vorteile – unser Angebot für Sie:

Sicherheit der Anlageobjekte:

- Ausschließlich Immobilienstandorte mit perfekter Infrastruktur und ausgezeichneten Zukunftsperspektiven.
- Bei Neubau oder Sanierung prüfende Baubegleitung und Abnahme des Gebäudes durch Sachverständige (z. B. TÜV oder DEKRA).

Professionelles Management:

- Optimale Vermietung und Betreuung der Immobilien.
- Optionales Mietpoolkonzept.

Qualifizierte Beratung:

- Analyse Ihrer individuellen Vermögenssituation.
- Umfangreiche Beratung vor der Investitionsentscheidung zu Objektvolumen, Objektart und Anlagestrategie.
- Erstellung einer individuellen Investitionsberechnung für jedes Objekt unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Situation.
- Besichtigung der Immobilie vor Ort.
- Finanzierung über ausgewählte, langjährige unabhängige Partner.

Vom Erwerb über die Vermietung bis hin zur Verwaltung Ihrer Immobilie bieten wir Ihnen den kompletten Service. Denn wir möchten, dass Sie von Anfang an rundum zufrieden sind.

Notarielle Unterlagen

Welche notariellen Unterlagen sind erforderlich?

- Personalausweis
- Kaufvertrag / Kaufangebot nebst Anlagen
- Bezugsurkunden
- Teilungserklärung
- Grundbuchauszug

Die 14-Tage-Frist

Der Notar ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass bei Kaufverträgen zwischen einem Verbraucher und einem gewerblichen Verkäufer der Vertragstext bzw. der Kaufvertrag oder das Kaufvertragsangebot 14 Tage vor der Beurkundung dem Käufer vorliegt. Dies geschieht auf Grundlage des Verbraucherschutzes. Diese Frist gibt dem Käufer die Möglichkeit, die wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen dieser Kaufentscheidung rechtzeitig vor der Beurkundung zu überdenken.

Welche Möglichkeiten der Abwicklung gibt es?

- Zweiseitiger Kaufvertrag
- Angebots- und Annahmeverfahren

Die Teilungserklärung

Wenn eine Immobilie in mehrere Einheiten aufgeteilt und nicht als Ganzes veräußert wird, wird eine Teilungserklärung aufgesetzt. Aus dieser wird die genaue Lage und Größe der im Gemeinschaftseigentum und der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich.

Nutzen der Teilungserklärung

In der Teilungserklärung erklärt der Eigentümer, dass sein Eigentum in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird. Es erfolgt eine Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Die Teilungserklärung enthält auch die Gemeinschaftsordnung und die Hausordnung. Die Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Wohneigentümer untereinander, die Verwaltung, Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft sowie die Berechtigungen und die Verteilung von Kosten und Lasten der Immobilie. Sie ist Bestandteil des Kaufvertrages und wird somit zur Beurkundung benötigt. Zudem ist sie Grundlage zur Eintragung in das Grundbuch und wird als Anlage zu den Grundbuchblättern für jede Eigentumseinheit angehängt.

Die Belastungsvollmacht

Mit der Belastungsvollmacht wird der Käufer ermächtigt, ein ihm rechtlich noch nicht gehörendes Objekt als Sicherheit zu verwenden. Die Belastungsvollmacht ist ein Hilfsmittel zur Immobilienfinanzierung und bietet eine Sicherheit für Verkäufer, Käufer und Finanzinstitut. Der Verkäufer stellt sein Grundstück vorzeitig als Sicherheit zur Verfügung. Dafür bekommt er einen Auszahlungsanspruch des entsprechenden Darlehens zugesprochen. So entsteht die Sicherheit, dass das zur Finanzierung aufgenommene Darlehen auch tatsächlich für die Bezahlung des betroffenen Objekts verwendet wird.

Kaufvertrag

Was beinhaltet der Kaufvertrag?

- Kaufpreis und Fälligkeit des Kaufpreises
- Kaufobjekt und Grundbuchstand
- Objektbeschaffenheit
- Bauverpflichtung des Verkäufers
- Bezugnahme auf die Teilungserklärung
- Vollmachten und Belastungsvollmachten
- Übergabe der Nutzen und Lasten Abnahme
- Auflassungsvormerkung
- Aufschiebende Bedingung und Baugenehmigung
- Pachtverhältnisse
- Verwaltervertrag
- Haftung
- Hinweise des Notars
- Ermächtigungen des Notars
- Kosten des Vertrages und der Abwicklung
- Salvatorische Klausel (Vertragsgültigkeit)



Weitere wichtige Begriffe im Überblick

Was ist ein Grundbuch?

Das Grundbuch ist ein amtliches Register, in dem Grundstücke und sogenannte grundstücksgleiche Rechte (zum Beispiel Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte) eingetragen sind. Man kann den Eigentümer, die Lasten und Beschränkungen sowie die Grundpfandrechte einsehen. Eintragungen müssen notariell aufgegeben werden. Meist wird es bei der zuständigen Behörde oder dem Amtsgericht geführt. Es ist sozusagen der Personalausweis einer Immobilie. Früher bestand das Grundbuch in Papierform, heute wird das Grundbuchverfahren elektronisch abgewickelt.

Was ist ein Verwaltervertrag?

Ein Verwaltervertrag regelt die Vertragspartnerschaft zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und dem von ihr bestellten WEG-Verwalter. Die Wohnungseigentümer sind hier nicht Vertragspartei, der Verwalter hingegen ist der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet.

Die Eigentümerversammlung

Einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Die Leitung und auch die Einberufung der Eigentümerversammlung übernimmt der Verwalter. Es wird über die Belange des Gemeinschaftseigentums entschieden. Die Versammlung ist bei 50 % Vertretung der Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Persönliche Anwesenheit in der Eigentümerversammlung

Eine persönliche Anwesenheit ist nicht zwingend erforderlich. Die Stimmrechte kann auch ein bevollmächtigter Vertreter ausüben. Bereits in der Einladung zur Eigentümerversammlung wird über die Tagesordnungspunkte informiert. Ein Beschluss kann nur zu diesen vorher bekannt gegebenen Angelegenheiten gefasst werden.

Was ist das Hausgeld?

Das Hausgeld ist eine monatliche Vorauszahlung, um die zu unterschiedlichen Zeitpunkten fälligen Kosten der Immobilie zu decken und diese rechtzeitig bewirtschaften zu können. Es wird von den Eigentümern gemeinschaftlich getragen und anteilmäßig eingebracht.

Wer führt Reparaturen durch?

Gemäß WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4 ist die Bildung einer Instandhaltungsrücklage gesetzlich vorgeschrieben. Aus der Instandhaltungsrücklage werden Aufwendungen für den Erhalt der Immobilie gespeist. Diese werden in der Jahresabrechnung aufgeführt.

Sondereigentumsverwaltung

Der Verwalter übernimmt für Sie alle Aufgaben und Tätigkeiten rund um Ihre Immobilie (Vermietung, NK-Abrechnung, u.v.m.)

Steuerliche Aspekte

Die Vorzüge einer sachwertgesicherten Immobilie

Im Vergleich zur Aktie oder anderen Beteiligungsformen unterliegt der Wert einer Immobilie relativ geringen Schwankungen. Bei der Investition in eine Immobilie handelt es sich um eine sachwertgeschützte Anlageform. Für den gezahlten Kaufpreis erhält man eine grundbuchgesicherte Immobilie, welche jederzeit frei veräußerbar ist.

Einnahmen und Ausgaben in der Einkommensteuer

In der Anlage V „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ sind bei der Kapitalanlage in eine Immobilie die Mieteinnahmen im Rahmen der Einkommensteuererklärung anzugeben. Im Gegenzug werden dort auch die Aufwendungen abgezogen. Die relevantesten Ausgaben sind die Finanzierungskosten, welche in direktem Zusammenhang mit der Immobilie stehen, wie die Zinsen und Finanzierungsnebenkosten. Ebenfalls werden die Steuerberatungskosten, die Hausgeldzahlungen, die Abschreibungen (s. AfA) sowie die Kaufnebenkosten bei vermietetem Eigentum steuerlich geltend gemacht. Auch die Grunderwerbsteuer wird hier berücksichtigt. Gebäude, die nach dem Jahr 1925 errichtet worden sind, werden über 50 Jahre mit jährlich 2 % abgeschrieben. Gebäude aus oder vor dem Jahr 1925 mit jährlich 2,5 % über 40 Jahre. Die „Absetzung für Abnutzung“ = AfA ist eine Form der Abschreibung für Immobilien und gilt grundsätzlich für alle Immobilien. Es wird eine Verteilung der Abschreibung auf die Anschaffungskosten und

Herstellungskosten des abnutzbaren Anlagevermögens auf die Jahre der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Vom gesamten Kaufpreis wird der Anteil des Grundstückes herausgerechnet. Die Höhe des zugrunde liegenden Abschreibungssatzes ist davon abhängig, in welchem Jahr das Gebäude erstmals bezugsfertig war. Die Abnutzung kann durch einen Teil der Kosten durch Betriebsausgaben und / oder Werbungskosten abgesetzt werden.

Abschreibung bei denkmalgeschützten Immobilien

Der Staat hat großes Interesse daran, Baudenkmäler zu schützen. Deshalb bietet der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie ein hohes Renditepotenzial. Ebenfalls profitieren Sie als Käufer von der staatlichen Förderung. Gemäß der Regelung des § 7i EStG kann bei dem Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie auch die Denkmal-AfA zusätzlich zur allgemeinen Abschreibung in Anspruch genommen werden. Den Sanierungsanteil können Kapitalanleger zu 100 % über 12 Jahre abschreiben: Dabei werden in den ersten 8 Jahren jeweils 9 % und in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils 7 % steuerlich geltend gemacht.

Steuerliche Aspekte

Die laufenden steuerlichen Verluste reduzieren

Alle Kosten der Immobilie können mit den Einnahmen verrechnet werden, denn die Mieteinnahmen sind ein steuerpflichtiges Einkommen des Anlegers. Die Verluste, die gerade in der Anfangszeit entstehen (wenn die Aufwendungen bei einer Finanzierung der Immobilie noch sehr hoch sind), können mit anderem steuerpflichtigem Einkommen verrechnet werden. So wird die Steuerlast gesenkt. Nach Ablauf des Jahres der Fertigstellung gibt es zwei Möglichkeiten, die Immobilienverluste berücksichtigen zu lassen: Arbeitnehmer können sich die steuerlichen Verluste als Freibetrag auf ihre Lohnsteuerkarte eintragen lassen. Das ist eine Möglichkeit, das monatliche Nettoeinkommen zu erhöhen (die Vordrucke für die Lohnsteuermäßigung gibt es beim zuständigen Finanzamt). Selbstständige können alternativ eine Minderung ihrer vierteljährlichen Steuervorauszahlungen verlangen.

Die Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer, die sich nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) regelt und entsprechend danach erhoben wird. Die Grunderwerbsteuer ist folglich abhängig vom jeweiligen Bundesland, in dem sich der erworbene Grundbesitz befindet. Diese Steuer kann zwischen 3,5 % (Bayern und Sachsen) und 6,5 % (z. B. Schleswig-Holstein,

Nordrhein-Westfalen und Saarland) der Bemessungsgrundlage betragen. Die Grunderwerbsteuer zählt zu den Rechtsverkehrsteuern, die an die Vornahme eines Rechtsgeschäftes (hier notarieller Grundstückskaufvertrag) anknüpfen. Steuerpflichtig ist demnach allein der Vorgang selbst (einmalige Steuer). Grundsätzlich spielt es bei der Grunderwerbsteuer keine Rolle, welche Immobilienart man erwirbt: egal ob Einfamilienhaus, Pflegeimmobilie, Eigentumswohnung, Ferienimmobilie oder Denkmalimmobilie. Entscheidend ist immer nur der Standort der Immobilie. Die Grunderwerbsteuer berechnet sich aus dem Kaufpreis des notariellen Kaufvertrages und richtet sich nach dem Standort der Immobilie.

Die Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist meist der Wert des Grundstücks. In vielen Ländern wird der Steuersatz auf kommunaler Ebene festgelegt.

Die Spekulationssteuer

Auch bei Immobilien unterwirft der Gesetzgeber grundsätzlich eine zwischen Ankauf und Verkauf realisierte Wertsteigerung der Einkommenssteuer. Allerdings kommt es nicht zur Besteuerung, wenn: Der Zeitraum zwischen Ankauf und Veräußerung einer fremdgenutzten Immobilie mehr als 10 Jahre beträgt (= steuerfreier Gewinn).

Wie geht es jetzt weiter?



Objektart:	Neubau/Altbau
✓ Baujahr	2019
✓ Kaufpreise	ab 126.000 Euro

Objektart:	Neubau
✓ Baujahr	2019
✓ Kaufpreise	ab 221.800 Euro

1. Besuchen Sie uns im Netz: www.immobilien-als-kapitalanlage.eu
2. Wählen Sie eine Immobilie aus, die Sie interessiert!
3. Wir erstellen Ihnen ein individuelles Angebot und helfen Ihnen dabei, die passende Immobilie zur Kapitalanlage zu erwerben.

Realisierte Objekte



Dresden, Denkmal



Dresden, Bestand



Berlin, Bestand



Berlin, Bestand



Berlin, Denkmal



Potsdam, Denkmal



Dresden, Bestand



Berlin, Neubau



Leipzig, Bestand



Dresden, Bestand



Berlin, Bestand



Berlin, Bestand



Berlin, Bestand



Berlin, Denkmal



Berlin, Bestand



Dresden, Bestand



Berlin, Bestand



Berlin, Bestand



Dresden, Bestand



Leipzig, Bestand



MARCO MAHLING

FINANZDIENSTLEISTUNGEN GmbH & Co. KG

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Olgastraße 9 · 80636 München · Telefon: +49 (0) 89/3791 07-11

Fax: +49 (0) 32 12/1 43 54 87 · immobilie@marco-mahling.de

www.marco-mahling.de · www.immobilien-als-kapitalanlage.eu