



VALOR

Steuern sparen mit *Immobilien*

So baust du mit Kapitalanlagen
nachhaltig Vermögen auf

Inhalts-verzeichnis

- 01 Über mich
- 02 Steuern in Deutschland
- 03 Der Hebel von Immobilien
- 04 Warum in Immobilien investieren?
- 05 AfA
- 06 Mit Erhaltungsaufwendungen Steuern sparen
- 07 Die 10-Jahres-Regel
- 08 Rechenbeispiel: Steuerlast mit Immobilien
- 09 Schlusswort



Was erwartet dich in *diesem E-Book?*

60.000 € Jahresgehalt und dennoch kaum Lohnsteuer zahlen? Was für viele nach einem unseriösen Versprechen oder nach Auswanderung klingt, ist unter bestimmten Voraussetzungen auch in Deutschland legal möglich.

Der entscheidende Hebel liegt nicht im Gehalt selbst, sondern in der steuerlichen Behandlung von Immobilien. Durch Abschreibungen, Finanzierungskosten und weitere gesetzlich vorgesehene Regelungen können Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Steuerlast deutlich reduzieren.

Wichtig ist: Dieses Modell ist weder ein Steuerspartrick noch eine Grauzone, sondern basiert auf bestehenden Steuergesetzen. Voraussetzung sind jedoch eine saubere Struktur, langfristige Planung und fachkundige Beratung.



Auf den nächsten Seiten nehmen wir dich *Schritt für Schritt* mit und zeigen dir, wie du:

- mit gezielten Immobilieninvestitionen deine Steuerlast deutlich senken kannst – in bestimmten Konstellationen sogar bis nahe an 0 € Einkommensteuer
- staatliche Steuervorteile so nutzt, dass ein erheblicher Teil deiner Immobilie faktisch mitfinanziert wird
- dir damit nach und nach ein Immobilienvermögen aufbaust, das dich langfristig finanziell unabhängiger macht

Du lernst dabei:

- wie das deutsche Steuersystem wirklich funktioniert – und warum selbst „normale“ Gehälter überraschend hoch besteuert werden
- welchen Einfluss vermietete Immobilien auf deine Steuererklärung haben und wie du diesen Effekt gezielt für dich nutzt
- wie du mit einem Lohnsteuerermäßigungsantrag schon während des Jahres mehr Netto auf deinem Konto hast
- und warum am Ende nicht nur du investierst, sondern auch das Finanzamt einen großen Teil deines Immobilienvermögens mit aufbaut

Kein Theorie-Blabla, keine leeren Versprechen – sondern ein ehrlicher Einblick, wie Immobilien in der Praxis steuerlich wirken und wie du dieses Wissen für dich einsetzen kannst.

Wichtiger Hinweis

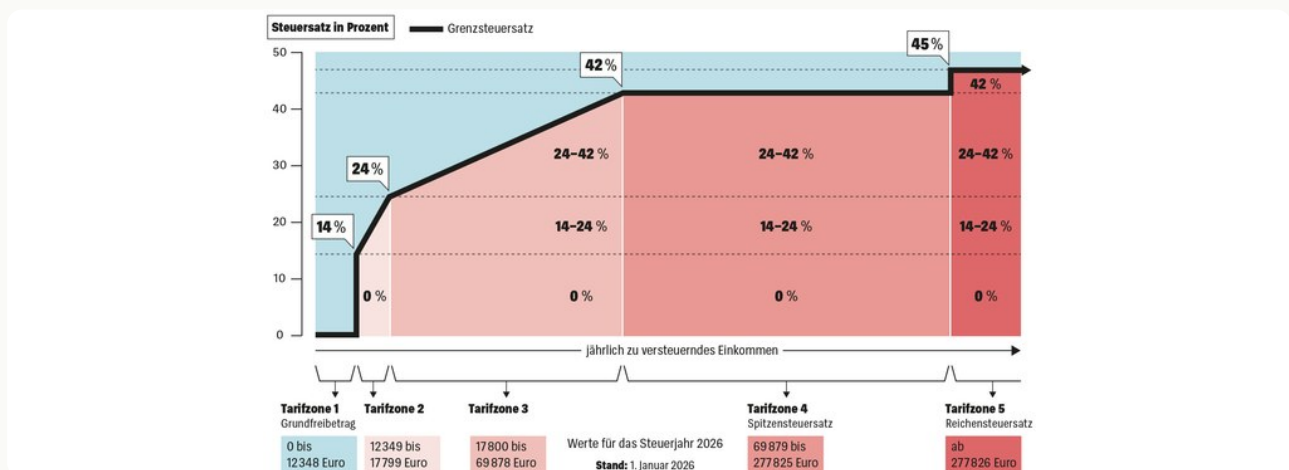
Dieses E-Book dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar. Die dargestellten Inhalte ersetzen keine individuelle Beratung durch einen Steuerberater, Rechtsanwalt oder Finanzierungsexperten. Alle Beispiele, Berechnungen und Darstellungen sind vereinfacht und dienen der Veranschaulichung. Sie berücksichtigen nicht die individuellen Verhältnisse des jeweiligen Lesers und sind daher nicht ohne Weiteres auf andere Fälle übertragbar. Steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen können sich ändern. Die Angaben in diesem E-Book beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden Rechtsstand, insbesondere auf die Regelungen des Einkommensteuergesetzes sowie weiterer einschlägiger Gesetze (z. B. Wachstumschancengesetz). Für Entscheidungen, die auf Grundlage der Inhalte dieses E-Books getroffen werden, wird keine Haftung übernommen. Vor jeder steuerlichen, rechtlichen oder finanziellen Entscheidung wird ausdrücklich empfohlen, eine qualifizierte Fachberatung in Anspruch zu nehmen.

Wer sollte dieses *E-Book* lesen?

Egal, ob du sehr gut verdienst oder ein ganz normales Gehalt nach Hause bringst: Kaum jemand zahlt gern einen großen Teil seines Einkommens an den Staat. Vor allem dann nicht, wenn man das Gefühl hat, dass in den letzten Jahren immer mehr Geld in Maßnahmen fließt, die weder transparent noch wirklich nachvollziehbar sind.

Ein paar Fakten für dich:

- In Deutschland ist nur der Teil deines Einkommens steuerfrei, der unter dem sogenannten Grundfreibetrag liegt. Alles darüber wird besteuert.
- Im Jahr 2026 beträgt dieser Grundfreibetrag für Ledige **12.348 €**.
- Ab dem ersten Euro oberhalb dieses Betrags zahlst du Einkommensteuer (bzw. Lohnsteuer bei Angestellten).
- Ab einem zu versteuernden Bruttoeinkommen von **69.879 €** greift 2026 der Spitzensteuersatz von 42 %; das heißt in Deutschland zahlst du bereits mit ca. 3.541 € Nettolohn (Steuerklasse 1) den Spitzensteuersatz.



Tarifzonen und Grenzsteuersatz · Stand: 1. Januar 2026

Das heißt übersetzt *für dich:*

Sobald du bei rund 3.500 € Netto angekommen bist, arbeitest du zu einem großen Teil nicht mehr für dich – sondern für den Staat. Von jedem zusätzlichen Euro, den du verdienst, wandern bis zu 42 Cent direkt ans Finanzamt. Und mal ehrlich: 3.500 € sind solide, aber sicher kein Betrag, bei dem man automatisch reich oder finanziell frei wird.

Genau hier setzen wir an. Denn das lässt sich ändern.

Dieses Buch ist genau richtig für dich, wenn du:

- mindestens 50.000 € Brutto im Jahr verdienst – oder ihr als Paar gemeinsam in dieser Größenordnung oder darüber liegt
- regelmäßig deine Gehaltsabrechnung anschaut und dich fragst: „Wie kann es sein, dass ich so viel arbeite – und am Ende so wenig übrig bleibt?“
- keine Lust mehr hast, nur über Steuern zu schimpfen, sondern bereit bist, aktiv etwas zu verändern
- offen dafür bist, dich mit Immobilien, Finanzierung und Steuern auseinanderzusetzen

Dieses E-Book ist eher nichts für dich, wenn du:

- deine aktuelle Steuerlast völlig in Ordnung findest
- glaubst, Vermögensaufbau passiert von alleine
- oder finanzielle Unabhängigkeit für dich kein Thema ist, solange das Gehalt pünktlich kommt

Dieses Buch richtet sich an Menschen, die verstanden haben: **Beschwerden kostet nichts – Handeln bringt Ergebnisse.**

Über mich



Nicolas Clöters

IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Mein Name ist Nicolas Clöters, ich bin 27 Jahre alt und komme aus Mönchengladbach.

Mein beruflicher Weg hat ganz klassisch begonnen: 2016 habe ich meine Ausbildung bei einer regionalen Volksbank gestartet. Dort habe ich früh verstanden, wie Geld, Finanzierungen und Immobilien in der echten Welt funktionieren – nicht nur auf dem Papier.

Schon ziemlich früh habe ich meine Begeisterung für Immobilien entdeckt. Vor allem die Erkenntnis, dass viele vermögende Menschen ihr Geld mit Immobilien aufgebaut haben, hat mich gepackt. Also habe ich nicht nur darüber nachgedacht, sondern selbst angefangen, Immobilien zu kaufen.

Ich habe viel gelesen, gelernt und ausprobiert – und durfte gleichzeitig viele Menschen dabei begleiten, ihre erste Immobilie zu kaufen. Dabei habe ich gemerkt: Die meisten scheitern nicht am Geld oder an der Bank, sondern daran, überhaupt anzufangen.

Genau deshalb gibt es dieses Buch.

Ich möchte mein Wissen und meine Erfahrungen weitergeben und dir zeigen, dass Immobilien kein Hexenwerk sind – wenn man weiß, worauf es ankommt. Der schwerste Schritt ist fast immer der erste. Dieses E-Book soll dir helfen, ihn zu gehen.

Wenn du nach dem Lesen klarer siehst, mehr Sicherheit hast und den Mut findest, in Immobilien zu investieren, dann habe ich mein Ziel erreicht.

99 % der Menschen, die privat Wohnungen oder Häuser kaufen, lassen das größte Potenzial von Immobilien liegen.

Nicht, weil sie etwas falsch machen – sondern weil sie nie gelernt haben, wie gut Immobilien in Deutschland steuerlich eigentlich funktionieren können.

Die meisten denken bei Immobilien nur an: „Irgendwann kaufe ich mir eine Eigentumswohnung für die Rente.“ und „Hauptsache schnell tilgen, dann bin ich schuldenfrei.“

Was dabei komplett untergeht:

- wie man Immobilien so strukturiert, dass ein erheblicher Teil der Kosten indirekt vom Finanzamt mitgetragen wird
- wie Abschreibungen, Zinsen und gesetzliche Sonderregelungen die Steuerlast spürbar drücken
- und wie große Investoren dieses System seit Jahrzehnten völlig legal für sich nutzen

Warum dieses Wissen kaum verbreitet ist, überrascht eigentlich niemanden. Denn welches Interesse hätte ein Staat daran, möglichst vielen Menschen zu erklären, wie sie weniger Steuern zahlen? Genau. **Keines. Und genau deshalb lohnt es sich, dieses Thema einmal wirklich zu verstehen.**

Unsere Philosophie

Genau aus diesem Grund wird unser Steuerrecht immer komplexer und immer weniger durchschaubar. Die wirklich spannenden Möglichkeiten bleiben dadurch oft einer kleinen Gruppe vorbehalten – denen, die sich teure Steuerberater leisten können. Also häufig den Reichen und Superreichen.

Und jetzt mal ehrlich: Glaubst du wirklich, diese Menschen zahlen auf ihr Einkommen genauso Steuern wie ein ganz normaler Angestellter? Die Antwort kennst du selbst. Natürlich nicht.

Der Unterschied ist kein Geheimwissen – sondern Wissen, das kaum jemand vermittelt bekommt. Genau hier setzt dieses Buch an. Denn mit dem Verständnis aus den nächsten Seiten wirst du Steuern und Immobilien mit ganz anderen Augen sehen. Keine Tricks, keine Grauzonen – sondern legale Strukturen, die bisher vor allem „die Großen“ nutzen. Und künftig auch du.

Und falls du beim Lesen merkst: „*Ich hab keinen Bock auf endlose Theorie – ich will ins Machen kommen.*“

... dann haben wir noch einen kleinen Bonus für dich. Du kannst dir ganz easy einen Termin bei uns buchen und wir schauen uns gemeinsam deine persönliche Strategie an – individuell, ehrlich und passend zu deiner Situation.

Vielleicht willst du erstmal klein starten, vielleicht direkt größer denken – völlig egal. Wichtig ist nur eins: ins Machen kommen. Denn nur vom Lesen ist noch niemand vermögend geworden.



Genau hier setzen wir an.

- Du lernst, welche Mechaniken hinter erfolgreichen Immobilien-Strategien stecken, wie du sie easy selbst anwendest und damit dein Nettogehalt spürbar pushst,
- und wie du dir steuerlich Vorteile sicherst, mit denen sonst eher große Investoren spielen.

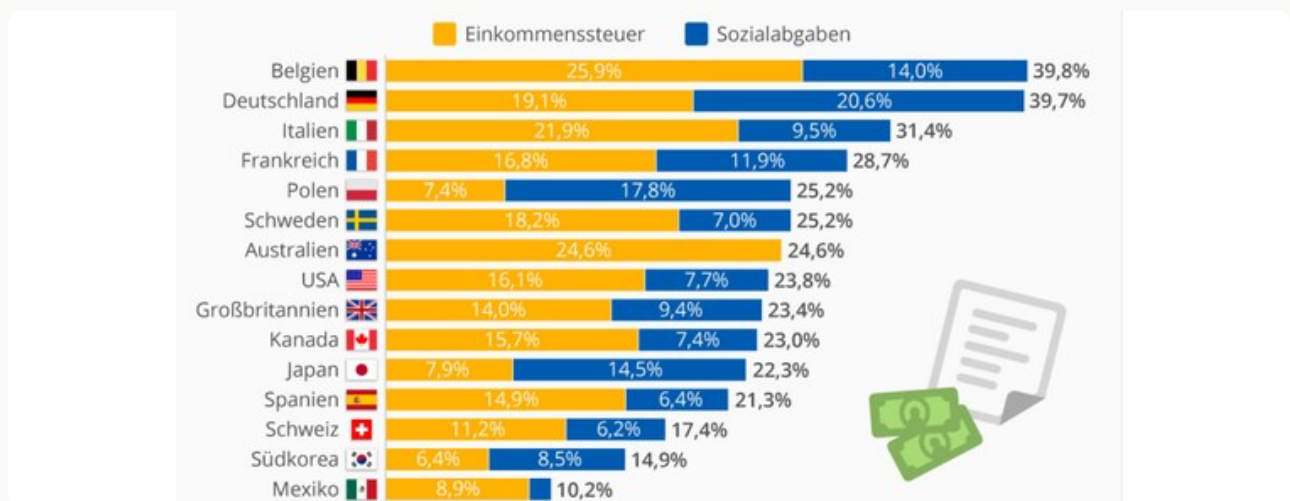
Alles, was du hier findest, kommt nicht aus der Theorie oder irgendwelchen YouTube-Mythen – sondern aus der echten Praxis in der Immobilienbranche. Selbst getestet, ständig optimiert und jeden Tag erfolgreich bei unseren Kunden im Einsatz. **Kurz gesagt: Strategien, die wirklich funktionieren.**

Steuern im *Europäischen Vergleich*

Genug geredet – Zeit, Klartext zu sprechen. Deutschland und Steuerparadies? Netter Witz.

Über 40 % Abgabenquote aus Steuern und Sozialabgaben – damit spielen wir international ganz vorne mit, nur leider in der falschen Liga. Und als wäre das noch nicht schmerzhaft genug, gibt's obendrauf ein Regelwerk, das keiner komplett durchblickt, jede Menge Sonderabgaben und eine Bürokratie, die sich anfühlt wie ein Vollzeitjob.

Kurz gesagt: Hier wird nicht gefragt, ob du zahlst – sondern wie viel und wie kompliziert man es dir machen kann.



Die gute Nachricht

Gerade weil unser Steuersystem so kompliziert ist, gibt's jede Menge Spielraum, um clever zu gestalten – vor allem mit Immobilien.

Kurz die Basics:

- Du hast einen Grundfreibetrag (2026: 12.348 € als Single). Alles darüber wird besteuert.
- Und zwar progressiv: Je mehr du verdienst, desto mehr greift der Staat zu.
- Ab 69.879 € zahlst du auf jeden zusätzlichen Euro satte 42 % Steuern.

Heißt unterm Strich: Bei normalen bis guten Gehältern verschwindet ein fatter Teil direkt Richtung Finanzamt. Die meisten nehmen das einfach hin oder meckern nur. Wir machen's anders. Wir setzen bei Immobilien an – und senken gezielt dein zu versteuerndes Einkommen.

Der Hebel mit Immobilien

Nehmen wir ein stark vereinfachtes Beispiel, um das Prinzip klar zu machen. Dein zu versteuerndes Einkommen: **60.000 €**

Fall A

Durchschnittlicher Steuersatz	24 %
Einkommensteuer	ca. 14.500 €
Sozialabgaben	ca. 12.000 €
Verfügbar	33.500 €

Fall B

Durchschnittlicher Steuersatz	5 %
Einkommensteuer	3.000 €
Sozialabgaben	12.000 €
Verfügbar	45.000 €

In Fall B schaffst du es, deinen durchschnittlichen Steuersatz auf 5 % zu drücken – was im Einzelfall mit Immobilien durchaus möglich ist.

Unterschied: 12.500 € pro Jahr

... mehr Geld, das dir zur Verfügung steht. In 10 Jahren: **125.000 €** – ohne Zinsen und ohne Rendite auf dieses Geld.

Die eigentliche Frage, die wir uns beim Investieren stellen müssen, ist also nicht: „Wie spare ich 100 € im Monat?“ Sondern: **Wie bringe ich mein effektives Steuerniveau systematisch runter – im Einzelfall sogar auf 0 %?** Sodass ich dieses gesparte Geld zum Investieren nutzen kann.

Die simple Antwort auf diese Frage: **Immobilien.**

Steuern, Steuern und nochmal Steuern

Viele denken: Steuern werden halt automatisch abgezogen ... und das Geld ist einfach weg. Aber so simpel ist es nicht. In Wirklichkeit läuft's so:

- 1 Dein Arbeitgeber überweist jeden Monat Lohnsteuer ans Finanzamt.
- 2 Die Höhe basiert nur auf groben Pauschalen.
- 3 Am Jahresende machst du deine Steuererklärung.
- 4 Erst dann wird wirklich korrekt berechnet, wie viel du hättest zahlen müssen.
- 5 Hast du zu viel gezahlt? → Du bekommst Geld zurück.

Einnahmen – abziehbare Kosten = zu versteuerndes Einkommen

Der entscheidende Hebel ist dein zu versteuerndes Einkommen. Als Angestellter heißt das erstmal: hauptsächlich dein Gehalt.

Einnahmen

- Miete

Abziehbare Kosten

- Abschreibung (AfA)
- Darlehenszinsen
- Renovierungen & Reparaturen
- Verwaltung & Steuerberatung
- Fahrten zur Immobilie
- Kontoführungsgebühren usw.

Und jetzt wird's spannend: Sind deine Kosten höher als die Mieteinnahmen, machst du steuerlich einen Verlust. Diesen Verlust kannst du mit deinem Gehalt verrechnen. Das Ergebnis: dein zu versteuerndes Einkommen sinkt, deine Steuerlast sinkt – und du bekommst Geld vom Finanzamt zurück.

Kurz gesagt: Immobilien können dein Gehalt steuerlich „klein rechnen“ – und genau dadurch mehr Netto für dich rausholen.

Mini-Beispiel, ganz entspannt *runtergebrochen*

Gehalt (zu versteuerndes Einkommen)	80.000 €
Verlust aus Vermietung	– 10.000 €
Neues zvE	70.000 €

Klingt erstmal unspektakulär ... aber jetzt kommt der Hebel: Je höher dein Grenzsteuersatz, desto stärker wirkt dieser „Verlust“. Bei 42 % heißt das: 10.000 € weniger Einkommen = **4.200 € weniger Steuern**. Also 4.200 € mehr bei dir. Nicht beim Finanzamt.

Und jetzt denkst du dir vielleicht: *„Moment ... ich will doch keinen Verlust mit meiner Wohnung machen?!“* Fairer Punkt. Will niemand.

Aber genau hier liegt der Trick, den die meisten nie checken: Es gibt völlig legale, steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten, mit denen du auf dem Papier einen Verlust erzeugst, ohne dass dir real Geld aus der Tasche fließt.

Heißt:

- ☐ steuerlich = Verlust
- ☐ in echt = Cashflow bleibt (oder sogar positiv)

Diesen Effekt holen wir uns z. B. über Abschreibungen (AfA) und clevere Erhaltungsaufwendungen. Wie das genau funktioniert, zeigen wir dir später Schritt für Schritt.

Ganz simpel gesagt: Auf dem Papier minus, auf deinem Konto plus. Und genau das ist der Gamechanger.

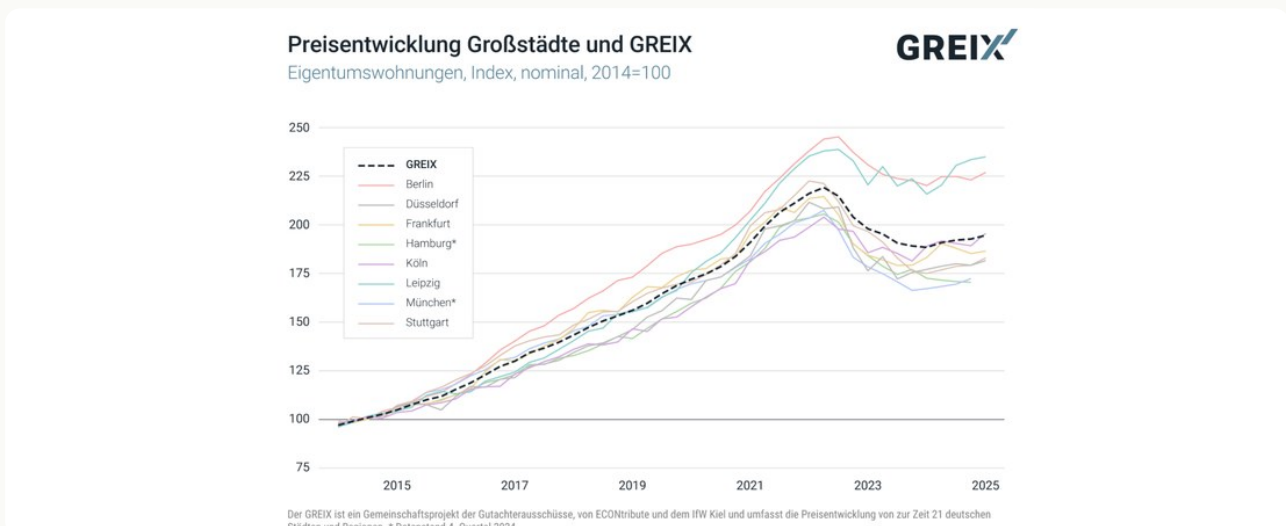
Warum Immobilien?

Warum sind Immobilien in Deutschland eigentlich so spannend? Ganz einfach – aus mehreren guten Gründen.

1. Wertsteigerung

In vielen Regionen sind die Immobilienpreise über Jahre – teilweise sogar über Jahrzehnte – ordentlich nach oben gegangen. Klar, es gibt auch mal Phasen, in denen der Markt kurz durchatmet oder Preise stagnieren. Vielleicht geht's auch mal ein Stück runter.

Aber wenn man das große Bild anschaut, sieht man ziemlich klar: **Langfristig kennen Immobilienpreise vor allem eine Richtung – nach oben.**



Preisentwicklung Großstädte · GREIX-Index, nominal, 2014 = 100

Heißt für dich: Du besitzt nicht nur irgendein Objekt, sondern einen Vermögenswert, der mit der Zeit oft ganz automatisch mehr wert wird. Während dein Geld auf dem Konto von der Inflation aufgeessen wird, arbeitet deine Immobilie im Hintergrund für dich.

Kein Hype – sondern solider, *planbarer* Vermögensaufbau

Klar ist auch: Immobilien sind kein Lotto-Ticket und kein „reich über Nacht“-Move. Aber genau das ist der Punkt. Es geht nicht um Hype – es geht um soliden, planbaren Vermögensaufbau.

Warum Wohnimmobilien trotzdem so stark sind?

- Wohnraum in guten Lagen ist knapp
- die Nachfrage steigt seit Jahren
- gleichzeitig wird viel zu wenig neu gebaut

Heißt: Zu viele Menschen treffen auf zu wenige Wohnungen. Und Knappheit treibt nun mal Preise. Dazu kommt:

- immer mehr Menschen ziehen in Ballungsgebiete und Städte
- Baukosten für Material und Löhne steigen langfristig eher, statt zu fallen
- neue Projekte werden dadurch automatisch teurer
- bestehende Immobilien gewinnen dadurch zusätzlich an Wert

Und während dein Geld auf dem Konto von der Inflation langsam aufgefressen wird, passiert hier das Gegenteil: Sachwerte wie Immobilien steigen oft einfach mit.

Deshalb waren Wohnimmobilien in guten Lagen historisch gesehen:

- ziemlich wertstabil
- relativ krisensicher
- inflationsgeschützt
- und ein extrem solider Vermögensbaustein

Kurz gesagt: Keine Achterbahnfahrt – eher Rolltreppe nach oben. Langsamer vielleicht. Aber dafür verdammt zuverlässig.

2. Fremdkapitalhebel

Jetzt kommt das wahrscheinlich stärkste Argument überhaupt: **Du baust Vermögen – mit dem Geld anderer Leute.**

Beispiel

Kaufpreis	400.000 €
Eigenkapital (5 %)	20.000 €
Bankdarlehen	380.000 €

Heißt: Du kontrollierst eine 400.000-€-Immobilie, obwohl du selbst nur 20.000 € eingebracht hast. Aber jetzt wird's spannend:

- die Wertsteigerung bezieht sich auf 400.000 €
- die Abschreibung läuft auf 400.000 €
- auch ein späterer Verkauf basiert auf 400.000 €

Nicht auf deinen kleinen Eigenkapitalanteil. **Du hebelst dein Geld also massiv.**

Und mit guten Bankkontakten + starken Objekten geht sogar noch mehr: Teilweise finanziert die Bank alles – sogar Kaufnebenkosten. Sprich: **0 € Eigenkapital. Trotzdem Eigentümer.**

Fun Fact

Rund 90 % unserer Kunden kaufen ihre Kapitalanlagen genau so – ohne eigenes Geld.

Diesen Hebel bekommst du in der Form bei keiner anderen Anlageklasse. Nicht bei Aktien. Nicht bei ETFs. Nicht bei Krypto. **Nur bei Immobilien.**

3. Steuersubventionen

Und jetzt kommt der nächste Vorteil: Der Staat will, dass Wohnraum gebaut und erhalten wird. Also fördert er genau das – steuerlich. **Du bekommst quasi Rückenwind vom Finanzamt.** Zum Beispiel:

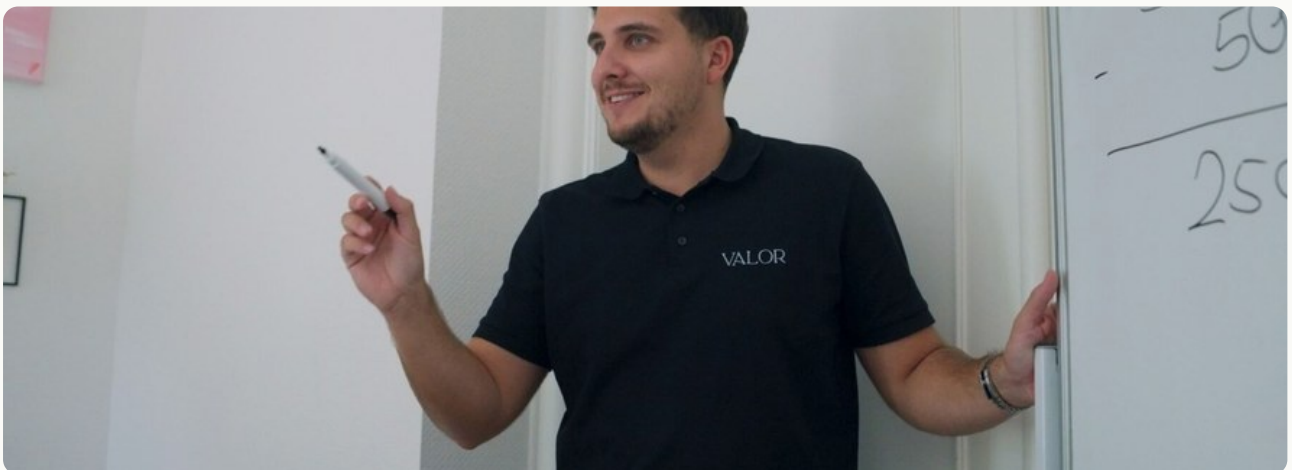
- Abschreibung (AfA): 3 % jährlich bei neuen Wohngebäuden
- zusätzlich zeitweise degressive AfA möglich
- Sonderabschreibungen für Neubauprojekte (§ 7b EStG, z. B. extra 5 % pro Jahr)
- und: steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren im Privatvermögen

Heißt unterm Strich

- Arbeitseinkommen → brutal hoch besteuert
- Immobilien → voll mit Steuervorteilen

Oder einfacher gesagt: Während du für dein Gehalt richtig blutest, belohnt dich der Staat fürs Investieren in Immobilien. Schon verrückt, oder?

Genau deshalb sind Immobilien kein „nice to have“ – sondern für viele der smarteste Weg, um legal Steuern zu sparen und Vermögen aufzubauen.



Die Geheimwaffe AfA

Die AfA – also die Absetzung für Abnutzung – ist einer der stärksten Steuerhebel bei Immobilien. Und gleichzeitig der, den die meisten Privatanleger komplett unterschätzen oder gar nicht richtig verstehen. Dabei ist das Prinzip eigentlich ziemlich simpel.

Im Grunde erlaubt dir die AfA, jedes Jahr einen Teil des Gebäudewerts als „Abnutzung“ steuerlich geltend zu machen – obwohl du in diesem Moment gar kein Geld ausgibst. Und genau das macht sie so mächtig: Es ist ein Aufwand auf dem Papier, aber eine echte Entlastung bei deiner Steuer.

Heißt konkret: Es fließt kein Geld von deinem Konto, aber deine Steuerlast sinkt trotzdem. Du zahlst also weniger Steuern, ohne zusätzliche Kosten zu haben. **Besser geht's kaum.**

Wichtig ist nur

Abschreiben darfst du nicht die komplette Immobilie, sondern ausschließlich das Gebäude. Der Boden zählt nicht, weil er sich steuerlich nicht abnutzt – ein Haus schon. Deshalb wird der Kaufpreis immer in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt. Und nur auf den Gebäudeanteil darfst du die AfA anwenden.

In den meisten Fällen läuft das erstmal ganz klassisch linear. Bei älteren Wohngebäuden sind das zum Beispiel 2 % pro Jahr. Bedeutet: Du schreibst den Gebäudewert über 50 Jahre Stück für Stück ab. Bei neueren Objekten oder bestimmten Konstellationen sind mittlerweile sogar höhere Sätze möglich. So weit, so gut.

Richtig spannend wird es aber, wenn du nicht einfach die Standard-Nutzungsdauer vom Finanzamt hinnimmst. Mit einem sogenannten **Restnutzungsdauergutachten** kannst du oft eine kürzere Laufzeit ansetzen – und dadurch jedes Jahr deutlich mehr abschreiben.

Und das heißt am Ende: mehr „Verlust“ auf dem Papier, weniger Steuern in echt und mehr Geld, das bei dir bleibt. Genau deshalb ist die AfA kein kleines Detail, sondern einer der größten Hebel überhaupt, wenn du mit Immobilien clever Vermögen aufbauen willst.

Das *Restnutzungsdauergutachten*

Ein sogenanntes Restnutzungsdauergutachten schaut sich ein Gebäude nicht nach starren Pauschalen vom Finanzamt an, sondern nach der tatsächlichen Realität. Denn während das Finanzamt oft einfach von einer theoretischen Nutzungsdauer von zum Beispiel 50 Jahren ausgeht, ist klar: Jedes Gebäude ist anders.

Manche Immobilien sind top modernisiert und in Schuss, andere haben schon ordentlich Substanz verloren. Genau hier setzt das Gutachten an. Statt der vollen, theoretischen Lebensdauer wird nur die Zeit betrachtet, in der das konkrete Gebäude voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll nutzbar ist – also die tatsächliche Restnutzungsdauer.

$100 \% \div \text{Restnutzungsdauer in Jahren} = \text{Abschreibungssatz pro Jahr}$

Je kürzer diese Restnutzungsdauer ist, desto höher fällt dein jährlicher AfA-Satz aus.

Kommt ein Gutachter zum Beispiel nur noch auf 25 Jahre, kannst du rechnerisch 4 Prozent pro Jahr abschreiben. Statt also gemütlich 2 Prozent über 50 Jahre abzusetzen, schreibst du plötzlich doppelt so viel pro Jahr ab – nur eben über einen kürzeren Zeitraum.

Für dich bedeutet das: mehr Abschreibung auf dem Papier, weniger zu versteuerndes Einkommen und damit spürbar weniger Steuern. Und genau dadurch wird die AfA von einem kleinen Steuervorteil zu einem richtig starken Hebel für deinen Vermögensaufbau.



Der Unterschied *in Zahlen*

Schauen wir uns den Unterschied mal schnell mit Zahlen an. Gleiche Immobilie, gleicher Kaufpreis – nur der AfA-Satz ändert sich.

Fall 1 – 2 % AfA (Standard)

Gebäudewert	320.000 €
2 % Abschreibung	6.400 € / Jahr
Ersparnis bei 42 %	2.688 €

Fall 2 – 4 % AfA (mit Gutachten)

Gebäudewert	320.000 €
4 % Abschreibung	12.800 € / Jahr
Ersparnis bei 42 %	5.376 €

Der Unterschied

Zusätzliche Abschreibung: 6.400 € → **+ 2.688 € mehr Steuerersparnis pro Jahr**. Und das Beste: Du gibst keinen Euro mehr aus. Gleiche Immobilie. Gleicher Kaufpreis. Nur smarter genutzt. Genau das ist der AfA-Hebel.

Beispiel (vereinfacht)

Kaufpreis der Immobilie	400.000 €
Bodenwert	80.000 €
Gebäudewert	320.000 €

Auf diese 320.000 € wird später die AfA angewendet.

Das Angst-Thema der Deutschen: Zinsen

Wenn du einen Kredit aufnimmst, um eine vermietete Immobilie zu kaufen, kannst du die Zinsen in der Regel komplett von der Steuer absetzen. Heißt: Das Geld ist nicht einfach „weg“, sondern arbeitet steuerlich für dich.

Beispiel

Darlehen	400.000 €
Zins	4 %
Zinskosten	16.000 € / Jahr
AfA	9.600 €
Abziehbare Kosten	25.600 €

Diese 16.000 € gelten als Werbungskosten und senken direkt dein zu versteuerndes Einkommen. Weniger Einkommen → weniger Steuern. Und das sind nur zwei Positionen. Dazu kommen oft noch:

- ☐ Hausverwaltung
- ☐ Steuerberater
- ☐ Reparaturen & Renovierungen
- ☐ Fahrten zur Immobilie
- ☐ Kontoführung usw.

Du siehst: Da sammelt sich schnell ordentlich was an. Deshalb sind Zinsen bei einer Kapitalanlage nicht automatisch dein Feind – auch wenn viele das denken. In Wahrheit sind sie vor allem ein steuerlicher Hebel.

Ob du 4,2 % oder 4,4 % zahlst, ist oft weniger dramatisch, als es sich anhört. Denn höhere Zinsen bedeuten gleichzeitig auch höhere Werbungskosten – und damit mehr Steuerersparnis.

Klar: Der Cashflow muss trotzdem sauber passen. Rechnen ist Pflicht.

Aber steuerlich gilt: Ein guter Teil deiner Zinsen kommt über die Steuer wieder zurück. Nicht perfekt – aber deutlich entspannter, als viele glauben.

Erhaltungsaufwendungen als *Steuerhebel*

Erhaltungsaufwand sind alle Kosten, die deine Immobilie einfach wieder in Schuss bringen oder sinnvoll modernisieren – also nichts Luxuriöses, sondern Substanz erhalten.

Typische Beispiele:

- Malerarbeiten
- neue Böden
- Badsanierung
- Türen, kleinere Renovierungen

Der große Vorteil: Diese Ausgaben kannst du oft sofort komplett als Werbungskosten absetzen. Heißt: volle Kosten im selben Jahr → weniger zu versteuerndes Einkommen → weniger Steuern. Alternativ kannst du sie auch auf mehrere Jahre verteilen.

Wichtig

In den ersten 3 Jahren nach Kauf dürfen die Kosten maximal 15 % des Gebäudewerts betragen, damit sie direkt abzugsfähig bleiben.

Strategisch richtig stark wird's, wenn du hohe Einnahmen hast (Bonus, Sonderzahlung etc.). Dann legst du größere Renovierungen bewusst in dieses Jahr und drückst deine Steuerlast maximal.

So nutzen wir das oft in der Praxis:

- unsanierte Wohnung kaufen
- Renovierung direkt einplanen
- frisch saniert übernehmen
- Sanierungskosten steuerlich voll absetzen

Ergebnis: Bessere Wohnung + weniger Steuern. Win-win.

Beispiel aus *der Praxis*

- 1 250.000 € Kaufpreis
- 2 30.000 € Sanierungskosten gesondert im Kaufvertrag ausgewiesen
- 3 60.000 € Gehalt – 30.000 € Sanierungskosten = 30.000 € zu versteuerndes Einkommen

→ Ergibt eine Steuerersparnis von **ca. 10.000 €** im Jahr der Anschaffung bzw. ca. 833 € mehr Netto pro Monat. Und das einfach weil die Sanierung steuerlich clever genutzt wurde, anstatt sie als anschaffungsnahe Herstellungskosten „zu verschenken“.

VORHER



NACHHER



Die 10-Jahres-Frist

Der nächste große Hebel ist die berühmte 10-Jahres-Frist (§ 23 EStG). Die Grundidee ist ziemlich simpel:

Verkaufst du eine Immobilie aus deinem Privatvermögen innerhalb von 10 Jahren nach dem Kauf, kann auf den Gewinn Spekulationssteuer anfallen. Hältst du sie aber länger als 10 Jahre, ist der Verkaufsgewinn in der Regel **steuerfrei** – vorausgesetzt, es bleibt Privatvermögen und du rutschst nicht in eine gewerbliche Tätigkeit.

Und genau daraus ergibt sich ein ziemlich starkes Setup. In den ersten Jahren nutzt du alle steuerlichen Vorteile, um dein Einkommen zu drücken:

- AfA
- Zinsen
- Erhaltungsaufwand
- ggf. Sonder-AfA

So senkst du Jahr für Jahr deine Steuerlast und holst dir Geld vom Finanzamt zurück. Und nach über 10 Jahren kommt dann der zweite Hebel: Du kannst die Immobilie mit Gewinn verkaufen – und dieser Gewinn ist in vielen Fällen komplett steuerfrei.

Heißt übersetzt

Erst jahrelang Steuern sparen ... und später den Wertzuwachs steuerfrei einstreichen. **Ziemlich starkes Spiel, oder?**

Klar, es gibt ein paar Sonderfälle (Eigennutzung, 3-Jahres-Regel usw.). Aber für klassische Vermietungsimmobilien im Privatvermögen ist die 10-Jahres-Frist der Standard – und einer der größten Vorteile überhaupt.

Lohnsteuer- ermäßigungsantrag

So, und jetzt kommen wir zum großen Finale: Normalerweise bekommst du die ganze Steuerwirkung deiner Immobilie erst mit der Steuererklärung – also im Folgejahr. Über den Lohnsteuerermäßigungsantrag (§ 39a EStG) kannst du dir aber bereits unterjährig mehr Netto sichern:

- Du lässt beim Finanzamt einen Freibetrag eintragen.
- Dieser Freibetrag berücksichtigt z. B. erwartete hohe Werbungskosten (z. B. aus Vermietung & Verpachtung).
- Dein Arbeitgeber behält dadurch monatlich weniger Lohnsteuer ein – du hast also sofort mehr Geld auf dem Konto.

Beispiele für Aufwendungen, die berücksichtigt werden können:

- Werbungskosten (über dem Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 1.230 €)
- bestimmte Sonderausgaben
- außergewöhnliche Belastungen

Der Antrag lohnt sich besonders, wenn:

- du durch Immobilien hohe buchhalterische Verluste aus Vermietung erwartest
- du nicht bis zur Steuererklärung warten willst
- du die zusätzliche Liquidität monatlich für Tilgung, Rücklagen oder weitere Investments nutzen möchtest

→ Lohnt sich das in deiner Situation?

Sprich uns einfach an oder buch dir einen Termin bei Valor – wir besprechen dann alles Weitere.



Rechenbeispiel der Steuerlast *mit Immobilien*

Hinweis: stark vereinfacht, ohne Soli, ohne Kirchensteuer, keine weiteren Einkünfte/Abzüge. Die Realität ist natürlich komplexer – es geht hier um das Prinzip.

Ausgangssituation

Angestellter, ledig, keine Kinder

zu versteuerndes Einkommen **100.000 €**

Durchschnittssteuersatz **grob ~31 %**

Steuerlast ca. 31.000 €

Du kaufst eine vermietete Immobilie

Kaufpreis **400.000 €**

Bodenwert **80.000 €**

Gebäudewert (AfA-Basis) **320.000 €**

Darlehen · 4 % Zins **400.000 €**

Mieteinnahmen (1.500 €
kalt/Monat) **18.000 €**

Einkünfte aus Vermietung

Mieteinnahmen **+ 18.000 €**

Zinsen **– 16.000 €**

AfA (linear 3 % von 320.000 €) **– 9.600 €**

Sonstige Werbungskosten (Verwaltung, Steuerberater etc.) **– 2.400 €**

Ergebnis (buchhalterischer Verlust) – 10.000 €

Verrechnung mit deinem Gehalt

Gehalt (zvE) **100.000 €**

Verlust Vermietung **– 10.000 €**

Neues zu versteuerndes Einkommen 90.000 €

Angenommen, dein Grenzsteuersatz liegt im Bereich 42 % (Spitzensteuersatz): Der Verlust von 10.000 € spart dir grob **4.200 € Steuern**. Deine effektive Steuerlast sinkt von ca. 31.000 € auf etwa 27.000 € (je nach genauer Tarifkurve).

Variante: Gleiche Immobilie mit 30.000 € zusätzlichem Erhaltungsaufwand

Wenn du jetzt mehr als eine Immobilie hast, degressive AfA, Sonder-AfA oder größere Erhaltungsaufwände nutzt und weitere Gestaltungsmöglichkeiten ausreizt, kannst du dein zu versteuerndes Einkommen weiter senken – bis hin zu Szenarien, in denen deine Einkommensteuer nahe 0 € rutscht, obwohl du sehr gut verdienst.

Ausgangssituation

zu versteuerndes Einkommen	100.000 €
Durchschnittssteuersatz	grob ~35 %
Steuerlast	ca. 35.000 €

Objektdaten mit Sanierung

Kaufpreis	370.000 €
zzgl. Sanierung	30.000 €
Bodenwert	80.000 €
Gebäudewert (AfA-Basis)	290.000 €
Darlehen · 4 % Zins	400.000 €

Einkünfte aus Vermietung (mit Erhaltungsaufwand)

Mieteinnahmen	+ 18.000 €
Zinsen	– 16.000 €
AfA (linear 3 % von 290.000 €)	– 8.700 €
Sonstige Kosten	– 2.400 €
Erhaltungsaufwand (Bad, Böden, Malerarbeiten im 1. Jahr)	– 30.000 €
Ergebnis (Verlust aus Vermietung)	– 39.100 €

Verrechnung mit deinem Gehalt

Gehalt (zvE)	100.000 €
Verlust Vermietung	– 39.100 €
Neues zu versteuerndes Einkommen	60.900 €

Das Ergebnis: von 35 % auf 18–19 %

Angenommen, dein Grenzsteuersatz liegt im Bereich 42 % (vereinfacht): Der Verlust von 39.100 € spart dir grob **16.400 € Steuern** ($39.100 \text{ €} \times 42 \%$).

Deine effektive Steuerlast sinkt von ca. 35.000 € auf nur noch etwa **18.000–19.000 €** (je nach genauer Tarifkurve). Dein effektiver Durchschnittssteuersatz fällt damit von ungefähr 35 % auf nur noch rund 18–19 %.

Damit wird klar

Durch den zusätzlichen Erhaltungsaufwand in Höhe von 30.000 € erzielst du in diesem Jahr eine massiv höhere Steuerentlastung, obwohl du diese Sanierung nicht „verschenkst“, sondern damit gleichzeitig den Zustand und die Vermietbarkeit deiner Immobilie deutlich verbesserst. Genau in solchen Kombinationen aus Steuereffekt + Wertsteigerung liegt die echte Power von Immobilien.



Für wen machen Immobilien *denn jetzt* Sinn?

Immobilien sind kein Lotto-Ticket. Und ganz sicher kein „Schnell-reich-werden“-Trick. Aber sie sind eines der mächtigsten Tools überhaupt, wenn du Vermögen solide und planbar aufbauen willst.

Richtig stark werden Immobilien vor allem, wenn du:

- ein stabiles Einkommen hast
- langfristig denkst (mindestens 10 Jahre Horizont)
- aktiv Steuern sparen willst
- dir finanzielle Freiheit und Sicherheit fürs Alter aufbauen möchtest

Denn genau dann spielen sie ihre Vorteile voll aus: Hebel, Steuern, Wertsteigerung, Cashflow.

Besonders sinnvoll für:

- Angestellte ab ca. 2.500 €+ Netto (z. B. Fachkräfte, Führungskräfte, Ärzte etc.)
- Selbstständige & Unternehmer mit hoher Steuerlast
- Paare mit gemeinsam hohem Einkommen
- alle, die regelmäßig Geld übrig haben und es nicht einfach auf dem Konto vergammeln lassen wollen

Weniger geeignet, wenn du:

- keinen finanziellen Puffer für Leerstand oder Reparaturen hast
- bei dem Wort „Kredit“ direkt Panik bekommst
- oder erwartest, dass dich eine Wohnung in 12 Monaten reich macht

Dann wirst du eher gestresst als glücklich. Immobilien sind nämlich kein Sprint. Sie sind ein Marathon. Aber ein ziemlich entspannter – wenn du ihn richtig angehst.

Sinnvoll wird ein Investment vor allem dann, wenn:

- die Zahlen sauber durchgerechnet sind
- der Standort stimmt
- der Cashflow zumindest stabil ist
- und du das Ganze strategisch als Vermögensaufbau siehst – nicht als Zockerei

Wie kann ich jetzt *starten*?

Wenn du bis hier gelesen hast, hast du dir ehrlich gesagt schon einen fetten Vorsprung erarbeitet. Die meisten Angestellten da draußen machen einfach ihr Ding, zahlen jeden Monat brav ihre Steuern und denken: „Ist halt so, kann man nichts machen.“

Du weißt jetzt: Doch. Man kann eine Menge machen.

Du hast verstanden, wie Immobilien funktionieren, wie du Steuern legal drückst und wie du dir Schritt für Schritt Vermögen aufbaust, statt nur für den Staat zu arbeiten. Jetzt geht's nicht mehr um Theorie. Jetzt geht's ums Umsetzen. Damit du nicht planlos startest, sondern strukturiert rangehst, hier dein Fahrplan zur ersten Immobilie:

1. Zahlencheck machen

- ☐ Wie hoch ist dein aktuelles Brutto- und Nettoeinkommen?
- ☐ Wie hoch ist deine effektive Steuerquote (Steuern / Einkommen)?
- ☐ Wie viel Cashflow kannst du monatlich entspannt investieren?
- ☐ Welche Rücklagen hast du als Sicherheit?

2. Finanzierungsrahmen klären

- ☐ maximale Darlehenshöhe
- ☐ mögliche Zinsen und Laufzeiten
- ☐ Eigenkapitaleinsatz oder 100-%-Finanzierung
- ☐ sinnvolle Reserven einplanen

3. Strategie festlegen

- ☐ Welche Lage passt zu dir?
- ☐ Neubau oder Bestand?
- ☐ eher Cashflow jetzt oder maximaler Steuerhebel + Wertsteigerung?
- ☐ wie viele Objekte willst du langfristig aufbauen?

4. Expertenteam aufbauen

- ☐ Steuerberater mit Immobilien-Know-how
- ☐ Finanzierungsspezialist
- ☐ ggf. Hausverwaltung
- ☐ Notar / Anwalt

Steuerstrategie und Akquise

5. Steuerstrategie aktiv nutzen

- AfA-Modelle prüfen (linear, degressiv, Sonder-AfA, Restnutzungsdauer)
- Erhaltungsaufwendungen clever timen
- Lohnsteuerermäßigungsantrag prüfen (mehr Netto monatlich)
- 10-Jahres-Fristen im Blick behalten

6. Akquise-Prozess aufbauen

- Netzwerk zu Maklern & Verkäufern aufbauen
- regelmäßig Objekte prüfen
- Besichtigungen machen
- Kaufpreise verhandeln
- bei guten Deals konsequent zuschlagen

Am Ende ist es eigentlich simpel:

Nicht der Schlaueste gewinnt. Sondern der, der ins Handeln kommt.

Oder du nimmst einfach die Abkürzung. Statt alles mühsam alleine rauszufinden, Fehler zu machen und Monate (oder Jahre) zu verlieren, nutzt du einfach unser Netzwerk und die Erfahrung, die wir über viele Jahre aufgebaut haben. Wir sind den Weg schon mehrfach gegangen – warum also nicht davon profitieren?



Was wir für dich übernehmen

- Analyse deiner aktuellen Ist-Situation (Einkommen, Steuern, Ziele, Möglichkeiten)
- Ausarbeitung einer individuellen & steueroptimierten Immobilienstrategie
- Auswahl passender Objekte, die wirklich zu deiner Strategie passen – keine 08/15-Deals
- Finanzierungskonzept inkl. Bankkontakte (bei Bedarf sogar ohne Eigenkapital)
- komplette Kaufabwicklung bis zum Notartermin
- laufende Objektverwaltung – Mietermanagement, Neuvermietung, Nebenkostenabrechnung, organisatorischer Kram
- Abstimmung mit Steuerberatern und der gesamte „Steuerkram“

Und vor allem klären wir mit dir ganz konkret: wie viel Steuerpotenzial bei dir realistisch drin ist, ob und welche Immobilien überhaupt zu dir passen und wie dein persönlicher Weg ins „Steuerparadies Deutschland“ aussehen kann.

Kurz gesagt

Du triffst die Entscheidungen – wir kümmern uns um die Umsetzung. Einfacher kommst du nicht ins Handeln.



Wenn du bereit bist, nicht nur zu lesen, sondern wirklich ins Handeln zu kommen, dann melde dich bei uns – wir planen deinen ersten Schritt gemeinsam.

+49 1573 6135519 · info@valor-makler.de

valor-makler.de · Beethovenstraße 57, 41061 Mönchengladbach





RECHTLICHES

Wichtiger Hinweis

Dieses E-Book dient ausschließlich der allgemeinen Information und Weiterbildung. Es stellt keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung im Einzelfall dar und kann eine individuelle Beratung durch einen Steuerberater, Rechtsanwalt oder Finanzierungsexperten nicht ersetzen.

Alle Inhalte, Beispiele und Berechnungen wurden vereinfacht dargestellt und dienen lediglich der Veranschaulichung. Sie sind nicht auf persönliche oder wirtschaftliche Besonderheiten des Lesers zugeschnitten.

Bitte beachte, dass sich steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen regelmäßig ändern können. Sämtliche Angaben beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellen Rechtsstand (u. a. Einkommensteuergesetz, Wachstumschancengesetz sowie weitere relevante Vorschriften). Für die Aktualität, Vollständigkeit und individuelle Anwendbarkeit wird keine Gewähr übernommen.

Vor wichtigen finanziellen oder steuerlichen Entscheidungen empfehlen wir ausdrücklich die Rücksprache mit qualifizierten Fachberatern.

Valor Makler GmbH

Beethovenstraße 57, 41061 Mönchengladbach · Amtsgericht Mönchengladbach, HRB 23548 ·

Geschäftsführer: Noah Clöters

Versicherungsmakler nach § 34d GewO · Finanzanlagenvermittler nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO

info@valor-makler.de · valor-makler.de · © 2026 Valor Makler GmbH