


**FALLSTUDIE | Kapitalanlage Denkmalimmobilien**

# Wie ein Käufer mit zwei Denkmalwohnungen steuerliche Wirkung und Vermögensaufbau kombiniert

Anonymisierter Kundenfall aus einer notariell beurkundeten Kapitalanlage in einem sanierten Denkmalprojekt in Leipzig. Kundendetails und die konkrete Objektadresse wurden sorgfältig anonymisiert.

<b>GESAMTINVESTITION</b>  <b>842.400 EUR</b>  Kaufpreis beider Einheiten	<b>SANIERUNGSANTEIL</b>  <b>70 %</b>  denkmalrelevanter Anteil	<b>STEUERERSPARNIS</b>  <b>327.687 EUR</b>  prognostiziert über 12 Jahre
--	--	--

Hinweis: Unverbindliches Beispiel. Keine steuerliche, rechtliche oder finanzierungsbezogene Beratung.

# 1. Ausgangslage des Kundenfalls

Der Käufer erwarb zwei Einheiten in einem Denkmalprojekt als Kapitalanlage. Im Fokus stand nicht die maximale laufende Mietrendite, sondern eine strukturierte Kombination aus Denkmal-AfA, KfW-Förderung, Fremdfinanzierung und langfristigem Vermögensaufbau.

Durch den hohen denkmalrelevanten Sanierungsanteil entsteht über den Betrachtungszeitraum ein erheblicher steuerlicher Hebel. Gleichzeitig wird die Immobilie nach Fertigstellung planmäßig vermietet und in die V+V-Betrachtung eingebunden.

<b>Investor</b>	Privater Kapitalanleger	<b>Nutzung</b>	Kauf als Kapitalanlage
<b>Standort</b>	Leipzig, konkrete Adresse anonymisiert	<b>Einheiten</b>	WE5 + WE6
<b>Wohnfläche</b>	112,49 m <sup>2</sup> gesamt	<b>Fertigstellung</b>	geplant 07/2027
<b>Betrachtung</b>	12 Jahre	<b>Nutzung ab</b>	08/2027

## Ziel des Kunden

Steuerliche Entlastung nutzen, vorhandene Bonität in Sachwertvermögen umwandeln und durch zwei kompakte Einheiten die Vermietbarkeit sowie spätere Wiederveräußerbarkeit stärken.

Die Berechnung unterstellt ein zu versteuerndes Einkommen vor Kauf von 180.000 EUR und eine Veranlagung nach Grundtabelle. Die Gesamtsteuerbelastung vor Kauf liegt laut Berechnung bei 68.009,52 EUR p.a.

## 2. Warum Denkmal-AfA in diesem Fall wirkt

Bei beiden Einheiten wurde der Kaufpreis in Grundstückskosten, Altbau-/Bestandskosten und Denkmalsanierungskosten aufgeteilt. Entscheidend für den steuerlichen Hebel ist der hohe Sanierungsanteil von jeweils 70 %, der über die Denkmal-AfA besonders stark in die steuerliche Betrachtung einfließt.

- 70 % Sanierungsanteil: wesentlicher Hebel für die erhöhte Denkmalabschreibung.
- KfW Denkmal EE 261: In der Berechnung sind zwei Tilgungszuschüsse von jeweils 15.000 EUR enthalten.
- Zwei Einheiten: breitere Vermietungsbasis und höhere absolute steuerliche Wirkung gegenüber einer einzelnen kleinen Einheit.
- Planbare Vermietung: kalkulierte anfängliche Kaltmiete von zusammen 1.799,84 EUR monatlich.

<b>Kaufpreis WE5</b>	435.100 EUR	<b>Kaufpreis WE6</b>	407.300 EUR
<b>Gesamtkaufpreis</b>	842.400 EUR	<b>Gesamtaufwand</b>	875.032,50 EUR
<b>Eigenkapital</b>	<b>32.632,50 EUR</b>	<b>Finanzierungsbedarf</b>	842.400 EUR
<b>Sanierungskosten gesamt</b>	589.680 EUR	<b>KfW-Tilgungszuschuss</b>	30.000 EUR

### Kernaussage

Der Steuervorteil entsteht nicht isoliert durch den Kauf, sondern durch den strukturierten Einsatz aus Abschreibung, Zinsaufwand, Vermietung und Finanzierung über den Betrachtungszeitraum.

## QUICK FACTS

### 3. Die wichtigsten Kennzahlen auf einen Blick

<b>WOHNFLÄCHE</b> <b>112,49 m<sup>2</sup></b> WE5 + WE6 gesamt	<b>KALTMIETE</b> <b>1.799,84 EUR</b> anfänglich pro Monat	<b>BRUTTOMIETRENDITE</b> <b>2,56 %</b> laut Berechnung
--	---	--

Miete p.a.	21.598,08 EUR	Nettomietrendite	2,18 %
<b>Steuerersparnis 2028</b>	<b>32.420,98 EUR</b>	Liquidität nach Tilgung 2028	852,61 EUR/Monat
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>27,58 %</b>	ohne Preissteigerung	24,38 %
Ø Liquidität p.a.	3.007,78 EUR	<b>Ø Liquidität p.m.</b>	<b>250,65 EUR</b>

Im ersten vollständigen Vermietungsjahr 2028 ergibt sich laut Berechnung eine Liquidität nach Tilgung von 852,61 EUR pro Monat. Dieser Wert entsteht aus Mieteinnahmen, Steuerersparnis, Nebenkosten, Zinsen und Tilgungsanteilen.

#### Wichtig für die Einordnung

Die laufende Mietrendite ist bei Denkmalprojekten meist nicht der Haupttreiber. Entscheidend ist die Gesamtbetrachtung aus Steuerwirkung, Finanzierung, Tilgung, Objektqualität und möglichem Verkaufserlös.

## 4. Steuerliche Wirkung über 12 Jahre

Die ursprüngliche Berechnung weist über den Betrachtungszeitraum von 2026 bis 2038 eine prognostizierte Steuerersparnis von 327.686,78 EUR aus. Grundlage ist ein kumuliertes negatives V+V-Ergebnis aus Abschreibung, Zinsen und weiteren abzugsfähigen Kosten.

<b>AFA GESAMT</b>  <b>632.837 EUR</b>  Abschreibungsbestandteile	<b>V+V ERGEBNIS</b>  <b>-737.190 EUR</b>  kumuliert 2026-2038	<b>STEUERERSPARNIS</b>  <b>327.687 EUR</b>  prognostiziert
--	---	--

- 2027: 28.681,28 EUR Steuerersparnis ab Beginn der Nutzung im Betrachtungsmodell.
- 2028: 32.420,98 EUR Steuerersparnis im ersten vollständigen Vermietungsjahr.
- 2030-2034: jährliche Steuerersparnisse von rund 28.545 EUR bis 30.980 EUR.
- Gesamtwirkung: 327.686,78 EUR prognostizierte Steuerersparnis über den Betrachtungszeitraum.

<b>Steuer vor Kauf p.a.</b>	68.009,52 EUR	<b>zvE vor Kauf</b>	<b>180.000 EUR</b>
<b>Steuer nach Kauf 2028</b>	35.588,54 EUR	<b>zvE nach Kauf 2028</b>	<b>107.391,98 EUR</b>
<b>Ergebnis V+V 2028</b>	-72.608,02 EUR	<b>Zinsen 2028</b>	35.603,89 EUR

## 5. Ergebnis und Einordnung

Der Kundenfall zeigt, wie ein Denkmalprojekt für einkommensstarke Kapitalanleger funktionieren kann: Die Immobilie wird nicht nur als Sachwert betrachtet, sondern als steuerlich strukturierte Kapitalanlage mit Abschreibungshebel.

- Hoher steuerlicher Hebel: Zwei Einheiten mit jeweils 70 % Denkmalsanierungsanteil führen zu einer hohen Abschreibungsbasis.
- Kapitalbindung: Der ausgewiesene Eigenkapitaleinsatz entspricht in der Berechnung im Wesentlichen den Erwerbsnebenkosten von 32.632,50 EUR.
- Liquidität: Im ersten vollständigen Vermietungsjahr liegt die Liquidität nach Tilgung laut Berechnung bei 852,61 EUR monatlich.
- Vermögensaufbau: Bei angenommener Wertentwicklung ergibt sich nach 12 Jahren ein möglicher Verkaufserlös von 313.107,88 EUR vor individuellen Steuereffekten.

<b>Angenommener Verkaufspreis</b>	949.237,41 EUR	<b>Offenes Darlehen</b>	636.129,52 EUR
<b>Möglicher Verkaufserlös</b>	<b>313.107,88 EUR</b>	<b>Anfängliche Investition</b>	32.632,50 EUR
<b>Eigenkapitalrendite</b>	27,58 %	<b>Betrachtungszeitraum</b>	12 Jahre

Disclaimer: Diese Fallstudie ist eine anonymisierte, unverbindliche Darstellung einer individuellen Beispielberechnung. Sie ersetzt keine steuerliche, rechtliche oder finanzierungsbezogene Beratung. Die tatsächlichen Ergebnisse hängen von persönlicher Steuersituation, Finanzierung, Vermietung, Kostenentwicklung und Marktentwicklung ab.

## Voraussichtliche steuerliche Auswirkungen

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/ Verlust	zvEK nach Kauf	Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	Steuerersparnis
2026	180.000,00€	0,00€	180.000,00€	68.009,52€	68.009,52€	0,00€
2027	180.000,00€	-64.650,83€	115.349,17€	68.009,52€	39.328,24€	28.681,28€
2028	180.000,00€	-72.608,02€	107.391,98€	68.009,52€	35.588,54€	32.420,98€
2029	180.000,00€	-72.287,13€	107.712,87€	68.009,52€	35.739,61€	32.269,91€
2030	180.000,00€	-69.542,34€	110.457,66€	68.009,52€	37.029,81€	30.979,71€
2031	180.000,00€	-68.883,55€	111.116,45€	68.009,52€	37.339,78€	30.669,74€
2032	180.000,00€	-68.197,06€	111.802,94€	68.009,52€	37.662,05€	30.347,47€
2033	180.000,00€	-65.105,87€	114.894,13€	68.009,52€	39.114,51€	28.895,01€
2034	180.000,00€	-64.360,28€	115.639,72€	68.009,52€	39.464,76€	28.544,76€
2035	180.000,00€	-51.932,73€	128.067,27€	68.009,52€	44.997,86€	23.011,66€
2036	180.000,00€	-47.287,44€	132.712,56€	68.009,52€	47.056,17€	20.953,36€
2037	180.000,00€	-46.457,60€	133.542,40€	68.009,52€	47.424,36€	20.585,16€
2038	180.000,00€	-45.876,93€	134.123,07€	68.009,52€	47.681,78€	20.327,74€
<b>Summe</b>	<b>2.340.000,00€</b>	<b>-737.189,79€</b>	<b>1.602.810,21€</b>	<b>884.123,76€</b>	<b>556.436,98€</b>	<b>327.686,78€</b>