



# Wie ein Kapitalanleger durch Denkmal-AfA seine Steuerlast deutlich reduziert

Anonymisierter Kundenfall aus einer notariell beurkundeten Kapitalanlage in einem sanierten Denkmalprojekt in Leipzig.

GESAMTINVESTITION	SANIERUNGSANTEIL	STEUERERSPARNIS
<b>351.100 EUR</b>	<b>70 %</b>	<b>142.070 EUR</b>
Kaufpreis der Einheit	Denkmalrelevanter Anteil	prognostiziert über 12 Jahre

Hinweis: Kundendetails und die konkrete Objektadresse wurden sorgfältig anonymisiert. Die dargestellten Werte basieren auf der ursprünglichen Kundenberechnung und dienen als unverbindliches Beispiel.

## ANONYMISIERTER INVESTORENCASE

# 1. Ausgangslage des Kundenfalls

Der Käufer suchte eine steueroptimierte Kapitalanlage mit langfristigem Vermögensaufbau. Im Fokus stand nicht die höchste laufende Mietrendite, sondern die Kombination aus steuerlicher Entlastung, energetisch saniertem Denkmalbestand, KfW-Förderung und planbarer Vermietbarkeit nach Fertigstellung.

Investor	Privater Kapitalanleger	Nutzung	Kauf als Kapitalanlage
Standort	Leipzig	Wohnfläche	46,88 m <sup>2</sup>
Betrachtung	12 Jahre	Fertigstellung	geplant 07/2027
Nutzung ab	08/2027	Veranlagung	Splittingtabelle

Die steuerliche Wirkung entsteht im Wesentlichen durch die erhöhte Abschreibung auf die denkmalrelevanten Sanierungskosten. Zusätzlich wurden laufende Zinsaufwendungen und weitere abzugsfähige Kosten in der Berechnung berücksichtigt.

## Ziel des Kunden

Steuerlast senken, vorhandene Bonität für Immobilienvermögen nutzen und gleichzeitig in ein hochwertig saniertes Denkmalobjekt mit nachhaltigem Vermietungspotenzial investieren.

## INVESTMENTLOGIK

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

Bei diesem Denkmalprojekt wurde der Kaufpreis in drei wirtschaftliche Bestandteile aufgeteilt. Entscheidend für den steuerlichen Hebel ist der hohe Sanierungsanteil, da dieser über den Denkmal-AfA-Zeitraum begünstigt abgeschrieben werden kann.

Kaufpreis	351.100 EUR	Grundstückskosten	35.110 EUR / 10 %
Altbau-/Bestandskosten	70.220 EUR / 20 %	Denkmalsanierung	245.770 EUR / 70 %
KfW-Tilgungszuschuss	14.000 EUR	Finanzierungsbedarf	351.100 EUR
Eigenkapital	Ca. 26.000 € für die Nebenkosten		

- **70 % Sanierungsanteil:** wesentlicher steuerlicher Hebel über die Denkmalabschreibung.
- **KfW Denkmal EE 261:** Förderdarlehen mit Tilgungszuschuss in Höhe von 14.000 EUR in der Berechnung berücksichtigt.
- **Kapitalanlage statt Eigennutzung:** Mieteinnahmen und Werbungskosten werden steuerlich in der V+V-Betrachtung berücksichtigt.
- **Planbarkeit:** Nutzung ab 08/2027, kalkulierte anfängliche Kaltmiete 750,08 EUR monatlich.

## Kernaussage

Der Steuervorteil entsteht nicht durch einen kurzfristigen Verkauf, sondern durch den strukturierten Einsatz von Abschreibung, Fremdfinanzierung und Vermietung über den Betrachtungszeitraum.

**QUICK FACTS**

### 3. Die wichtigsten Kennzahlen auf einen Blick

<b>KAUFPREIS</b> <b>351.100 EUR</b> <small>ohne Erwerbsnebenkosten</small>	<b>EIGENKAPITAL</b> <b>26.332 EUR</b> <small>Kaufnebenkosten</small>	<b>FINANZIERUNG</b> <b>351.100 EUR</b> <small>Bruttodarlehen</small>
--	--	--

<b>Anfängliche Kaltmiete</b>	<b>750,08 EUR mtl.</b>	<b>Miete je m<sup>2</sup></b>	<b>16,00 EUR</b>
<b>Kaltmiete p.a.</b>	<b>9.000,96 EUR</b>	<b>WEG + SE-Verwaltung</b>	<b>75,00 EUR mtl.</b>
<b>Rücklage</b>	<b>23,44 EUR mtl.</b>	<b>Gesamte AfA im Zeitraum</b>	<b>266.585,95 EUR</b>
<b>V+V-Ergebnis kumuliert</b>	<b>-309.228,92 EUR</b>	<b>Progn. Verkaufspreis</b>	<b>395.628,27 EUR</b>

Im ersten vollständigen Vermietungsjahr 2028 ergibt sich laut Berechnung eine Liquidität nach Tilgung von 426,32 EUR pro Monat. Dieser Wert entsteht aus Mieteinnahmen, Steuerersparnis, Nebenkosten, Zinsen und Tilgungsanteilen.

**STEUERHEBEL**

### 4. Steuerliche Wirkung über 12 Jahre

Die ursprüngliche Berechnung weist über den Betrachtungszeitraum von 2026 bis 2038 eine prognostizierte Steuerersparnis von 142.070,93 EUR aus. Grundlage ist ein kumuliertes negatives V+V-Ergebnis aus Abschreibung, Zinsen und weiteren abzugsfähigen Kosten.

<b>STEUER VOR KAUF</b> <b>651.702 EUR</b> <small>kumuliert 2026-2038</small>	<b>STEUER NACH KAUF</b> <b>509.631 EUR</b> <small>kumuliert 2026-2038</small>	<b>DIFFERENZ</b> <b>142.070 EUR</b> <small>prognostizierte Ersparnis</small>
--	---	--

<b>zvE vor Kauf</b>	<b>170.000 EUR p.a.</b>	<b>Steuerlicher Verlust</b>	<b>-309.228,92 EUR</b>
<b>zvE nach Kauf</b>	<b>140.000 EUR p.a.</b>	<b>AfA gesamt</b>	<b>266.585,95 EUR</b>
<b>Zinsen kumuliert</b>	<b>145.415,78 EUR</b>	<b>Mieteinnahmen kumuliert</b>	<b>120.069,81 EUR</b>

- **2028:** 13.550,93 EUR Steuerersparnis im ersten vollständigen Vermietungsjahr.
- **2030-2034:** jährliche Steuerersparnisse im Bereich von rund 12.110 EUR bis 13.018 EUR.
- **Gesamtwirkung:** 142.070,93 EUR prognostizierte Steuerersparnis über den Betrachtungszeitraum.

**FAZIT DER FALLSTUDIE**

### 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:** 70 % Denkmalsanierungsanteil führen zu einer erheblichen Abschreibungsbasis.
- **Kapitalbindung:** Der ausgewiesene Eigenkapitaleinsatz entspricht in der Berechnung im Wesentlichen den Erwerbsnebenkosten.
- **Liquidität:** Im ersten vollständigen Vermietungsjahr liegt die Liquidität nach Tilgung laut Berechnung bei **426,32 EUR monatlich.**
- **Vermögensaufbau:** Bei angenommener Wertentwicklung ergibt sich nach 12 Jahren ein möglicher Verkaufserlös von 127.861,47 EUR vor individuellen Steuereffekten.

### Eignung

Besonders passend für Kunden mit hohem zu versteuerndem Einkommen, guter Finanzierungsfähigkeit und dem Wunsch, Steuerersparnis mit Immobilienvermögen zu verbinden.

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.

### Originaler Auszug aus der Berechnung des Kunden:

## Voraussichtliche steuerliche Auswirkungen

Jahr	zvEK	Steuerl. Gewinn/Verlust	zvEK nach Kauf	00,00%)		Steuerersparnis
				Steuer vor Kauf	Steuer nach Kauf	
2026	170.000,00€	-7.022,00€	162.978,00€	50.130,93€	46.829,88€	3.301,05€
2027	170.000,00€	-26.928,24€	143.071,76€	50.130,93€	37.818,00€	12.312,93€
2028	170.000,00€	-29.874,56€	140.125,44€	50.130,93€	36.580,00€	13.550,93€
2029	170.000,00€	-29.753,56€	140.246,44€	50.130,93€	36.632,00€	13.498,93€
2030	170.000,00€	-28.609,70€	141.390,30€	50.130,93€	37.112,00€	13.018,93€
2031	170.000,00€	-28.333,01€	141.666,99€	50.130,93€	37.228,00€	12.902,93€
2032	170.000,00€	-28.045,22€	141.954,78€	50.130,93€	37.348,00€	12.782,93€
2033	170.000,00€	-26.755,76€	143.244,24€	50.130,93€	37.890,00€	12.240,93€
2034	170.000,00€	-26.444,37€	143.555,63€	50.130,93€	38.020,00€	12.110,93€
2035	170.000,00€	-21.214,71€	148.785,29€	50.130,93€	40.218,00€	9.912,93€
2036	170.000,00€	-18.947,45€	151.052,55€	50.130,93€	41.225,93€	8.905,00€
2037	170.000,00€	-18.707,64€	151.292,36€	50.130,93€	41.337,83€	8.793,10€
2038	170.000,00€	-18.592,72€	151.407,28€	50.130,93€	41.391,54€	8.739,39€
<b>Summe</b>	<b>2.210.000,00€</b>	<b>-309.228,92€</b>	<b>1.900.771,08€</b>	<b>651.702,12€</b>	<b>509.631,18€</b>	<b>142.070,93€</b>