

KAPITALANLAGE

Steuroptimiert investieren in Nürnberg-Eibach

NEUBAUWOHNUNG · EIGENTUMSWOHNUNG 03 · CA. 73 M²

Höchstädter Straße 7, Nürnberg-Eibach

Kaufpreis: **449.500 €**

DEGRESSIVE AfA — STEUERLICH ABSETZBAR IM 1. JAHR

20.228 € pro Jahr = 1.685,62 € / Monat

So funktioniert die degressive Abschreibung

DEGRESSIVE AfA

§ 7 Abs. 5a EStG · Wachstumschancengesetz

5 %

pro Jahr

vom Gebäuderestwert (degressiv, fallend)

IHR ABSCHREIBUNGSVOLUMEN

Annahme Gebäudeanteil (90 %)	404.550 €
AfA im 1. Jahr (5 %)	20.228 €
In 4 Jahren (ca. 19 %)	ca. 75.041 €
In 10 Jahren (ca. 40 %)	ca. 162.331 €

Ihr Steuervorteil im Überblick

Kaufpreis	449.500 €
Beispielannahme Gebäudeanteil (90 %)	404.550 €
Degressive AfA (5 % vom Restwert, 1. Jahr)	20.228 € / Jahr
Monatlich absetzbar (1. Jahr)	1.685,62 € / Monat
AfA-Volumen in 4 Jahren (ca. 19 %)	ca. 75.041 €
AfA-Volumen in 10 Jahren (ca. 40 %)	ca. 162.331 €

Beispielhafte Steuerentlastung bei unterstelltem Grenzsteuersatz von 42 %: ca. 708 € / Monat im 1. Jahr

Ihre Vorteile auf einen Blick

- 5 % degressive Abschreibung pro Jahr — deutlich mehr als die lineare AfA (3 %)
- Im 1. Jahr über 1.685,62 € monatlich steuerlich absetzbar
- In 10 Jahren ca. 40 % des Gebäudewerts abgeschrieben
- Ca. 73 m² Neubauwohnung in wertstabiler Lage Nürnberg-Eibach
- Attraktive Marktmiete von 18.5 €/m² — 1.350,50 € Kaltmiete / Monat
- Langfristiger Vermögensaufbau durch stabile Mieteinnahmen
- Wechsel zur linearen AfA jederzeit möglich (§ 7 Abs. 5a Satz 7 EStG)

OBJEKTIMPRESSIONEN

Höchstädter Straße 7, Nürnberg-Eibach — Neubau 2024



Straßenansicht



Gartenseite mit Terrasse



Wohn- / Essbereich



Balkon

KAPITALANLAGE

Steueroptimiert investieren in Nürnberg-Eibach

Cashflow & Steuerbetrachtung für das 1. Jahr

Höchstädter Straße 7, ETW 03 · ca. 73 m² · Kaufpreis: 449.500 €

Mieteinnahmen

73 m² × 18,5 € / m² = **1.350,50 € Kaltmiete / Monat** = 16.206 € / Jahr

Annahme Kaltmiete bei Erstvermietung. Warmmiete zzgl. umlagefähiger Nebenkosten.

Steuerliche Betrachtung (1. Jahr, ohne Finanzierung)

Mieteinnahmen (kalt)	+ 16.206 €
Degressive AfA (5 %)	- 20.228 €
Steuerliches Ergebnis V+V	- 4.022 €
→ Steuerersparnis bei 42 %:	1.689 € / Jahr = 140,75 € / Monat

In dieser Beispielrechnung führen AfA und weitere abzugsfähige Aufwendungen zu negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Monatlicher Zufluss ohne Finanzierung:

Kaltmiete: 1.350,50 € + Steuerersparnis: 140,75 € = 1.491,25 € / Monat

(Eine Berücksichtigung über Lohnsteuer-Ermäßigung ist grundsätzlich möglich; bei Neuerwerb i. d. R. ab dem Folgejahr.)

Finanzierungsbeispiel (10 % Eigenkapital)

Eigenkapital: 44.950 € (10 %) Zinssatz: 3,7 % p.a. **Annuität: 1.753,05 € / Monat**
Darlehen: 404.550 € (90 %) Tilgung: 1,5 % p.a. davon Zinsen: 1.247,36 € · Tilgung: 505,69 €

Mieteinnahmen (kalt)	+ 16.206 €
Darlehenszinsen (absetzbar!)	- 14.968 €
Degressive AfA (5 %)	- 20.228 €
Steuerliches Ergebnis V+V	- 18.990 €
→ Steuerersparnis bei 42 %:	7.976 € / Jahr = 664,64 € / Monat

IHR MONATLICHER CASHFLOW MIT FINANZIERUNG

+ Kaltmiete:	1.350,50 €
- Annuität (3,7 % + 1,5 %):	1.753,05 €
+ Steuerersparnis:	664,64 €
= +262,09 € / Monat	(positiver Cashflow!)

Zusätzlich: 505,69 € / Monat Tilgung = Ihr Vermögensaufbau. Effektiver Gesamtvorteil inkl. Tilgung: 767,78 € / Monat.

Fazit: Mit 44.950 € Eigenkapital erzielen Sie einen positiven monatlichen Cashflow von +262,09 € und bauen gleichzeitig 505,69 € / Monat Vermögen auf.

MEHR NETTO JEDEN MONAT

Wie Kapitalanleger durch Lohnsteuerermäßigung profitieren können

Viele Investoren wissen nicht: Sie müssen nicht bis zur Steuererklärung warten, um ihre Steuervorteile zu nutzen.

Mit dem Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung (§ 39a EStG) können Sie Ihre monatliche Lohnsteuerlast senken — und haben so mehr Netto auf dem Konto. Hinweis: Bei Neuerwerb wird der Freibetrag i. d. R. erst ab dem auf die Anschaffung folgenden Kalenderjahr berücksichtigt. Voraussetzung ist laufendes Lohnsteuereinkommen.

So funktioniert es — Schritt für Schritt

1 Immobilie kaufen & vermieten

Sie erwerben die ETW 03 und vermieten sie. Damit erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) — und dürfen alle Kosten steuerlich absetzen.

2 Steuerlichen Verlust ermitteln

Ihr Steuerberater berechnet den voraussichtlichen Werbungskostenüberschuss: AfA + Zinsen + Nebenkosten minus Mieteinnahmen. Bei ETW 03 ergibt sich ca. 19.647 € Verlust im Jahr 1 (AfA 20.228 € + Zinsen 14.968 € + Kosten 657 € – Miete 16.206 €).

3 Antrag beim Finanzamt stellen (ELSTER)

Sie oder Ihr Steuerberater stellt online den „Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung“. Das Finanzamt trägt den Freibetrag (ca. 19.647 €) in Ihre elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmale (ELStAM) ein. Kostenlos und unkompliziert.

4 Monatlich mehr netto erhalten

Ihr Arbeitgeber berücksichtigt den Freibetrag automatisch bei jeder Gehaltsabrechnung. Sie zahlen weniger Lohnsteuer — und erhalten mehr Netto. Bei 42 % Steuersatz entspricht das ca. 688 € mehr netto pro Monat (sofern entsprechende Lohnsteuer anfällt).

Rechenbeispiel: ETW 03 · Steuersatz 42 % · Jahr 1 · 18.5 €/m² Kaltmiete

AfA (degressive Abschreibung, 5 %)	+ 20.228 €	absetzbar
Finanzierungszinsen (3,7 % auf 404.550 €)	+ 14.968 €	absetzbar
Neu: Nicht umlegbare Betriebskosten / Verwaltung	+ 657 €	absetzbar
Kaltmiete (18.5 €/m ² · 73 m ² · 12)	– 16.206 €	Einnahmen
Neu: Zusätzlich zu AfA und Zinsen werden hier die nicht umlegbaren Betriebskosten (657 €/Jahr) berücksichtigt — daher höherer Steuervorteil als auf Seite 2.		
Steuerlicher Verlust (Werbungskostenüberschuss)	= 19.647 €	Ihr Freibetrag
Steuerersparnis bei Steuersatz 42 %	= 8.252 €	pro Jahr
Mehr netto monatlich (÷ 12)	≈ 688 €	jeden Monat

Fazit: Ihre Mieteinnahmen (1.350,50 €/Monat) plus die Lohnsteuerermäßigung (688 €/Monat) ergeben zusammen 2.038 €/Monat. Damit übersteigen Ihre monatlichen Zuflüsse die Annuität von 1.753,05 € um 285,09 € pro Monat. So finanzieren Sie eine hochwertige Neubauwohnung — wertstabil, zukunftssicher und langfristig im Wert steigend.

VERMÖGENSENTWICKLUNG

Wertsteigerung 2,5 % p.a. · ETW 03 · Höchstädter Straße 7

Kaufpreis: 449.500 € · EK: 44.950 € (10 %) · FK: 404.550 € (90 %) · Zins 3,7 % · Tilgung 1,5 % · Wertsteigerung 2,5 % p.a.

Ihr Vermögen im Zeitverlauf



Detailvergleich: Nach 5 und 10 Jahren

Kennzahl	Nach 5 Jahren	Nach 10 Jahren
Immobilienwert (2,5 % p.a.)	508.568 €	575.398 €
Wertsteigerung	+59.068 €	+125.898 €
Restschuld Darlehen	371.879 €	332.699 €
Getilgt (Vermögensaufbau)	32.671 €	71.851 €
Nettovermögen (Wert – Schuld)	136.689 €	242.699 €
Kum. Cashflow (nach Annuität + Steuer)	10.706 €	9.984 €
Kum. Steuerersparnis	34.859 €	58.290 €
Eingesetztes Eigenkapital	44.950 €	44.950 €
Gewinn bei Verkauf (Wert – Schuld – EK)	91.739 €	197.749 €

Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG, unterstellt Privatvermögen)

Bei Verkauf nach 10 Jahren: Verkaufserlös 575.398 € – Restschuld 332.699 € = 242.699 € Nettovermögen.

Gewinn: 197.749 € auf 44.950 € Eigenkapital = 440 % Gesamtrendite (18,4 % p.a. auf EK). Steuerfrei bei Privatvermögen!