

# STEUERLAST GEGEN 0

DIESES WISSEN TRENNT INVESTOREN  
VON STEUERZÄHLERN.

STRATEGIEN · MODELLE · RECHTSSICHER



**STEUEROPTIMIERUNG**

legale Strategien  
maximal nutzen



**VERMÖGEN AUFBAUEN**

nachhaltig investieren  
statt versteuern



**RECHTSSICHER**

aktuelle Gesetze  
clever anwenden

WENIGER STEUERN. MEHR VERMÖGEN. ECHE FREIHEIT.



### **Peter Zinsmeyer**

Gründer & Senior-Berater  
Zinsmeyer Immobilien · Seit  
1965

## **PERSÖNLICHES VORWORT**

# **Warum wir diesen Ratgeber schreiben.**

Ich habe dieses Unternehmen 1965 gegründet – in einer Zeit, in der Immobilien noch anders gehandelt wurden. Seitdem habe ich erlebt, wie Märkte steigen und fallen, wie Gesetze sich ändern und wie Käufer immer wieder dieselben Fehler machen: Sie kaufen, ohne wirklich zu verstehen, was sie kaufen.

Kapitalanlage-Immobilien sind kein Selbstläufer. Die Zahlen, die Ihnen jemand präsentiert, sind oft selektiv gewählt – die Renditen optimistisch, die Risiken weggelassen. Wer dann kauft, ohne die richtigen Fragen zu stellen, kann enttäuscht werden.

Das ist der Grund für diesen Ratgeber. Nicht um Ihnen etwas zu verkaufen. Sondern damit Sie – egal ob Sie bei uns kaufen oder woanders – eine fundierte Entscheidung treffen können.

Über 60 Jahre Marktkenntnis in der Region Ingolstadt bis München haben mir eines gelehrt: Wer gut informiert kauft, trifft bessere Entscheidungen. Und bessere Entscheidungen führen zu besseren Ergebnissen.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

**Peter Zinsmeyer**

### **RECHTLICHER HINWEIS**

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung. Alle Rechenbeispiele sind vereinfacht. Steuerliche Regelungen können sich ändern. Bitte lassen Sie konkrete Entscheidungen durch einen Steuerberater prüfen.

**Jetzt Gespräch vereinbaren →**

# Was Sie erwartet

---

## 01 Warum Immobilien als Kapitalanlage?

Laufende Erträge, Steuervorteile, Hebeleffekt – und was die Werbung verschweigt

---

## 02 Steuern sparen – wie es wirklich funktioniert

AfA, Werbungskosten, Verlustverrechnung – mit Rechenbeispielen

---

## 03 Rendite richtig berechnen

Brutto, Netto, Eigenkapital – welche Zahl wirklich zählt

---

## 04 Finanzierung als Kapitalanleger

Was Banken wollen, Hebeleffekt, steuerlich optimale Struktur

---

## 05 Standort und Objektwahl

Mikrolage schlägt Makrolage – und was den Raum Ingolstadt-München ausmacht

---

## 05+ Das WG-Konzept: Rendite maximieren

Zimmervermietung – 20–40 % mehr Mieteinnahmen, rechtliche Struktur, Steuer

---

## 05+ Das WG-Konzept: Rendite maximieren

Zimmervermietung – 20–40 % mehr Mieteinnahmen, rechtliche Struktur, Steuer

---

## 05+ Das WG-Konzept: Rendite maximieren

Zimmervermietung – 20–40 % mehr Mieteinnahmen, rechtliche Struktur, Steuer

---

## 05+ Das WG-Konzept: Rendite maximieren

Zimmervermietung – 20–40 % mehr Mieteinnahmen, rechtliche Struktur, Steuer

---

## 06 Verwaltung und Vermietung

Mieterwahl, Selbst- vs. Fremdverwaltung, Rücklage

---

## 07 Exit-Strategien und Spekulationsfrist

Die 10-Jahres-Regel und wie man sie strategisch nutzt

---

## 08 Checkliste und häufige Fragen

Kompakter Kaufguide und Antworten auf die 5 meistgestellten Fragen

---



[Jetzt Gespräch vereinbaren →](#)

---

# Warum Immobilien als Kapitalanlage?

Immobilien sind kein Selbstläufer. Aber sie bieten Eigenschaften, die viele Anlageklassen nicht kombinieren können.

Wer heute über eine Kapitalanlage nachdenkt, hat viele Möglichkeiten: Aktien, ETFs, Anleihen. Warum also Immobilien? Weil sie, richtig ausgewählt, drei Dinge gleichzeitig leisten können: laufende Einnahmen durch Mieterlöse, erhebliche Steuervorteile, die andere Anlageformen nicht kennen, und durch gezielten Einsatz von Fremdkapital eine deutlich höhere Eigenkapitalrendite.

Was viele nicht wissen: eine Kapitalanlageimmobilie sollte man nicht mit demselben Blick kaufen wie die eigene Wohnung. Es geht nicht darum, wo man selbst gerne wohnen würde. Es geht darum, was Mieter suchen, was sich rechnet und was langfristig wertstabil ist.

## LAUFENDE ERTRÄGE

Monatliche Mieteinnahmen bilden die Basis. Stabile Mietverhältnisse schaffen planbare Einnahmen über Jahre.

## STEUERVORTEILE

AfA, Zinsen und Werbungskosten können die effektive Steuerlast deutlich senken – oft mehr als erwartet.

## HEBELEFFEKT

Durch Fremdkapital lässt sich die Eigenkapitalrendite steigern – wenn der Zins unter der Objektrendite liegt.

## INFLATIONSSCHUTZ

Mietpreise können an die Inflation angepasst werden. Sachwerte gelten als stabilere Wertspeicher als Bargeld.

*"Eine Kapitalanlageimmobilie kauft man mit dem Taschenrechner, nicht mit dem Herz."*

Peter Zinsmeyer, Gründer · Zinsmeyer Immobilien Ingolstadt

Typische Einstiegsfehler: zu hohe Kaufpreise in Relation zur Miete, fehlende Instandhaltungsrücklage, unterschätzte Nebenkosten und Finanzierung mit zu wenig Puffer. Wer diese Fehler kennt, kann sie vermeiden – und genau darum geht es in den nächsten Kapiteln.

Jetzt Gespräch vereinbaren →

---

# Steuern sparen - wie es wirklich funktioniert

Immobilien bieten einige der wirksamsten legalen Steuersparmöglichkeiten für Privatpersonen. Aber was bleibt wirklich davon übrig?

Das Thema Steuersparen ist rund um Immobilien oft mit Übertreibungen verbunden. Die Wahrheit ist: Der Steuereffekt ist real und kann erheblich sein - aber nur wenn man weiß, wie er funktioniert und ihn ehrlich einrechnet.

## Die AfA - Ihr stiller Gewinn

Die AfA (Abschreibung für Abnutzung) erlaubt es, den Gebäudewert jährlich als steuerlichen Aufwand anzusetzen - ohne dass tatsächlich Geld fließt. Das ist ein einzigartiger Vorteil, den keine andere Anlageform in dieser Form bietet.

### NEUBAU AB 2023

**3 % p.a.** des Gebäudewerts  
(§7 Abs. 4 EStG)

### BESTANDSGEBÄUDE

**2 % p.a.** des Gebäudewerts  
(vor 31.12.2022 fertiggestellt)

### DENKMALSCHUTZ §7I

**Bis 9 % p.a.** in den ersten 8 Jahren,  
danach 7 % für 4 Jahre

### SANIERUNGSGEBIETE §7H

Erhöhte Abschreibung für Objekte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten

### WICHTIG: GRUNDSTÜCKSANTEIL

Die AfA gilt nur für den Gebäudeanteil. Das Grundstück wird nicht abgeschrieben. In teuren Lagen kann der Grundstücksanteil 50-70 % des Kaufpreises ausmachen - was die AfA-Basis deutlich reduziert. Unbedingt mit Steuerberater klären.

### RECHENBEISPIEL

Kaufpreis: 320.000 € | Grundstücksanteil: 35 % = 112.000 € | Gebäudeanteil: 208.000 €

AfA bei 2 %: **4.160 € / Jahr** absetzbarer Aufwand (ohne Zahlung)

Bei 42 % Grenzsteuersatz: jährliche Steuerersparnis von ca. **1.747 €**

## Werbungskosten

- ✓ Darlehenszinsen (vollständig absetzbar, solange vermietet)
- ✓ Hausverwaltungsgebühren & Verwaltungskosten
- ✓ Instandhaltungs- und Reparaturkosten
- ✓ Grundsteuer (soweit nicht auf Mieter umgelegt)
- ✓ Versicherungsprämien (Gebäude, Haftpflicht)
- ✓ Maklerkosten bei Neuvermietung
- ✓ Fahrtkosten, Rechts- und Steuerberatungskosten

## Verlustverrechnung - der eigentliche Mechanismus

Übersteigen Werbungskosten + AfA die Mieteinnahmen, entsteht ein steuerlicher Verlust. Dieser wird mit anderen positiven Einkünften (z.B. Gehalt) verrechnet und senkt die Gesamtsteuerlast. Bei 42 % Grenzsteuersatz: jeder Euro steuerlicher Verlust = 42 Cent Steuerersparnis.

### REALISTISCH BLEIBEN

Mit steigender Tilgung sinkt der absetzbare Zinsanteil. Der Steuereffekt ist in den ersten Jahren am stärksten und nimmt mit der Zeit ab. Das gehört zur ehrlichen Kalkulation dazu.

[Jetzt Gespräch vereinbaren →](#)

# Rendite richtig berechnen

Viele kaufen auf Basis von Bruttorenditen – und wundern sich später. Die richtige Kennzahl hängt davon ab, was Sie wirklich wissen wollen.

## Bruttomietrendite - schnell, aber oberflächlich

FORMEL: BRUTTOMIETRENDITE

$$\text{Bruttomietrendite} = (\text{Jahreskaltmiete} \div \text{Kaufpreis}) \times 100$$

### BEISPIEL

Kaufpreis: 280.000 € | Kaltmiete: 900 €/Monat → 10.800 €/Jahr

Bruttomietrendite:  $(10.800 \div 280.000) \times 100 = 3,86 \%$

► Kaufnebenkosten und laufende Kosten noch nicht berücksichtigt!

## Nettomietrendite - realistischer

FORMEL: NETTOMIETRENDITE

$$\text{Nettomietrendite} = ((\text{Jahresmiete} - \text{nicht umlegbare Kosten}) \div \text{Gesamtinvestition}) \times 100$$

### KAUFNEBENKOSTEN BAYERN (CA.)

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Notar + Grundbuch: ~1,7 %

Maklerprovision: bis 3,57 %

**Gesamt: ca. 8,5-11 %**

### KAUFPREISFAKTOR

Vielfaches der Jahreskaltmiete.

Faktor 25 = Bruttomietrendite 4 %

Faktor 30 = ca. 3,3 %

Im Raum Ingolstadt-München: **22-35+**

## Eigenkapitalrendite & Hebeleffekt

Die Eigenkapitalrendite ist die entscheidende Zahl für Anleger mit Fremdkapital. Der Leverage-Effekt: Liegt die Objektrendite über dem Darlehenszins, steigt die Eigenkapitalrendite überproportional.

#### HEBELEFFEKT - BEISPIEL

Kaufpreis: 300.000 € | Eigenkapital: 75.000 € (25 %) | Darlehen: 225.000 €

Darlehenszins 3,5 %: Jahreskosten 7.875 € | Nettoertrag nach Kosten: ~8.000 €

Eigenkapitalrendite inkl. Tilgung + AfA-Effekt: **kann 6-9 % p.a. betragen**

#### ACHTUNG: NEGATIVER HEBEL

Liegt der Darlehenszins über der Objektrendite, schadet Fremdkapital der Eigenkapitalrendite. Im aktuellen Zinsumfeld unbedingt nachrechnen.

[Jetzt Gespräch vereinbaren →](#)

# Finanzierung als Kapitalanleger

Kapitalanlegerdarlehen sind anders als Eigennutzer-Hypotheken. Wer das versteht, verhandelt besser und plant realistischer.

## Was Banken von Kapitalanlegern tatsächlich fordern

### WICHTIG: KAPITALANLEGER $\neq$ EIGENNUTZER

Banken bewerten Kapitalanlegerdarlehen anders als Eigennutzer-Hypotheken: höhere Eigenkapitalquote, strengere Bonitätsprüfung und vollständige Offenlegung aller Verbindlichkeiten sind Standard. Planen Sie mindestens 4-6 Wochen für den Finanzierungsprozess ein.

### PERSÖNLICHE UNTERLAGEN

- ✓ **Einkommensnachweis:** Letzte 3 Gehaltsabrechnungen (Angestellte) oder letzte 3 Jahressteuerbescheide inkl. Einkommensteuer + betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) der letzten 2 Jahre (Selbstständige)
- ✓ **Lohnsteuerbescheinigung** des letzten abgeschlossenen Jahres
- ✓ **Personalausweis / Reisepass** (Identitätsprüfung nach GwG §10)
- ✓ **SCHUFA-Auskunft** (Banken holen diese selbst ein, aber keine negativen Einträge toleriert)
- ✓ **Selbstauskunft / Vermögensübersicht:** Alle bestehenden Darlehen, Verbindlichkeiten, monatliche Fixkosten und Vermögenswerte (vollständig – Falschangaben sind Kreditbetrug)
- ✓ **Kontoauszüge der letzten 3 Monate** aller relevanten Konten (Eigenkapitalnachweis)
- ✓ **Nachweis Eigenkapital:** Mindestens Kaufnebenkosten (Bayern: ca. 8,5-11 %) plus 10-20 % des Kaufpreises aus Eigenmitteln – Gesamteigenkapital i.d.R. 20-30 % der Gesamtinvestition

### OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN

- ✓ **Aktueller Grundbuchauszug** (nicht älter als 3 Monate)
- ✓ **Vollständiger Grundriss** mit Flächenberechnung nach WoFIV

- ✓ **Energieausweis** (Pflicht seit 2014, Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis)
- ✓ **Kaufvertragsentwurf** vom Notar
- ✓ **Bei vermietetem Objekt:** Aktueller Mietvertrag + Nachweis laufende Mietzahlungen der letzten 3-6 Monate
- ✓ **Bei Leerstand:** Gutachterliche Mieteinschätzung durch Sachverständigen oder Makler
- ✓ **Bei WEG (Eigentumswohnung):** Teilungserklärung mit Aufteilungsplan, Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen, aktueller Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung letzter 2 Jahre, Kontostand der Instandhaltungsrücklage
- ✓ **Baujahr und Baubeschreibung** / Baugenehmigung (bei älteren Objekten)
- ✓ **Wohngebäudeversicherungspolice**

#### **BANKLOGIK: SO RECHNEN KREDITGEBER**

**Mieteinnahmen:** Banken rechnen nur 60-80 % der Kaltmiete als Einnahmen an (Leerstandspuffer). **Kaufnebenkosten:** Fast alle Banken finanzieren Nebenkosten *nicht* mit - diese müssen aus Eigenkapital kommen. **Fremdvermietungsabschlag:** Manche Banken verlangen bei Kapitalanlegern einen Zinsaufschlag von 0,1-0,3 % gegenüber Eigennutzern. **Schuldendienstdeckungsgrad:** Monatliche Belastung (Zins + Tilgung) aller Kredite darf i.d.R. nicht mehr als 35-45 % des Nettoeinkommens betragen.

#### **HÄUFIGER FEHLER: UNVOLLSTÄNDIGE OFFENLEGUNG**

Bestehende Leasingverträge, Unterhaltungspflichten oder weitere Kreditverpflichtungen müssen vollständig angegeben werden. Wer Verbindlichkeiten verschweigt, riskiert nicht nur die Ablehnung, sondern macht sich strafbar. Banken prüfen SCHUFA und Schutzgemeinschaft Creditreform routinemäßig.

#### **KONSERVATIV (30-40 % EK)**

Niedrigere Belastung, bessere Konditionen, höherer Sicherheitspuffer bei Leerstand oder Zinsanstieg.

#### **OPTIMIERT (20-30 % EK)**

Höherer Hebeleffekt auf die Eigenkapitalrendite. Erfordert stabiles Einkommen und Reserven für Unwägbarkeiten.

## **Zinsen und Steuer - ein wichtiger Vorteil**

Darlehenszinsen sind vollständig als Werbungskosten absetzbar. Das macht Fremdkapital für Kapitalanleger steuerlich günstiger als für Eigennutzer. Bei 42 % Grenzsteuersatz reduziert sich der effektive Zinssatz von 3,5 % auf ca. **2,03 % netto**.

*"Finanzierung ist Strategie. Wer Zins, Eigenkapital und Steuerwirkung gemeinsam denkt, nutzt alle Hebel optimal."*

Felix Zinsmeyer

[Jetzt Gespräch vereinbaren →](#)

# Standort und Objektwahl

Lage entscheidet über Vermietbarkeit, Mietpreisentwicklung und Wiederverkaufswert. Für Kapitalanleger gelten andere Maßstäbe als für Eigennutzer.



Für Eigennutzer bedeutet gute Lage: Ich fühle mich wohl. Für Kapitalanleger bedeutet sie: Wird das Objekt dauerhaft vermietet sein? Wächst die Miete? Kann ich in 10 Jahren gut verkaufen? Das sind drei verschiedene Fragen – und nicht jede Lage beantwortet alle drei gleich gut.

## POSITIVE LAGESIGNALE

ÖPNV-Anbindung, Nähe zu Arbeitgebern, Einkauf in Gehweite, ruhige Wohnlage, Schule/Kita, Grünflächen

## RISIKOSIGNALE

Hoher Lärmpegel, sinkende Einwohnerzahlen, hoher Leerstand, Industrienähe, schwaches Quartiersimage

## Ingolstadt bis München: Warum diese Region?

Der Wirtschaftsraum zwischen Ingolstadt und München gehört zu den wirtschaftsstärksten in Deutschland: unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit, starke Industrie (Automotive, Tech), wachsende Hochschulen und stabile Mieternachfrage. Kleinere Märkte im Korridor (Neuburg, Pfaffenhofen, Schrobenhausen) bieten teils attraktivere Einstiegspreise mit akzeptablen Renditen.

## MIKROLAGE SCHLÄGT MAKROLAGE

Eine ruhige Wohnung in einem mittelgroßen Ort kann besser vermietbar sein als eine Wohnung an einer Hauptstraße in der Innenstadt. Straße, Etage, Ausrichtung und direktes Umfeld oft wichtiger als der Stadtname.

Jetzt Gespräch vereinbaren →

---

# Das WG-Konzept: Rendite maximieren durch Zimmervermietung

Wer eine Wohnung nicht als Ganzes, sondern zimmerweise vermietet, erzielt oft 20-40 % höhere Mieteinnahmen – mit kalkulierbarem Mehraufwand.



## Was ist das WG-Konzept?

Eine klassische 4-Zimmer-Wohnung wird nicht an eine Familie als Ganzes vermietet, sondern die Zimmer werden einzeln an Studenten, Berufseinsteiger oder Pendler vermietet. Gemeinschaftsräume (Küche, Bad, Wohnzimmer) teilen sich die Bewohner.

### BEISPIEL: KLASSISCHE VERMIETUNG

4-Zimmer-Wohnung, 90 m<sup>2</sup>, Ingolstadt  
Gesamtmiete: **1.200 €/Monat**  
= 13,33 €/m<sup>2</sup>

### BEISPIEL: WG-VERMIETUNG

Gleiche Wohnung, 4 Zimmer à 380 €  
Gesamteinnahmen: **1.520 €/Monat**  
= **+26,7 % Mehreinnahme**

## Warum funktioniert das im Raum Ingolstadt-München besonders gut?

Die Region hat eine überdurchschnittlich hohe WG-Nachfrage: Audi und Zulieferer beschäftigen tausende Pendler und junge Fachkräfte. Die Technische Hochschule Ingolstadt (THI) mit rund 7.000 Studierenden schafft zusätzliche Nachfrage. In München ist WG-Wohnen für unter 30-Jährige fast schon Standard. Leerstand ist in dieser Konstellation nahezu kein Thema.

#### ZIELGRUPPEN MIT HOHER WG-NACHFRAGE

Studenten (THI, LMU, TU München),  
Auszubildende, Berufseinsteiger, Pendler  
(Audi, BMW, MAN), internationale  
Fachkräfte

#### GEEIGNETE OBJEKTTYPEN

3-5-Zimmer-Wohnungen ab 75 m<sup>2</sup>, gerne  
mit separaten Zimmerschlössern, zwei  
Badezimmern, guter ÖPNV-Anbindung

## Rechtliche Struktur: Zwei Modelle

- ✓ **Hauptmietmodell:** Eigentümer schließt einen Mietvertrag mit einem Hauptmieter ab, der Untermieter selbst organisiert. Einfacher für den Eigentümer, aber: Untermiete muss explizit erlaubt sein.
- ✓ **Direktvermietung:** Eigentümer schließt mit jedem WG-Bewohner einen eigenen Mietvertrag über sein Zimmer + Mitnutzung Gemeinschaftsflächen. Mehr Aufwand, aber mehr Kontrolle und höhere Rechtssicherheit.
- ✓ **Möbliertung:** Möblierte WG-Zimmer erzielen 15-25 % Aufschlag, da keine Kautions für Möbel und schnellere Weitervermietung möglich sind.
- ✓ **Nebenkostenabrechnung:** Pauschalabrechnung je Bewohner empfohlen (Wasser, Strom, Internet als All-in-Preis) – senkt Verwaltungsaufwand erheblich.

#### WG UND STEUER: WAS GILT?

Die Vermietung einzelner Zimmer an mehrere Personen ist steuerlich identisch zur normalen Vermietung – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§21 EStG). AfA, Zinsen, Verwaltungskosten und Renovierungsaufwand sind vollständig absetzbar. Bei möblierter Vermietung kann zusätzlich eine **Möbelabschreibung über 13 Jahre** geltend gemacht werden.

#### WORAUF MAN ACHTEN SOLLTE

WG-Vermietung erfordert mehr Verwaltungsaufwand: häufigere Mieterwechsel (Ø 12-24 Monate), mehr Kommunikation, ggf. häufigere Kleinreparaturen. Eine professionelle Hausverwaltung mit WG-Erfahrung oder ein klar definierter Prozess für Mieterauswahl und Übergabe reduziert diesen Aufwand erheblich. Wer das von Anfang an strukturiert aufstellt, hat mit WG-Vermietung eine der renditestärksten Strategien im Segment unter 500.000 €.

*"Das WG-Konzept ist für viele Kapitalanleger der einfachste Weg zu einer um 25-30 % höheren Rendite – ohne größere Umbaukosten."*

[Jetzt Gespräch vereinbaren →](#)

---

# Verwaltung und Vermietung

Wer eine Immobilie kauft, wird auch Vermieter. Wie aufwändig das wird, hängt von Vorbereitung, Mieterwahl und der Entscheidung über Selbst- oder Fremdverwaltung ab.

## Mieterwahl: Die wichtigste Entscheidung

Ein zuverlässiger Mieter, der pünktlich zahlt, sorgfältig mit der Immobilie umgeht und langfristig wohnt, ist mehr wert als jede Ausstattungsoptimierung. Selbstauskunft, Gehaltsnachweis und Schufa-Auskunft sind absolute Mindeststandards.

### SELBSTVERWALTUNG

Mehr Kontrolle, kein Gebührenaufwand, direkter Mieterkontakt. Aber: Zeitaufwand für Handwerker, Nebenkostenabrechnungen, Rechtsfragen.

### HAUSVERWALTUNG

Professionelle Abwicklung, rechtssichere Abrechnungen. Kosten: ca. 25-40 €/Einheit/Monat - **vollständig als Werbungskosten absetzbar.**

## Instandhaltungsrücklage

Kluge Kapitalanleger bilden von Anfang an eine private Instandhaltungsrücklage. Faustregel: **ca. 1 % des Objektwerts pro Jahr.** Wer das nicht tut, wird bei Heizungsausfall oder Dachreparatur kalt erwischt.

### BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Was auf Mieter umgelegt werden darf, ist im Betriebskostenkatalog (§27 BetrKV) geregelt. Verwaltungskosten und Instandhaltung dürfen nicht umgelegt werden. Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Abrechnungszeitraum erfolgen.

[Jetzt Gespräch vereinbaren →](#)

# Exit-Strategien und Spekulationsfrist

Wann und wie man verkauft, entscheidet maßgeblich über den Nettoertrag. Die 10-Jahres-Regel ist dabei einer der wertvollsten Steuervorteile überhaupt.

## Die Spekulationsfrist - Ihr steuerfrei-Fenster

Gewinne aus dem Verkauf privater Immobilien sind steuerfrei, wenn zwischen Kauf und Verkauf mindestens 10 Jahre liegen (§23 EStG). Das ist einer der bedeutsamsten Steuervorteile im deutschen Privatvermögen. Wer ein Objekt nach 10 Jahren mit 100.000 € Gewinn verkauft, zahlt darauf keine Einkommenssteuer.

### AUSNAHME: EIGENNUTZUNG

Wer die Immobilie im Verkaufsjahr und den beiden Vorjahren selbst bewohnt hat, kann auch vor 10 Jahren steuerfrei verkaufen. Für reine Kapitalanlageimmobilien gilt das nicht.

### STRATEGIE: HALTEN UND REINVESTIEREN

Mieteinnahmen nutzen, Tilgung aufbauen, nach 10+ Jahren steuerfrei verkaufen und in größere Objekte reinvestieren.

### STRATEGIE: LANGFRISTIG HALTEN

Darlehen wird getilgt, Immobilie wird schuldenfrei – maximaler Cashflow ohne Zinslast. Steuerfrei verkaufen jederzeit möglich.

### DREI-OBJEKT-GRENZE BEACHTEN

Ab dem 4. verkauften Objekt innerhalb von 5 Jahren kann das Finanzamt gewerblichen Grundstückshandel annehmen – mit steuerlichen Konsequenzen. Für Buy-and-hold-Strategien ist das meist kein Problem.

[Jetzt Gespräch vereinbaren →](#)

# Checkliste & Häufige Fragen

Kompakte Kaufprüfung und direkte Antworten auf die häufigsten Fragen – für Ihren nächsten Schritt.

---

## Vor dem Kaufabschluss: Alles geprüft?

- ✓ Kaufpreisfaktor und Bruttomietrendite berechnet
  - ✓ Kaufnebenkosten vollständig kalkuliert (Grunderwerbsteuer, Notar, ggf. Makler)
  - ✓ Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten realistisch angesetzt
  - ✓ Nettomietrendite und Eigenkapitalrendite nach Finanzierung berechnet
  - ✓ AfA-Basis (Gebäudeanteil) mit Steuerberater ermittelt
  - ✓ Steuerliche Verlustverrechnung mit eigenem Grenzsteuersatz überschlagen
  - ✓ Mikrolage geprüft: Nachfrage, ÖPNV, Infrastruktur, Zielgruppe der Mieter
  - ✓ Unterlagen vollständig: Grundbuch, Energieausweis, Protokolle (bei WEG)
  - ✓ Finanzierungsangebot eingeholt, Zinsbindungsdauer bewusst gewählt
  - ✓ Instandhaltungsrücklage als monatliche Position eingeplant
  - ✓ Spekulationsfrist und Exit-Strategie von Anfang an mitgedacht
- 

## Häufige Fragen

### Ab welchem Einkommen lohnt sich Kapitalanlage steuerlich?

Je höher der Grenzsteuersatz, desto stärker wirkt die Verlustverrechnung. Ab dem 42%-Bereich (ca. 66.760 € zu versteuerndes Einkommen, 2025) ist der Effekt am stärksten. Bei niedrigerem Einkommen steht die Vermögensbildung im Vordergrund.

---

### Denkmalschutz - wirklich so attraktiv wie behauptet?

Die erhöhten Abschreibungen (§7i EStG) können erheblich sein – aber sie kommen nur zum Tragen, wenn das Objekt anerkannt ist und die Sanierungskosten vollständig anfallen. Bitte immer mit einem Steuerberater konkret durchrechnen, bevor man sich für ein Denkmalobjekt entscheidet.

---

## **Brauche ich einen Steuerberater?**

Nicht zwingend für den Kauf – aber dringend empfohlen vor der ersten Steuererklärung. Besonders die erstmalige Ermittlung des Gebäudeanteils für die AfA wird oft unterschätzt. Ein erfahrener Steuerberater holt hier oft mehr heraus als sein Honorar kostet.

---

## **Eigentumswohnung oder Mehrfamilienhaus?**

Die Eigentumswohnung ist einsteigerfreundlicher: niedrigeres Volumen, verwaltungsärmer, breite Käuferbasis beim Wiederverkauf. Das Mehrfamilienhaus bietet mehr Kontrolle und economies of scale, erfordert aber mehr Kapital und Verwaltungsaufwand.

---

[\*\*Jetzt Gespräch vereinbaren →\*\*](#)

---

# Ihr Team vor Ort

Seit über 60 Jahren begleiten wir Käufer, Verkäufer und Kapitalanleger im Raum Ingolstadt bis München. Persönlich, ehrlich, ohne Verkaufsdruck.



**Peter Zinsmeyer**

Gründer & Senior-Berater



**Andrea Zinsmeyer**

Geschäftsführung



**Felix Zinsmeyer**

Portfolio Manager



**Moritz Zinsmeyer**

Makler & Beratung

## Bereit für den nächsten Schritt?

Dieser Ratgeber ist ein Anfang. Die konkreten Antworten für Ihre Situation entstehen im Gespräch – über Ihr Budget, Ihre steuerliche Ausgangslage und aktuelle Objekte im Markt.

**Adresse** Leonore-Kühn-Str. 8, 85049 Ingolstadt

**Telefon** 0841 / 4531

**E-Mail** [info@zinsmeyer-immobilien.de](mailto:info@zinsmeyer-immobilien.de)

**Web** [zinsmeyer-immobilien.de](https://zinsmeyer-immobilien.de)

[Jetzt Gespräch vereinbaren →](#)

---