

Musterberechnung Kapitalanlage

Vermietete Bestandswohnung in Denkendorf (Region Stuttgart) · Alleinstehender Käufer mit Spitzensteuersatz 42 %

Das Wichtigste in Kürze

Kaufpreis	Monatliche Rate	Steuerersparnis 10 J.	Eigener Aufwand 10 J.
275.000 €	1.238 €	64.210 €	13.134 €
100 % finanziert	4,4 % Zins, 1 % Tilgung	bei 42 % Steuersatz	Ø 109 € pro Monat

Die Wohnung ist seit vielen Jahren vermietet und bringt vom ersten Tag an Miete. Über eine erhöhte Gebäude-Abschreibung von 6 % holt sich der Käufer in 10 Jahren rund **64.210 €** Steuer zurück. Nach 10 Jahren ist die Wohnung bei 1,5 % Wertsteigerung pro Jahr rund **319.149 €** wert, die Restschuld liegt bei **240.534 €**. Das ergibt ein Vermögen von rund **78.615 €** – bei einem eigenen Aufwand von 13.134 € in 10 Jahren.

Das Objekt

Lage	Denkendorf, Region Stuttgart, zwischen Esslingen, Stuttgart und den Fildern. A8 ca. 5 Minuten, Flughafen und Messe Stuttgart ca. 12 Minuten.
Wohnung	3 Zimmer, Erdgeschoss, 63,68 m² Wohnfläche
Haus	Baujahr 1974, kleines Haus mit 6 Wohnungen
Kaufpreis	275.000 € (4.318 €/m²), ohne Kaufnebenkosten
Vermietung	Langjähriges Mietverhältnis. Kaltmiete 660 € im Monat inkl. Stellplatz. Mieterhöhungs- und Kündigungsverzicht des Vermieters bis 31.07.2030.
Rücklage	Startrücklage des Verkäufers von 90.000 € für das ganze Haus, dazu laufend 1,80 €/m² im Monat (114,62 €). Die energetische Modernisierung wird aus der Rücklage geplant.
Wertentwicklung	Annahme 1,5 % pro Jahr

Der Käufer

Familienstand	alleinstehend (Grundtabelle)
Zu versteuerndes Einkommen	120.000 € im Jahr
Steuersatz	42 % Spitzensteuersatz (gilt 2026 ab 69.879 €)
Warum genau 42 %?	Auch nach dem Verlust aus der Wohnung (Jahr 1: rund 16.979 €) bleibt das Einkommen bei rund 103.021 €, also klar im Bereich des Spitzensteuersatzes. Jeder Euro Verlust spart darum genau 42 Cent Steuer – in allen 10 Jahren.

Die Finanzierung

Darlehen	275.000 € (100 % des Kaufpreises)
Zins / Tilgung	4,4 % / 1 % anfänglich
Rate	1.237,50 € im Monat (14.850 € im Jahr)

So funktioniert das Steuermodell

Mieteinnahmen werden versteuert. Von der Miete dürfen aber die Kosten abgezogen werden. Ist das Ergebnis negativ, mindert der Verlust das übrige Einkommen – und damit die Steuer.

1. Erhöhte Gebäude-Abschreibung (AfA): Üblich sind bei einem Haus von 1974 jährlich 2 %. Weist ein Gutachten eine kürzere Restnutzungsdauer des Gebäudes nach, darf entsprechend schneller abgeschrieben werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Das Gutachten läuft; die Berechnung setzt vorläufig **6 %** an. Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil, nicht der Grund und Boden: angenommen $75 \% = 206.250 \text{ €} \times 6 \% = \mathbf{12.375 \text{ € pro Jahr}}$.

2. Zinsen und Hausverwaltung (40 € im Monat) sind ebenfalls abziehbar. Die Tilgung nicht – sie ist Vermögensaufbau. Die laufende Rücklage zählt steuerlich erst, wenn sie ausgegeben wird; sie ist hier deshalb nicht abgezogen.

3. Miete: Bis Juli 2030 bleibt die Miete wegen des Verzichts bei 660 €. Danach sind angenommen: +15 % ab August 2030 (759 €), +10 % ab August 2033 (834,90 €) und +5 % ab August 2036 (876,65 €). Mieterhöhungen setzen voraus, dass sie rechtlich zulässig sind.

Ergebnis: Der Verlust bleibt über alle 10 Jahre hoch, weil die Abschreibung voll weiterläuft. Mit steigender Miete wird der eigene Aufwand von Jahr zu Jahr kleiner.

Jahr für Jahr: Einnahmen und Ausgaben (in €)

Ein Berechnungsjahr läuft von November bis Oktober (Jahr 1 = 11/2026 bis 10/2027).

Jahr	Miete	Zinsen	Tilgung	Hausverwaltung	Rücklage	Ergebnis vor Steuer
1 · 2026/27	7.920	12.044	2.806	480	1.375	–8.785
2 · 2027/28	7.920	11.918	2.932	480	1.375	–8.785
3 · 2028/29	7.920	11.786	3.064	480	1.375	–8.785
4 · 2029/30	8.217	11.649	3.201	480	1.375	–8.488
5 · 2030/31	9.108	11.505	3.345	480	1.375	–7.597
6 · 2031/32	9.108	11.355	3.495	480	1.375	–7.597
7 · 2032/33	9.336	11.198	3.652	480	1.375	–7.370
8 · 2033/34	10.019	11.034	3.816	480	1.375	–6.687
9 · 2034/35	10.019	10.862	3.988	480	1.375	–6.687
10 · 2035/36	10.144	10.683	4.167	480	1.375	–6.561
Summe	89.710	114.034	34.466	4.800	13.754	–77.344

Ergebnis vor Steuer = Miete – Rate (Zins + Tilgung) – Hausverwaltung – Rücklage.

Jahr für Jahr: Steuer und Ergebnis (in €)

Jahr	AfA 6 %	Steuerl. Ergebnis	Steuerersparnis	Ergebnis nach Steuer	pro Monat	Restschuld	Wert Wohnung
1 · 2026/27	12.375	-16.979	7.131	-1.654	-138	272.194	279.125
2 · 2027/28	12.375	-16.853	7.078	-1.707	-142	269.262	283.312
3 · 2028/29	12.375	-16.721	7.023	-1.762	-147	266.198	287.562
4 · 2029/30	12.375	-16.287	6.841	-1.647	-137	262.997	291.875
5 · 2030/31	12.375	-15.252	6.406	-1.191	-99	259.652	296.253
6 · 2031/32	12.375	-15.102	6.343	-1.254	-105	256.156	300.697
7 · 2032/33	12.375	-14.717	6.182	-1.188	-99	252.504	305.207
8 · 2033/34	12.375	-13.870	5.826	-861	-72	248.688	309.785
9 · 2034/35	12.375	-13.699	5.754	-933	-78	244.700	314.432
10 · 2035/36	12.375	-13.394	5.626	-935	-78	240.534	319.149
Summe	123.750	-152.874	64.210	-13.134	Ø -109		

Steuerliches Ergebnis = Miete – Zinsen – Hausverwaltung – AfA. Steuerersparnis = 42 % des Verlusts (Tarif 2026, Grundtabelle). Ergebnis nach Steuer = Ergebnis vor Steuer + Steuerersparnis.

Bilanz nach 10 Jahren

Gezahlte Raten (Zins + Tilgung)	148.500 €
Mieteinnahmen	89.710 €
Steuerersparnis	64.210 €
Eigener Aufwand nach Steuer	13.134 €
Getilgt	34.466 €
Wert der Wohnung (1,5 % p. a.)	319.149 €
Restschuld	240.534 €
Vermögen (Wert – Restschuld)	78.615 €

Wichtige Hinweise

Dies ist eine Musterberechnung und keine Steuer- oder Rechtsberatung. Die Steuerersparnis ist mit 42 % Grenzsteuersatz gerechnet (alleinstehend, zu versteuerndes Einkommen 120.000 €, Einkommensteuertarif 2026), ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer. Der AfA-Satz von 6 % ist vorläufig und hängt vom Restnutzungsdauer-Gutachten und dessen Anerkennung durch das Finanzamt ab. Der Gebäudeanteil von 75 % ist eine Annahme bis zur endgültigen Kaufpreisaufteilung. Mietentwicklung, Kosten, Zinsbindung und Wertsteigerung sind Annahmen; die tatsächliche Entwicklung kann abweichen. Kaufnebenkosten, Leerstand und ein möglicher Mietzuschuss des Verkäufers sind nicht berücksichtigt.