

Musterberechnung Kapitalanlage

Altbau-Eigentumswohnung in Ludwigsburg · Alleinstehender Käufer mit Spitzensteuersatz 42 %

Das Wichtigste in Kürze

Kaufpreis gesamt	Monatliche Rate	Steuerersparnis 10 J.	Eigener Aufwand 10 J.
289.000 €	1.276 €	40.071 €	8.456 €
100 % finanziert	4,3 % Zins, 1 % Tilgung	bei 42 % Steuersatz	Ø 70 € pro Monat

Nach 10 Jahren ist die Wohnung bei 1,5 % Wertsteigerung pro Jahr rund 335.396 € wert. Die Restschuld liegt bei 252.971 €. Das ergibt ein Vermögen von rund 82.426 € – bei einem eigenen Aufwand von 8.456 € in 10 Jahren. In den ersten 5 Jahren trägt sich die Wohnung nach Steuer sogar selbst.

Das Objekt

Lage	Ludwigsburg (Baden-Württemberg)
Wohnung	2 Zimmer, Erdgeschoss, 50,72 m ² Wohnfläche, 16,03 m ² Terrasse
Gebäude	Altbau, Baujahr vor 1925
Kaufpreis	256.903 € Kaufvertrag + 32.097 € Innensanierung (Werkvertrag) = 289.000 €
Kaltmiete	912,96 € im Monat (18 €/m ²), Steigerung 5 % alle 3 Jahre
Laufende Kosten	Hausverwaltung 40 € und Erhaltungsrücklage 50,72 € im Monat, je +1,5 % pro Jahr
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 14.000 €) bleibt das Einkommen bei rund 106.000 €, also klar im Bereich des Spitzensteuersatzes. Jeder Euro Verlust spart darum genau 42 Cent Steuer.

Die Finanzierung

Darlehen	289.000 € (100 % des Gesamtpreises)
Zins / Tilgung	4,3 % / 1 % anfänglich
Rate	1.276,42 € im Monat (15.317 € 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. Gebäude-Abschreibung (AfA): Für Gebäude, die vor 1925 gebaut wurden, gilt 2,5 % pro Jahr. Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil, nicht der Grund und Boden. Bemessungsgrundlage $229.261 \text{ €} \times 2,5 \% = 5.732 \text{ €}$ pro Jahr, über die ganze Laufzeit.

2. Sanierung als Erhaltungsaufwand: Die Innensanierung (32.097 €) läuft über einen eigenen Werkvertrag. Sie zählt als Erhaltungsaufwand und wird nach § 82b EStDV auf 5 Jahre verteilt: 6.419 € pro Jahr in Jahr 1 bis 5.

3. Zinsen und Hausverwaltung sind ebenfalls abziehbar. Die Tilgung nicht – sie ist Vermögensaufbau. Die Erhaltungsrücklage zählt steuerlich erst, wenn sie tatsächlich ausgegeben wird; sie ist hier deshalb nicht abgezogen.

Ergebnis: In den Jahren 1 bis 5 wirken AfA und Sanierung zusammen (12.151 € pro Jahr). Ab Jahr 6 bleibt nur die AfA. Darum ist der Steuervorteil in den ersten 5 Jahren mehr als doppelt so hoch.

Jahr für Jahr: Einnahmen und Ausgaben (in €)

Jahr	Miete	Zinsen	Tilgung	Haus- verwaltung	Rück- lage	Ergebnis vor Steuer
1	10.956	12.369	2.948	480	609	–5.450
2	10.956	12.240	3.077	487	618	–5.466
3	10.956	12.105	3.212	495	627	–5.483
4	11.503	11.964	3.353	502	636	–4.952
5	11.503	11.817	3.500	509	646	–4.969
6	11.503	11.664	3.653	517	656	–4.986
7	12.078	11.504	3.813	525	666	–4.429
8	12.078	11.336	3.981	533	675	–4.447
9	12.078	11.162	4.155	541	686	–4.465
10	12.682	10.979	4.338	549	696	–3.879
Summe	116.294	117.141	36.029	5.137	6.514	–48.527

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

Jahr für Jahr: Steuer und Ergebnis (in €)

Jahr	AfA + Sanierung	Steuerl. Ergebnis	Steuerersparnis	Ergebnis nach Steuer	pro Monat	Restschuld	Wert Wohnung
1	12.151	-14.045	5.899	+449	+37	286.052	293.335
2	12.151	-13.923	5.848	+382	+32	282.975	297.735
3	12.151	-13.795	5.794	+311	+26	279.764	302.201
4	12.151	-13.114	5.508	+556	+46	276.411	306.734
5	12.151	-12.974	5.450	+481	+40	272.911	311.335
6	5.732	-6.410	2.692	-2.294	-191	269.258	316.005
7	5.732	-5.682	2.387	-2.042	-170	265.444	320.745
8	5.732	-5.523	2.320	-2.127	-177	261.464	325.556
9	5.732	-5.356	2.250	-2.215	-185	257.308	330.440
10	5.732	-4.578	1.923	-1.956	-163	252.971	335.396
Summe	89.415	-95.399	40.071	-8.456	Ø -70		

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

Bilanz nach 10 Jahren

Gezahlte Raten (Zins + Tilgung)	153.170 €
Mieteinnahmen	116.294 €
Steuerersparnis	40.071 €
Eigener Aufwand nach Steuer	8.456 €
Getilgt	36.029 €
Wert der Wohnung (1,5 % p. a.)	335.396 €
Restschuld	252.971 €
Vermögen (Wert – Restschuld)	82.426 €

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. Mietentwicklung, Kosten, Zinsbindung und Wertsteigerung sind Annahmen; die tatsächliche Entwicklung kann abweichen. Kaufnebenkosten sind nicht berücksichtigt. Die steuerliche Anerkennung von AfA-Satz und Erhaltungsaufwand prüft im Einzelfall das Finanzamt bzw. Ihr Steuerberater.