

Immobilien-Anlage — Musterberechnung 2026-M1

Objekt: Magdeburg · Beispielwohnung · 49,56 m² · Berechnung vom 22.07.2026, erstellt ohne Gewähr.
Stand 08/2026

Der Staat hat legale Möglichkeiten geschaffen, aus Steuerersparnis krisensicheres Vermögen aufzubauen — dennoch fließt bei vielen Beziehern höherer Einkommen ein erheblicher Teil des Jahresertrags an das Finanzamt. Diese Musterberechnung zeigt auf Basis des Spitzensteuersatzes von 42 % einen Weg, ersparte Steuern in den Erwerb einer vermieteten Neubauwohnung zu lenken. Finanziert wird der Kaufpreis vollständig; das eingesetzte Eigenkapital entspricht genau den Nebenkosten (15.611 €).

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt	Seite
Immobilien-Anlage — Anlass, Annahmen, Korrekturhinweis	1
1 · Übersicht Objektdaten	2
2 · Übersicht Finanzierungsdaten	3
3 · Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV	4
4 · Detail Jahre 1 bis 3	4
5 · Gesamtübersicht 2026–2036	5
6 · Anlage V — Muster	6
7 · Was diese Berechnung nicht zeigt	6
8 · Erläuterungen zur Angebotsberechnung	7
9 · Kundenerklärung / Wichtiger Hinweis	8

In Sachwerte wie Immobilien zu investieren bietet: Rentabilität · langfristiger Vermögenszuwachs · inflationsstabile Kapitalanlage · steuerliche Vergünstigungen (§7 Abs. 5a, §7b EStG). Grundlage ist ein Berechnungsbeispiel mit pauschalem Spitzensteuersatz — ohne persönliche Einkommensdaten; die Übertragbarkeit auf Ihre Situation prüfen Sie bitte mit Ihrem steuerlichen Berater.

Korrigierte Fassung vom 20.08.2026. Die Fassung vom 22.07.2026 hat den KfW-Tilgungszuschuss mit 25 % auf 150.000 € angesetzt (Effizienzhaus 40 mit EE-Klasse zuzüglich Worst-Performing-Building-Bonus). Richtig sind nach der BEG-Neufassung zum 21.07.2026 **20 %**: Effizienzhaus 40 mit EE-Klasse bringt 10 %, der Worst-Performing-Building-Bonus weitere 10 % — der frühere 5-Punkte-Bonus für die EE-Klasse ist entfallen, weil die EE-Klasse seither Pflicht ist. Die Sondertilgung sinkt damit von 37.500 € auf **30.000 €**; Restschuld, Zinsen, Steuerersparnis und Cashflow sind ab 2027 durchgängig neu gerechnet. Quelle: BEG-Förderrichtlinien Wohngebäude (BEG WG) und Einzelmaßnahmen (BEG EM), BMWF, gültig ab 21.07.2026, veröffentlicht am 20.07.2026 auf energiewechsel.de; KfW-Übersichtsseite „Anpassungen 2026“; KfW-Pressemitteilung vom 08.07.2026. Geprüft am 21.07.2026.

1 · Übersicht Objektdaten

HStK Gebäude (80 % des Kaufpreises)	178.416 €
+ Grundstückskosten	44.604 €
= Kaufpreis Objekt (4.500 € je m² Wohnfläche)	223.020 €
+ Nebenkosten	15.611 €
= Gesamtaufwand	238.631 €

Wohnung

Wohnungs-Größe	49,56 m ²
Miete je m ²	12,91 €
Miete Wohnung monatlich (ab 03/2027)	640 €
Mietsteigerung (Annahme)	1,0 % p. a. ab 2028
Verwaltungskosten p. a.	300 €
Instandhaltungs-Rücklage p. a.	0 € (nicht angesetzt)

Nebenkosten

Nebenkostenart	Satz	Betrag
Grunderwerbsteuer (Sachsen-Anhalt)	5,00 %	11.151 €
Notar und Grundbuch	2,00 %	4.460 €
Maklergebühr	0,00 %	0 €
Nebenkosten gesamt		15.611 €

Termine

Kauf / Anschaffung	09/2026
Fertigstellung	03/2027
Miete ab	03/2027
Kosten Objekt ab	03/2027

Woher diese Zahlen kommen. Kaufpreis je m², Gebäudeanteil, Miete je m², Mietsteigerung und Wertentwicklung sind **benannte Annahmen** aus dem Objektprofil vom 22.07.2026 — kein Marktdurchschnitt und keine Prognose. Quelle: Objektprofil und Musterberechnung 2026-M1/M2 vom 22.07.2026 (AUP Finanzservice UG, §34c GewO). Die Grunderwerbsteuer ist der Satz des Landes Sachsen-Anhalt. Zins- und Tilgungsannahmen sowie die KfW-Förderstaffel sind gesondert ausgewiesen. Geprüft am 22.07.2026.

2 · Übersicht Finanzierungsdaten

Gesamtaufwand	238.631 €
./. Eigenkapital (= Nebenkosten)	15.611 €
= Finanzierungsbedarf (100 % des Kaufpreises)	223.020 €

Finanzierungsbeispiel — kein Angebot im Sinne des Verbraucherkreditrechts

Bezeichnung	Darlehensart	Betrag	Zins Soll / eff.	Zins- bindung	Zins danach	anf. Tilgung
Hausbank	Annuitätendarlehen	73.020 €	4,50 % / 4,59 %	10 Jahre	4,00 %	1,50 %
KfW 261 (Laufzeit 30 Jahre)	Annuitätendarlehen	150.000 €	2,89 % / 2,93 %	10 Jahre	3,00 %	2,10 %

Hinweise und Notizen. Die Endfinanzierung valuiert zum Mietbeginn 03/2027 — Zins und Tilgung laufen ab 03/2027. Die Zwischenfinanzierung der Bauphase (09/2026 bis 02/2027) ist bewusst nicht Gegenstand dieser Darstellung und bleibt offen. **Sondertilgung 30.000 € im 05/2027** (KfW-Tilgungszuschuss nach der BEG-Neufassung zum 21.07.2026: 20 % auf 150.000 € — Effizienzhaus 40 mit EE-Klasse (10 %) + Worst-Performing-Building-Bonus (10 %)). Auszahlung ca. zwei Monate nach Fertigstellung nach Vorlage der Bestätigung nach Durchführung; voraussichtlich, vorbehaltlich KfW-Zusage und verfügbarer Bundesmittel. Der effektive Jahreszins ist aus dem Sollzins bei monatlicher Zahlweise gerechnet $((1 + \text{Sollzins}/12)^{12} - 1)$, nicht geschätzt. Konditionen werden erst bei Kreditaufnahme festgelegt.

AfA-Daten

Art	Bemessungs- grundlage	Abschreibung
HStK Gebäude inkl. anteiliger Nebenkosten	190.905 €	5,0 % degressiv (§7 Abs. 5a EStG) vom Restbuchwert, ab 03/2027
Sonder-AfA Neubau §7b EStG (Bemessung höchstens 4.000 € je m ²)	190.905 €	4 × 5,0 % = 9.545 € je Jahr (2027–2030)

Der Deckel des §7b liegt bei 4.000 € je m² Wohnfläche, hier also bei 198.240 €. Die Bemessungsgrundlage von 190.905 € liegt darunter und wird deshalb voll angesetzt. Die degressive AfA mindert den Restbuchwert, die Sonder-AfA läuft daneben — zusammen ergeben sie in vier Jahren kumulativ rund 38,5 % (Kennzahl der QNG-Premium-Variante).

Kundendaten

Steuersatz	Spitzensteuersatz 42 % — konstant über alle Jahre, auch nach der Abschreibungsphase; ohne Solidaritätszuschlag (konservativ)
Tarif	pauschal — keine tarifgenaue Rechnung, keine persönlichen Einkommensdaten
Kinder / Kirchensteuer	0 / 0 %

3 · Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Weil dieses Dokument konkrete Sollzinsen nennt, gehört das repräsentative Beispiel dazu (§ 17 PAngV, Art. 247 EGBGB). Gerechnet ist es für die beiden Tranchen der Endfinanzierung, jeweils als Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlweise, ohne Bearbeitungsgebühr und — bewusst konservativ — **ohne** die Sondertilgung aus dem KfW-Tilgungszuschuss, weil dieser unter Vorbehalt steht. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung.

Netto-darlehensbetrag	Sollzins fest	effektiver Jahreszins	Zins-bindung	Rate monatlich	Restschuld am Ende	Gesamtbetrag
73.020 €	4,50 %	4,59 %	10 Jahre	365,10 €	59.219,40 €	103.031,40 €
150.000 €	2,89 %	2,93 %	10 Jahre	623,75 €	113.526,71 €	188.376,71 €
223.020 €				988,85 €	172.746,11 €	291.408,11 €

4 · Detail Jahre 1 bis 3 (2026 · 2027 · 2028)

Position	2026	2027	2028
1. Einnahmen — Jahresmiete	0 € (0 Mon.)	6.400 € (10 Mon.)	7.757 € (12 Mon.)
2. Ausgaben — Zinsen Hypothek	0 €	5.797 €	6.542 €
+ Verwaltungskosten	0 €	250 €	300 €
3. Ergebnis vor Steuer	0 €	353 €	915 €
+ AfA degressiv (§7 Abs. 5a)	0 €	7.954 €	9.148 €
+ Sonder-AfA §7b	0 €	9.545 €	9.545 €
4. Steuerliches Ergebnis	0 €	-17.147 €	-17.778 €
Steuerersparnis (42 %)	0 €	7.202 €	7.467 €
5. Ergebnis nach Steuer, vor Tilgung	0 €	7.554 €	8.381 €
./. Eigenkapital (Erwerbsjahr)	-15.611 €	—	—
= Ergebnis vor Tilgung	-15.611 €	7.554 €	8.381 €
./. Tilgung (Endfinanzierung)	0 €	4.091 €	5.324 €
= Ergebnis nach Tilgung (Jahr)	-15.611 €	3.463 €	3.057 €
Ergebnis nach Steuer je Monat (vor Tilgung)	—	755 €	698 €

2027 enthält 10 Mietmonate (ab 03/2027) und die volle Sonder-AfA §7b (Jahresbetrag ohne zeitanteilige Kürzung); die degressive AfA ist dagegen zeitanteilig auf 10 Zwölftel gekürzt. Die Sondertilgung von 30.000 € (KfW-Tilgungszuschuss, 05/2027) mindert die Restschuld und ist nicht Teil der Zeile Tilgung. 2026 fällt nur das Eigenkapital an — die Zwischenfinanzierung der Bauphase bleibt offen.

5 · Gesamtübersicht 2026–2036

Jahr	Miete	Zinsen	Kosten	Steuer- ersparnis	Cashflow vor Tilg.	Tilgung	Cashflow nach Tilg.	Rest- schuld	Wert
2026	0 €	0 €	0 €	0 €	-15.611 €	0 €	-15.611 €	223.020 €	223.020 €
2027	6.400 €	5.797 €	250 €	7.202 €	7.554 €	4.091 €	3.463 €	188.929 €	223.020 €
2028	7.757 €	6.542 €	300 €	7.467 €	8.381 €	5.324 €	3.057 €	183.605 €	225.250 €
2029	7.834 €	6.367 €	300 €	7.169 €	8.336 €	5.499 €	2.837 €	178.105 €	227.503 €
2030	7.913 €	6.186 €	300 €	6.877 €	8.304 €	5.681 €	2.623 €	172.425 €	229.778 €
2031	7.992 €	5.998 €	300 €	2.583 €	4.276 €	5.868 €	-1.592 €	166.556 €	232.076 €
2032	8.072 €	5.804 €	300 €	2.303 €	4.271 €	6.062 €	-1.792 €	160.494 €	234.396 €
2033	8.152 €	5.603 €	300 €	2.028 €	4.277 €	6.263 €	-1.985 €	154.232 €	236.740 €
2034	8.234 €	5.396 €	300 €	1.758 €	4.296 €	6.470 €	-2.174 €	147.761 €	239.108 €
2035	8.316 €	5.181 €	300 €	1.492 €	4.327 €	6.685 €	-2.358 €	141.076 €	241.499 €
2036	8.400 €	4.959 €	300 €	1.230 €	4.370 €	6.907 €	-2.537 €	134.169 €	243.914 €
Summe	79.070 €	57.833 €	2.950 €	40.109 €	42.781 €	58.850 €	-16.069 €	—	—

Eigenkapital von 15.611 € im Erwerbsjahr 2026 berücksichtigt · Wertentwicklung 1,0 % p. a. ab 2027 (reine Rechenannahme, keine Prognose — Immobilienwerte können auch sinken) · Restschuld = Hausbank + KfW nach Tilgung und Sondertilgung 30.000 € (05/2027) · Zinsen und Tilgung nur Endfinanzierung (ab 03/2027) · die Summenzeile addiert die gerundeten Jahreswerte.

AfA-Komponenten je Jahr

Jahr	Norm-AfA degressiv (§7 Abs. 5a)	erhöhte AfA (§7b)	AfA gesamt
2026	0 €	0 €	0 €
2027	7.954 €	9.545 €	17.500 €
2028	9.148 €	9.545 €	18.693 €
2029	8.690 €	9.545 €	18.235 €
2030	8.256 €	9.545 €	17.801 €
2031	7.843 €	0 €	7.843 €
2032	7.451 €	0 €	7.451 €
2033	7.078 €	0 €	7.078 €
2034	6.724 €	0 €	6.724 €
2035	6.388 €	0 €	6.388 €
2036	6.069 €	0 €	6.069 €
Summe	75.601 €	38.180 €	113.781 €

6 · Anlage V — Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Muster, Jahr 2027)

So könnte die Position in Ihrer Steuererklärung aussehen:

Lage des Objekts	Magdeburg, Sachsen-Anhalt, 49,56 m ²
Angeschafft am / fertiggestellt	09/2026 · 03/2027
Mieteinnahmen 2027	6.400 €
Summe der Werbungskosten (Zinsen, Verwaltung, AfA, Sonder-AfA)	23.547 €
Überschuss (Verlust aus Vermietung und Verpachtung)	-17.147 €
Steuerersparnis 2027 bei Spitzensteuersatz 42 %	7.202 €

Berechnungsbeispiel (Muster): Im Einzelfall kann die Berechnung unter Anwendung des EStG (insbesondere §2 EStG und §15b EStG) durch die Finanzbehörde anders als hier dargestellt ausfallen. Ohne persönliche Einkommensdaten wird kein zu versteuerndes Einkommen ausgewiesen; die Steuerersparnis ergibt sich pauschal aus 42 % des negativen steuerlichen Ergebnisses.

7 · Was diese Berechnung nicht zeigt

- **Den Tilgungszuschuss als Einnahme.** Die 30.000 € fließen nicht in die Cashflow-Spalten, sondern direkt in die Restschuld. Ein kleinerer Zuschuss lässt den Cashflow nach Tilgung deshalb sogar besser aussehen — die Annuität bleibt gleich, es wird nur weniger getilgt. Wer beide Fassungen vergleicht, muss die Restschuldspalte mitlesen.
- **Die Zwischenfinanzierung der Bauphase** (09/2026 bis 02/2027). Sie ist nicht Gegenstand dieser Darstellung und kostet zusätzlich Zins.
- **Eine Instandhaltungsrücklage.** Sie ist mit 0 € angesetzt. Das ist offengelegt und keine Empfehlung — bei einem Neubau fällt sie in den ersten Jahren klein aus, null bleibt sie nicht.
- **Die Anschlusskondition.** Die Zinsbindung endet nach 10 Jahren; danach gelten die dann gültigen Konditionen. Die Darstellung endet 2036.
- **Den Verkaufsfall.** Weder Spekulationsfrist noch Verkaufskosten noch die Rückabwicklung der Sonder-AfA bei Verstoß gegen die zehnjährige Vermietungspflicht sind gerechnet.
- **Leerstand, Mietausfall und Mietminderung.** Gerechnet ist durchgehende Vermietung ab 03/2027.

8 · Erläuterungen zur Angebotsberechnung

Allgemeines

Immobilien bieten als Sachwerte weitgehend Schutz gegen Kaufkraftverlust und Inflation. Eine zu erwartende langfristige positive Entwicklung und Wertsteigerung unterliegt jedoch Schwankungen. Die beim Kauf anfallenden Neben-, Vertriebs- und Marketingkosten können bei frühzeitigem Verkauf zu einem nachteiligen Ergebnis führen. Immobilienwerte können auch sinken.

Wirtschaftliches und steuerliches Ergebnis

Die angeführten Werbungskosten, die Bemessungsgrundlage der Abschreibung und die dargestellten steuerlichen Ergebnisse stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzbehörde. Praxis der Finanzverwaltung, Rechtsprechung und Steuergesetze können sich ändern. Diese Musterberechnung rechnet pauschal mit dem Spitzensteuersatz von 42 % (§32a EStG) ohne Solidaritätszuschlag; maßgebend ist die persönliche Situation des Erwerbers (u. a. §§2, 15b, 32a–34c EStG). Die Sonderabschreibung §7b EStG setzt neu geschaffenen Wohnraum, Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel, Bauantrag 2023 bis 30.09.2029 und zehnjährige Vermietung voraus.

Förderung (KfW)

Programm: KfW 261 — Wohngebäude Kredit (Sanierung zum Effizienzhaus). Der angesetzte Tilgungszuschuss von 30.000 € entspricht der zum 21.07.2026 in Kraft getretenen BEG-Neufassung: 20 % auf 150.000 € KfW-Anteil (Effizienzhaus 40 mit EE-Klasse (10 %) + Worst-Performing-Building-Bonus (10 %)). Die EE-Klasse ist seit dem 21.07.2026 Pflicht; ihr früherer 5-Punkte-Bonus ist entfallen und darf nicht mehr aufgeschlagen werden. Die NH-Klasse (+5 Punkte) ist hier **nicht** angesetzt. Auszahlung nach Fertigstellung und Vorlage der Bestätigung nach Durchführung (hier: 05/2027 angenommen). Der Zuschuss ist voraussichtlich und steht unter dem Vorbehalt der KfW-Zusage und verfügbarer Bundesmittel; ein Rechtsanspruch besteht nicht. Maßgeblich ist der Satz, der in Ihrer KfW-Zusage steht. Quelle: BEG-Förderrichtlinien Wohngebäude (BEG WG) und Einzelmaßnahmen (BEG EM), BMWF, gültig ab 21.07.2026, veröffentlicht am 20.07.2026 auf energiewechsel.de; KfW-Übersichtsseite „Anpassungen 2026“; KfW-Pressemitteilung vom 08.07.2026. Geprüft am 21.07.2026.

Konditionen der Finanzierung

Die Angaben stellen kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Konditionen werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme festgelegt und können abweichen; die Zwischenfinanzierung der Bauphase (09/2026 bis 02/2027) ist nicht Gegenstand dieser Darstellung. Nach Ablauf der 10-jährigen Zinsbindung gelten die dann gültigen Anschlusskonditionen (Darstellung endet 2036). Die Sollzinsen sind eine benannte Annahme vom 22.07.2026; sie sind bewusst nicht aus der gepflegten Marktspanne abgeleitet, weil diese für Beleihungsausläufe bis 80 % gilt und hier deutlich mehr finanziert wird. Abweichungen können sich durch andere Berechnungs- und Verrechnungsmethoden ergeben.

9 · Kundenerklärung / Wichtiger Hinweis

Die Vermittlung erfolgt ausschließlich auf Basis der Verträge und Angebotsunterlagen des jeweiligen Anbieters durch die AUP Finanzservice UG (haftungsbeschränkt), Gewerbeurlaubnis nach §34c GewO. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist hiermit nicht verbunden (§1 StBerG). Die Berechnungsbeispiele sind unverbindlich und stellen keine Rentabilitätsberechnung nach den Vorschriften der Preisangabenverordnung dar; die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Erstellung einer Rentabilitätsberechnung durch den Vermittler nicht geschuldet ist. Diese Musterberechnung verwendet keine persönlichen Einkommensdaten; sämtliche steuerlichen Wirkungen sind mit dem pauschalen Spitzensteuersatz von 42 % illustriert und mit dem steuerlichen Berater zu prüfen. Von dieser Beispielrechnung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung.

Prüfen Sie mit, bevor Sie unterschreiben. Drei Zahlen entscheiden über diese Rechnung: der Satz des Tilgungszuschusses in Ihrer KfW-Zusage (hier 20 %), die Bemessungsgrundlage der Sonder-AfA (hier 190.905 €) und die erzielbare Miete (hier 12,91 € je m²). Weicht eine davon ab, kippt die Rechnung — nicht die Immobilie. Fragen Sie danach: kontakt@aupfinanzservice.eu, WhatsApp +49 177 3272788 oder Tel. +49 2151 3293344.

Ort, Datum

Kunde

Vermittler