

„Steuern sparen“ mit Stil

20.09.2010, 08:28 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Thevo-Consulting*

„Steuern sparen“ mit Stil

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten haben sich Investitionen in Immobilien als sichere und wertbeständige Anlage erwiesen – wenn diese sorgfältig ausgewählt und geprüft wurden. Insbesondere denkmalgeschützten Immobilien kommt eine ganz besondere Bedeutung zu.

Durch den Wegfall der Eigenheimzulage, der degressiven Abschreibung und den Verlustzuweisungen bei geschlossenen Immobilienfonds, ist ein Investment in denkmal-geschützte Immobilien die letzte Möglichkeit, Steuerzahlungen in den Aufbau eigenen Vermögens umzuleiten, und zwar sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Im Folgenden möchten wir Ihnen ein ganz besonderes Objekt aus unserem aktuellen Angebot sowie die daraus resultierenden steuerlichen Wirkungen beispielhaft vorstellen.

Die Lage

Um ein Immobilieninvestment erfolgreich zu gestalten, muss insbesondere den Parametern Rentabilität, Liquidität, Risiko, Fungibilität und Timing ganz besondere Beachtung geschenkt werden. Insbesondere kommt dabei der Auswahl des Objektes und damit korrespondierend der Analyse der Makro- und Mikrolage ganz besondere Bedeutung zu.

Gelegen im Dreieck zwischen Augsburg, München und Ingolstadt ist neben einer guten und nachhaltigen Vermietbarkeit insbesondere auch ein möglicher Wiederverkauf gewährleistet. Auch kann man in dieser Region durchaus von einer gewissen Wertsteigerungsphantasie ausgehen.

Die Rentabilität

Bei einer Mieterwartung von EUR 6,50 bis EUR 7,00 je Quadratmeter ist eine stabile Bruttomietrendite von ca. 3,5 % vor Steuer zu erwarten. Das ist zugegebenermaßen nicht üppig, wird aber durch die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibungen nach den §§ 7h und i EStG deutlich positiv relativiert!

Dies möchten wir Ihnen an Hand eines Beispiels deutlich machen:

Prämissen: Käufer, ledig, EUR 60.000 zu versteuerndes Jahreseinkommen, 8% Kirchensteuer, Eigenkapital EUR 11.939.
Fremdfinanzierung: 100% Auszahlung, 4,3% Nominalzins

Kaufpreis EUR 173.275
Sanierungsanteil EUR 103.965
Altsubstanz EUR 43.319
Grund und Boden EUR 25.991
Kaufnebenkosten EUR 8.664

=> Gesamtaufwand EUR 181.939
abzgl. Eigenkapital EUR 11.939
=> Finanzierungsbetrag EUR 170.000

Liquiditäts- und steuerliche Betrachtung pro Jahr (erstes volles Nutzungsjahr):

vorauss. Sonderabschreibung gem. §§ 7i/ 10f EStG EUR - 9.357

vorauss. Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 2b EStG EUR – 1.083
Fremdkapitalzinsen EUR – 7.310
Mieteinnahmen EUR + 6.200
Reduzierung des zu versteuernden Einkommens EUR -11.500
=> Steuervorteil EUR + 5.488
Überschuss (+)/ Zuzahlung (-) p.a. EUR + 4.378
Bruttomietrendite VOR Steuer: ca. 3,58%
Bruttomietrendite NACH Steuer: ca. 6,75%

=> Eigenkapitalrendite: ca. 36,67%

Natürlich ist im Rahmen eines Artikels die Beispielrechnung stark vereinfacht und soll lediglich aufzeigen, welche steuerlichen Wirkungen solch eine Anlage entfalten kann. Eine Steuer- oder Rechtsberatung ist mit dieser Rechnung nicht verbunden.

Das Objekt

Es handelt sich um eine exklusive Villa mit achteckigem (!) Grundriss, in welcher sechs großzügige und moderne Wohnungen entstehen. Das Grundstück mit über 2.000 Quadratmetern verfügt neben großen (5 Meter breiten) Garagen über eine großzügige Pool-Landschaft.

Aber wir wollen an dieser Stelle nicht zu viel verraten! Schauen Sie sich doch einfach ein wenig auf unsere Homepage um oder nehmen Sie direkt mit uns Kontakt auf. Gerne zeigen wir auch Ihnen Ihre individuellen steuerlichen Wirkungen auf und optimieren die oben genannten Parameter gemäß Ihren individuellen Zielvorstellungen.

Gerne stehen wir Ihnen für alle Fragestellungen rund um den Erwerb einer Denkmalimmobilie zur Verfügung.

Portrait

Die Kernkompetenzen von THEVO-CONSULTING liegen in der umfassenden Beratung von privaten und institutionellen Investoren von ausgewählten Wohnimmobilien. Unser Angebot beinhaltet sorgsam ausgewählte und geprüfte Objekte in prosperierenden Regionen mit Kaufpreisen zwischen EUR 70.000 und EUR 5 Mio. Besonders legen wir den Schwerpunkt bei der Objektauswahl auf die Nachhaltigkeit des Investments und eine reale Wertsteigerungchance.

Neben diesen Vermittlungs- und Beratungsleistungen bieten wir weitere umfassenden Dienstleistungen an, um Ihr Immobilieninvestment erfolgreich zu gestalten.

News-ID: 467437 • Views: 987 (Stand: 27.04.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/467437/Steuern-sparen-mit-Stil.html>