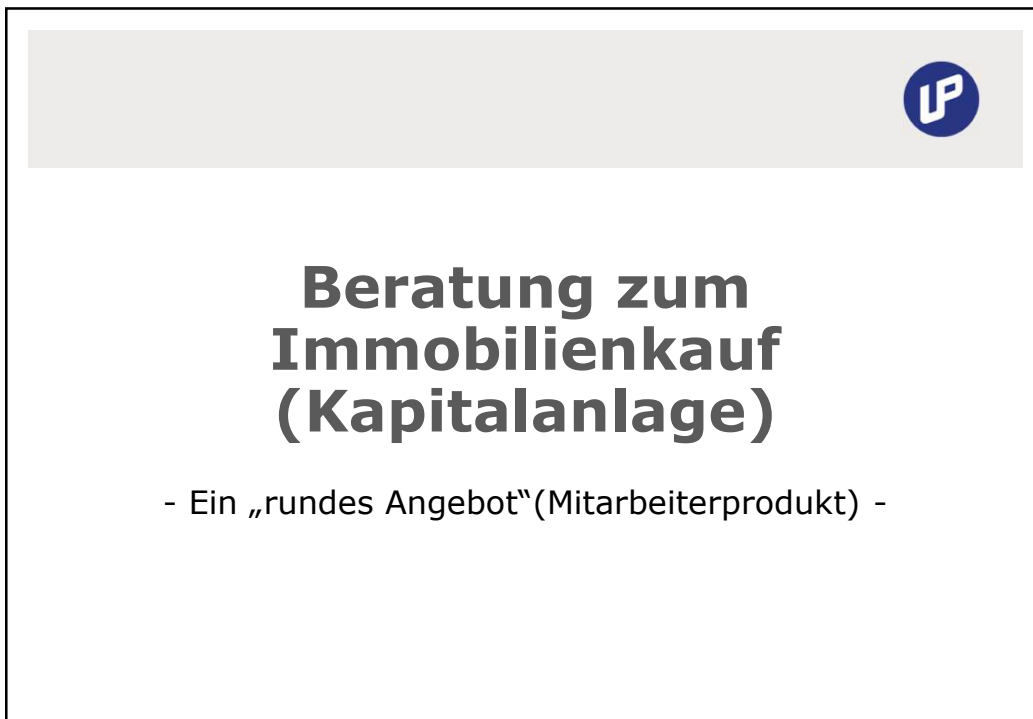





1



2

Immobilienkauf – Ihre Beratung

Übersicht




1. Anforderungen an das Beratungsangebot
2. Ablauf der Beratung
3. Lösungshilfen
4. Praxisfall

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 3

3

Immobilienkauf – Ihre Beratung

Übersicht




- 1. Anforderungen an das Beratungsangebot**
2. Ablauf der Beratung
3. Lösungshilfen
4. Praxisfall

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 4

4

Immobilienkauf – Ihre Beratung

1. Anforderungen




Was	Wer	Investition
Schnelle Reaktion	Sekretariat	Einstieg: 149€ - COMPACT
Steuerliche Hinweise Kostenklarheit	Fachangestellte/r	
Kurzprüfung Machbarkeit und Sinnhaftigkeit	Fachangestellte/r (mit Vorlage/n)	Weiterführend: 499€ - CLASSIC
Tipps vom „Immobilien- Investitions-Profi“	Berufsträger oder vergleichbar qualifizierte Fachkraft	Wertgebühr / Zeitgebühr: > 1.499€ - COMFORT

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 5

5

Immobilienkauf – Ihre Beratung


Übersicht



1. Anforderungen an das Beratungsangebot
2. Ablauf der Beratung
3. Lösungshilfen
4. Praxisfall

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 6

6

Immobilienkauf – Ihre Beratung		
2. Ablauf der Beratung		
Einstieg	Abwicklung	Schluss / Abrechnung
Anfrage entgegennehmen, Fragen klären	Erst-Termin durchführen	Sachstand Projekt erfragen, auch bei Netzwerkpartnern, WV
Service-Ticket versenden mit WV	Einfach-Kalkulation erstellen, Freigabe von BT besorgen, Ergebnis versenden mit Begleitschreiben , WV anlegen	Bankgespräch vorbereiten, WV anlegen
Auftrag erhalten/anlegen und Tel-Termin vereinbaren	Ergänzende Informationen erhalten, Vollkalkulation erstellen, persönliche Beratung durchführen, Ergebnis versenden, Kontakte herstellen (FB-Suche), WV anlegen	Zufriedenheit erfragen, Informationen an EST-Fachkraft weitergeben, Honorar abrechnen
23.06.2025	UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE	7


7

Immobilienkauf – Ihre Beratung	
Übersicht	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Anforderungen an das Beratungsangebot 2. Ablauf der Beratung 3. Lösungshilfen 4. Praxisfall 	
23.06.2025	UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE

8

Immobilienkauf – Ihre Beratung

Lösungshilfe: erste Fragen




1. Objekt:
Art (Wohnung, EFH/ZFH, MFH)
Baujahr? Inkl. Garagen? Denkmal/Entwicklungsgebiet?
Adresse, Wohnfläche, Grdst-fläche, geplantes **Kaufdatum (Zeitleiste)**
Makler? Nutzung (eigen, fremdvermietet, etc.)?
2. Kaufpreis
3. Kaltmiete/en je qm bzw. je Stellplatz (ggf. monatliche Nettokaltmiete)
4. Sofortinvestitionen/Sonderumlagen-Leistung erforderlich?
Mieterwechsel geplant?
5. Plant: EK/Darlehen? Zins + Festschreibung? Anfängl. Tilgung?

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 9

9

Immobilienkauf – Ihre Beratung

Lösungshilfe: Service-Ticket



Anschreiben an Mandant („Angebot“)
- ANLAGE -

Service-Ticket - Immobilienkauf
Begleitung Ihrer Investitionsentscheidung – Leistungsbeschreibung zu Ihrem Auftrag

Sehr geehrter Herr Mustermann,

vielen Dank für Ihr Vertrauen – gerne begleiten wir Sie bei Ihrem Projekt.

Der Kauf einer Immobilie ist immer auch mit Emotionen verbunden. Damit Sie eine fundierte Entscheidung treffen können, benötigen Sie „neutrale“/nicht verkaufsinteressierte Informationen und Erfahrung, damit Sie Antworten auf die wichtigsten Fragen erhalten.

Wenn Sie gut vorbereitet sind, handeln Sie ohne Zeitdruck, sparen Beratungsaufwand, verhandeln bessere Konditionen bei Kauf und Finanzierung. Am Ende erzielen Sie das gewünschte Ergebnis!

Kümmern Sie sich um Ihre Immobilie– wir regeln den Rest!

Zur Ihrer Kostensicherheit bieten wir Ihnen dafür Pauschalpakete an – Sie sparen bis zu 70% gegenüber den normalen gesetzlichen Gebühren. Die Leistungsbeschreibung(en) finden Sie auf der Folgeseite.

Ihre Auswahl!

<input type="checkbox"/> Immobilie COMPACT (Einstieg – wichtige Hinweise + Indikatoren, ob sich die Investition lohnt)	149 €
<input type="checkbox"/> Immobilie CLASSIC (vertiefte Objektprüfung, Zeitreihendarstellung, hilfreiche Checklisten)	499 €
<input checked="" type="checkbox"/> Immobilie COMFORT (weiterführende Beratung, Unterstützung Finanzierungsgespräch, Koordination externe Spezialisten, Gestaltungsberatung)	ab 1.499 €

Alle Angaben verstehen sich netto, also zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (derzeit 19%).

Bitte verständigen Sie uns, wenn aus Ihrer Sicht Ergänzungs- oder Korrekturbedarf besteht!

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 10

10

Lösungshilfe: Einstiegskalkulation



1. Einfaches Excel-Tool
 - Anlage -
2. Einnahmen
 - ./ AfA
 - ./ Zins
 - ./ Instandhaltung, z.B. Peters'sche Formel
 - = ZwSe Einkünfte
 - ./ Steuer
 - = ZwSe Einkünfte nach Steuer
 - + AfA
 - Tilgung
 - = Cash-Überschuss/Cash-Zuschuss

11

Lösungshilfe: Begleitschreiben Einstiegsberechnung




1. Anschreiben an Mandant, Übersendung
 - „Einstiegsberechnung – lohnt es sich?“
 - mit weiterführenden Fragen und Hinweisen
 - ANLAGE -
2. Dort als Anlage/n beigefügt
 - a) Einstiegskalkulation
 - b) Vorlage: Vermögensaufstellung
 - c) Vorlage: Kreditfähigkeitsrechnung („Haushaltsrechnung“)

12

Immobilienkauf – Ihre Beratung

Lösungshilfe: Immocation-Tool für Zeitreihen/Grafiken




1. Käufliches, „einfaches“ Tool mit Zeitreihen und Grafiken inkl. „gewerblicher Nutzungslizenz“ -> siehe Praxistest
2. Kritik
 - (+) einfach zu bedienen
 - (+) Schritt-für-Schritt mit hinterlegen Annahmen (zB KPA)
 - (+) Zeitreihenverlauf
 - (+) Szenarienberechnungen (zB Mietsteigerungen)
 - (+) sehr umfangreiche Checklisten + Hinweise zum Kauf
 - (+) günstiger Preis
 - (-) Steuerprofessionelle Details (zu) vereinfacht (zB AfA)

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 13

13

Immobilienkauf – Ihre Beratung

Lösungshilfe: Immocation-Tool - Kosten



www.immocation.de

	Tool-Paket Basis 92€ einmalig	Tool-Paket XL 150,99€ einmalig	AKTION Tool-Paket XL inkl. updates 249,99€ einmalig
Alle zukünftigen Updates kostenlos (99 €)	⊘	⊘	✓
Für Mac und Windows	✓	✓	updates inklusive
Checkliste Besichtigung (24 €)	✓	✓	✓
Bewertungstool (49 €)	✓	✓	✓
Bankpaket (19 €)	✓	✓	✓
Checkliste Kaufvertrag (19 €)	⊘	✓	✓
Kalkulationstool (39 €)	⊘	✓	✓

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 14

14

Übersicht



1. Anforderungen an das Beratungsangebot
2. Ablauf der Beratung
3. Lösungshilfen
4. Praxisfall „mit Immoaction“

15

4. Praxisfall



- Berufliches Einkommen: 840.0000 €
- zVE: 760.000 €
- unterstellter Steuersatz von 45%




- Mehrfamilienhaus Markkleeberg (Sachsen)
- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 1914
- 10 Einheiten (2 Gewerbe, 8 Wohnen)
- Mietfläche 997 qm (Gewerbe: 267 qm, Wohnen: 730 qm)
- Jahresmieteinnahmen: 107.107 €
- 5 Stellplätze
- Balkone
- Gasheizung
- Denkmalsschutz: JA
- Kaufpreis: 1.650.000 €

16

Immobilienkauf – Ihre Beratung

4. Praxisfall

Dokumente im Check



WEG-Protokolle	<u>Gehören die Protokolle wirklich zu "deinem" Haus?</u>
WEG-Protokolle	<u>Gibt es beschlossene oder angedachte Sanierungsmaßnahmen oder größere Investitionen?</u>
WEG-Protokolle	<u>Ist eine Sonderumlage geplant oder wahrscheinlich?</u>
WEG-Protokolle	<u>Macht die Hausverwaltung auf dich einen professionellen Eindruck?</u>
WEG-Protokolle	<u>Gibt es andere Themen, die einen negativen Einfluss auf die Wohnung haben könnten?</u>
Hausgeldabrechnung	<u>Gehört die Abrechnung wirklich zu "deiner" Wohnung?</u>
Hausgeldabrechnung	<u>Liegen die Heizkosten im akzeptablen Rahmen?</u>
Hausgeldabrechnung	<u>Gibt es eine angemessene Instandhaltungsrücklage?</u>
Wirtschaftsplan	<u>Gehört der Wirtschaftsplan wirklich zu "deiner" Wohnung?</u>
Wirtschaftsplan	<u>Wie hoch sind die nicht umlagefähigen Kosten pro Monat (inklusive WEG-Rücklage)?</u>
Wirtschaftsplan	<u>Entspricht der Wirtschaftsplan dem dauerhaft zuverlässig zu erwartende Kostenniveau?</u>


23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 17

17

Immobilienkauf – Ihre Beratung

4. Praxisfall

Dokumente im Check



Mietvertrag	<u>Ist die Wohnung vermietet?</u>
Mietvertrag	<u>Wie hoch ist die aktuelle Kaltmiete?</u>
Mietvertrag	<u>Ist eine Staffelmiete oder Indexmiete vereinbart?</u>
Mietvertrag	<u>Wann wurde die Miete das letzte Mal erhöht? Um wie viel %?</u>
Mietvertrag	<u>Welchen Eindruck macht der Mieter auf dich?</u>
Mietvertrag	<u>Wird Einrichtung mitvermietet?</u>
Mietvertrag	<u>In welchem Zustand muss der Mieter bei Auszug die Wohnung hinterlassen? Ist das realistisch?</u>
Mietvertrag	<u>Ist eine Kaution von mindestens 2 Kaltmieten vorhanden?</u>
Mietvertrag	<u>Zahlt der Mieter zuverlässig?</u>
Mietvertrag	<u>Ist der Mietvertrag befristet?</u>


23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 18

18

Immobilienkauf – Ihre Beratung

4. Praxisfall

Dokumente im Check



Grundbuchauszug	<u>Gehört der Auszug wirklich zu deiner Wohnung (Stockwerk/Nummer)?</u>
Grundbuchauszug	<u>Sind wichtige Ausstattungsmerkmale auch im Bestandsverzeichnis eingetragen?</u>
Grundbuchauszug	<u>Gibt es problematische Einträge in Abteilung II?</u>
Teilungserklärung	<u>Hat irgendeine Regelung deutlich negativen Einfluss auf den Wert oder die Vermietbarkeit.</u>
Grundriss	<u>Stimmt die Wohnfläche, die der Verkäufer / Makler dir genannt hat?</u>
Energieausweis	<u>Schlägt der Energieberater umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vor?</u>
Fortbewegung	<u>Wie ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel?</u>
Einkaufen	<u>Können deine Mieter in der Nähe Lebensmittel kaufen?</u>
Lärm	<u>Ist es vor Ort laut?</u>
Geruch	<u>Stinkt es vor Ort?</u>
Wohlbefinden	<u>Fühlt sich ein ganz normaler Mieter hier wohl?</u>
Bauvorhaben	<u>Gibt es in der Nähe kritische größere Bauvorhaben?</u>

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 19

19

Immobilienkauf – Ihre Beratung

4. Praxisfall

Checkliste für Besichtigung



Mikrolage	Gebäudehülle	Dach	Hauseingang bis Wohnungstür	Flur
Badezimmer	Küche	Wohnräume	Balkon/Terrasse	Elektrik
	Keller/ ggf. Dachboden	Stellplatz/Garage	Gespräch mit Mietern möglich?	

23.06.2025 UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE 20

20

4. Praxisfall



Objekt und Kaufdatum			
Adresse	Muster 1		
Kaufdatum	30.05.2025	Kürzel	BoE119
Wohnfläche	997,0 m ²	Garage	Ja

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis	1.650.000 €	
pro m ²	1.655 €	
Makler	3,57%	58.905 €
Notar	1,50%	24.750 €
Grundbuch Amt	0,50%	8.250 €
Grunderwerbssteuer	5,50%	90.750 €
Sonstige	1,00%	16.500 €
Summe	12,07%	199.155 €

Anfängliche Investitionen			
Was	Kosten	Steuerlich	Wertsteig.
Sofort n. Kauf	0 €	Sofort	0 €
Sonderumlage	0 €	Sofort	0 €
Sonstiges	0 €	Aktivieren	
Sonstiges	0 €	Aktivieren	
Summe	0 €	Summe	0 €
15% Grenze	167.868 €	Neuer Wert	1.650.000 €

Gesamtinvestitionskosten	
Summe	1.849.155 €

23.06.2025

UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE

21

21

4. Praxisfall



Kennzahlen beim Kauf:

Kennzahlen heute

Vermögenszuwachs	
Vermögenszuwachs p.a.	55.791 €
ohne Wertsteigerung	22.791 €

Miete und Mietrendite	
Nettokaltmiete pro Jahr	107.107 €
Bruttomietrendite	6,5%
Faktor	15,4
Nettomietrendite	5,0%

Cashflow pro Monat (Überschuss)	
Warmmiete	8.926 €
- Bewirtschaftungskosten	-1.218 €
- Zinsen	-4.895 €
- Tilgung	-2.063 €
= Cashflow operativ	750 €
- Steuern	-914 €
= Cashflow nach Steuern	-163 €

Zzgl. AfA
→ 2.524 € abzgl.
Steuer
→ Ergebnis:
1.610 €

Nebenrechnung Steuer (Monatsbasis)	
Warmmiete	8.926 €
- Bewirt.-Kosten ohne eigene Rückl.	-298 €
- Zinsen	-4.895 €
- Abschreibung (AfA)	-1.959 €
= zu versteuernder Cashflow	1.774 €
* persönlicher Grenzsteuersatz	52%
= Steuern	914 €

23.06.2025

UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE

22

22

Immobilienkauf – Ihre Beratung



4. Praxisfall

Kennzahlen in der Zukunft:

Kennzahlen in der Zukunft

Betrachtungszeitpunkt	
Hochrechnung für das Jahr	2052
entspricht Jahre nach dem Kauf	27

Miete und Wert	
Nettokaltmiete pro Jahr	182.819 €
pro qm und Monat	15,3 €
Wert der Immobilie (Jahresende)	2.872.690 €
pro qm	2.881 €

23.06.2025
UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE
23

23

Immobilienkauf – Ihre Beratung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bei Fragen wenden Sie sich gerne an:



Dipl. -Finanzwirtin(FH)
Marion Hanke
 Rechtsanwältin
 Hanke@up-steuerrecht.de



Dipl.-Jur.
Tomas Boennecken
 Fachanwalt für Steuerrecht
 Boennecken@up-steuerrecht.de

23.06.2025
UP STEUERBERATER + RECHTSANWÄLTE
24

24