



Renditebooster für Immobilieninvestitionen?

Abschreibung nach §§ 7b, 7 Va EStG nutzen

eine Analyse aus Stb-Sicht

© CURATOR Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH

StB Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg

- Steuerberater, Geschäftsführer der CURATOR GmbH
Spezialkanzlei für Heilberufe mit Sitz in Bergisch Gladbach und Leipzig
- Fachberater für Vermögensgestaltung (DVVS e.V.)
Fachberater für den Heilberufebereich (IFU / ISM gGmbH)
- Geschäftsführer der Instrumenta GmbH
Finanzplanungssoftware für Steuerberater/Finanzplaner
- Vorstandsmitglied und Vorsitzender des Fachausschusses
Vorsorgeplanung im DVVS e.V.
(Deutscher Verband vermögensberatender Steuerberater e.V.)
- Autor zahlreicher Fachartikel für die Zielgruppen
Ärzte/Zahnärzte und Steuerberater/Finanzplaner



Immobilienanalyse aus Steuerberatersicht

Warum werden StB überhaupt gefragt?

- Mandanten wissen selbst manchmal zu wenig über Immobilien und deshalb sind sie unsicher.
- Projekte werden gerne mit „Steuervorteilen“ beworben.
- **Ergebnis:**
Zweitmeinung des Steuerberaters wird eingeholt.

Immobilienanalyse aus Steuerberatersicht

Was kann man als StB nicht leisten?

- **Qualitative Prüfung des Immobilien-Angebots**

Das kann **niemals** Aufgabe des StB sein. Dafür gibt es im Zweifel Bausachverständige.

- **Bewertung des Kaufpreises**

a) dafür gibt es Immobiliengutachter

b) StB können eine **Plausibilitätsprüfung** vornehmen.

Vergleich des Rohmietenvervielfältigers im Angebot zu öffentlich zugänglichen Informationen zu Preisen vor Ort.

Vorsicht! Keine Äpfel-Birnen-Vergleiche

Immobilienanalyse aus Steuerberatersicht

Was sollte man als StB leisten können?

- **Planrechnung des Anbieters prüfen**
 - Planrechnung über die Finanzierungslaufzeit plausibilisieren.
 - unter Berücksichtigung der individuellen Steuersituation.
 - bei Bedarf mit Worst-Case-Berechnung

- **Gesamtsituation / Alternativen**
 - a) Alternativberechnung zu „risikolosem“ Investment des Eigenkapitals
 - b) Hubschrauberblick
 - Ziele des Mandanten abgleichen mit seiner Gesamtsituation
 - Vermögensstruktur, Liquiditätssituation etc.

1	Die Ausgangssituation Aktuelles Immobilienprojekt inkl. Nutzung der „neuen“ Abschreibungsregelungen
2	Die „neuen“ Abschreibungsregeln a) § 7b EStG Sonder-Abschreibung b) § 7 Abs. 5a EStG degressive AfA für Wohnimmobilien
3	Analyse des konkreten Projekts a) Analysemethodik des Steuerberaters b) Vergleich der neuen AfA-Möglichkeiten zur linearen AfA-Berechnung

Immobilienanalyse aus Steuerberatersicht

Die Ausgangssituation

- Immobilienprojekt in Köln; Vertrieb u.a. über eine örtliche Bank
- Zentrale Werbeaussage:
Sicherung hoher Steuervorteile durch Kombination aus Abschreibung nach § 7b EStG und degressiver Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG
- Musterberechnung der Bank liegt vor



FULDAER HÖFE

Köln

Beispielrechnung- inkl. degressiver Afa 5% + Sonder-Afa 5%
Projekt: Fuldaer Höfe WE08

Erwerbskosten	Kfw Standard	KFW	40
		QNG+	
	Wohnfläche		52,82 m ²
	Nebenflächen inkl. Stellplatz		21,73 m ²
	Gesamtfläche für Steuerliche Abschreibung		74,55 m ²
	Kaufpreis:		
	Wohnung		335.000,00 €
	+ Gemeinschaftsfläche		0,00 €
	+ Stellplatz		27.500,00 €
	+ Küche/ Möbel		8.000,00 €
Gesamtinvest		370.500,00 €	
+ Erwerbs Nk. (8,5%) ¹		30.812,50 €	
= Erwerbskosten gesamt		401.312,50 €	

Kaltmiete	Miete	monatlich	jährlich
	Wohnung	1.056,40 €	12.676,80 €
	20,00 €/m ²		
	Stellplatz	100,00 €	1.200,00 €
100,00 €			
Gesamtmieter ⁴		1.156,40 €	13.876,80 €

Finanzierung	Eigenkapital ²		100.000,00 €
	Kreditsumme gesamt		301.312,50 €
	KFW Kreditsumme		
		monatlich	jährlich
			150.000,00 €
		Zins p.a.	2,72%
	Zinsen KFW / Zinsbindung 10 J.	340,00 €	4.080,00 €
	Tilgung p.a.	2,00%	
	Tilgung KFW / 2 J. tilgungsfrei	250,00 €	3.000,00 €
	Kreditsumme Sparkasse		
	monatlich	jährlich	
		151.312,50 €	
	Zins p.a.	3,49%	
Zinsen Spk / Zinsbindung 10 J.	440,07 €	5.280,81 €	
Tilgung p.a.	1,25%		
Tilgung Spk.	157,62 €	1.891,41 €	
Zinsen KFW+Spk.	780,07 €	9.360,81 €	
+ Tilgung KFW+Spk.	407,62 €	4.891,41 €	
= Gesamtrate KFW+Spk.		1.187,68 €	14.252,21 €

Nebenkosten	Instandhaltung Gebäude + Möbel ⁵	monatlich	jährlich
	0,50 €/m ²	37,28 €	447,30 €
	Verwaltung ⁶		
	WEG	30,00 €	360,00 €
	SEV	0,00 €	0,00 €

Reinertrag	Mieteinnahmen	monatlich	jährlich
		1.156,40 €	13.876,80 €
	- Instandhaltung	37,28 €	447,30 €
	- Verwaltung	30,00 €	360,00 €
= Reinertrag		1.089,13 €	13.069,50 €

cash flow	Reinertrag	13.069,50 €
	Gesamtrate KFW+Spk.	-14.252,21 €
	= Cashflow nach Tilgung	-1.182,71 €

steuerliche Betrachtung	Grundstücksanteil ⁷	15,00%
	Wert Gebäude (Afa) ⁸	334.315,63 €
	Jahresreinertrag	13.069,50 €
	- Zinsbelastung	9.360,81 €
	- Wert Gebäude (5% Afa degr.) ⁹	16.715,78 €
	- Wert Gebäude (5% Afa Sonderabschr.) ¹⁰	14.910,00 €
	- Abschreibung Küche/Möblierung 10 J.	800,00 €
	Verlust aus Vermietung + Verpachtung	-28.717,09 €
	x Effektive Steuerlast ¹¹	37,50%
	= Steuerersparnis	10.768,91 €

Ertrag	Eigenkapitalrentabilität im 1. Jahr vor Steuern	
	Cashflow nach Tilgung	-1.182,71 €
	+ Tilgung (Sparleistung)	4.891,41 €
	Ertrag vor Tilgung	3.708,69 €
ERGEBNIS¹²		3,71%

Ertrag	Eigenkapitalrentabilität im 1. Jahr nach Steuern	
	Ertrag vor Tilgung	3.708,69 €
	+ Steuerersparnis p.a.	10.768,91 €
	Ertrag vor Tilgung nach Steuer	14.477,60 €
ERGEBNIS¹³		14,48%

Kernaussagen:

- Cash Flow: Euro – 1.182 p.a.
- EK-Rendite: 14,5 %

1	Die Ausgangssituation Aktuelles Immobilienprojekt inkl. Nutzung der „neuen“ Abschreibungsregelungen
2	Die „neuen“ Abschreibungsregeln a) § 7b EStG Sonder-Abschreibung b) § 7 Abs. 5a EStG degressive AfA für Wohnimmobilien
3	Analyse des konkreten Projekts a) Analysemethodik des Steuerberaters b) Vergleich der neuen AfA-Möglichkeiten zur linearen AfA-Berechnung

Die „neuen“ Abschreibungsregeln

§ 7 b EStG Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau (neue Grenzen ab 01.01.2023)

- (1) **1** Für die Anschaffung oder Herstellung **neuer** Wohnungen, ..., können ... im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis **zu jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage neben** der Absetzung für Abnutzung nach [§ 7 Absatz 4 oder 5a](#) in Anspruch genommen werden.
 - 2** Im Fall der Anschaffung ist eine Wohnung **neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird.**
 - 3** In diesem Fall können die Sonderabschreibungen ... nur vom Anschaffenden in Anspruch genommen werden.
- (2) **1** Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn ...
 - 2.** Wohnungen, die aufgrund eines **nach dem 31. Dezember 2022** und vor dem 1. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines „**Effizienzhaus 40**“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird,
 - 3.** die Wohnung **im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient**; ... nicht ..., soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden.
- 2** Die **Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen für Wohnungen, ...**
 - 2.****5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.**

Die „neuen“ Abschreibungsregeln

§ 7 b EStG Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau (neue Grenzen ab 01.01.2023)

- (3) Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen nach Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jedoch ...
2. **maximal 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche** für Wohnungen im Sinne des Abs. 2 Satz 2 Nr. 2.
- (4) **1** Die nach Absatz 1 in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen sind rückgängig zu machen, wenn
1. (diese) ... in den folgenden neun Jahren nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient, ...
 2. ... in den folgenden neun Jahren veräußert wird und der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer unterliegt oder
 3. die Baukostenobergrenze nach Absatz 2 Satz 2 innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird.

Die „neuen“ Abschreibungsregeln

Berechnung Baukostenobergrenze (BMF-Schreiben vom 21.05.2025)

8.1. Ermittlung der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten

Rz. 53

Zu den förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten i. S. d. § 7b EStG gehören entgegen § 2 Absatz 3 Nummer 1 und 2 WoFIV neben den abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die neue Mietwohnung selbst (Rn. 38 ff.) **auch die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die zu dieser Wohnung gehörenden Neben- und Zuhörräume, wie Bodenräume, Waschküchen, Kellerräume, Trockenräume, Speicherräume, Bade- und Brauseräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume** usw., gleichgültig, ob sie zur Benutzung durch den einzelnen oder zur gemeinsamen Benutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind, **und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der zur begünstigten Wohnung gehörenden Garagen** (vgl. Definition der Wohnung unter Rn. 20 ff.).

Rz. 54

Bei Neben- bzw. Zuhörräumen, die vollständig einer neuen Mietwohnung zugerechnet werden können, sind die darauf entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten in voller Höhe in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Für **gemeinschaftlich genutzte Nebenräume** werden Seite 17 von 35 die Anschaffungs- oder Herstellungskosten **entsprechend dem Anteil der Nutzfläche** der neuen Mietwohnung an der Nutzfläche des gesamten Gebäudes aufgeteilt.

Die „neuen“ Abschreibungsregeln

§ 7 Abs. 5a EStG degressive AfA bei Wohnzwecken (neu ab 01.10.2023)

- (5a) **1** Bei Gebäuden, **soweit sie Wohnzwecken dienen** und vom Steuerpflichtigen hergestellt **oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden** sind, kann ...die Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen erfolgen, wenn mit der Herstellung **nach dem 30. September 2023** und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde oder die Anschaffung auf Grund eines nach dem 30. September 2023 ... rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags erfolgt.
- 2** Als Beginn der Herstellung gilt das Datum ... **Baubeginnsanzeige**.
- 3**
- 4** Die Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen kann nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe von **5 Prozent vom jeweiligen Buchwert (Restwert)** vorgenommen werden.
- 5** Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend. (pro rata emporis-AfA)
- 6** Bei Gebäuden, bei denen die Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen bemessen wird, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung nicht zulässig.
- 7** Der **Übergang** der AfA in fallenden Jahresbeträgen **zur AfA in gleichen Jahresbeträgen ist zulässig**.
- 8** Die weitere AfA **bemisst sich nach dem Übergang** zur AfA im Sinne des Absatzes 4 (linear) **vom Restwert und dem nach Absatz 4 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz**.

1	Die Ausgangssituation Aktuelles Immobilienprojekt inkl. Nutzung der „neuen“ Abschreibungsregelungen
2	Die „neuen“ Abschreibungsregeln a) § 7b EStG Sonder-Abschreibung b) § 7 Abs. 5a EStG degressive AfA für Wohnimmobilien
3	Analyse des konkreten Projekts a) Analysemethodik des Steuerberaters b) Vergleich der neuen AfA-Möglichkeiten zur linearen AfA-Berechnung

Analyse des konkreten Projekts

Prüfung der Baukostenobergrenze

- Wohnfläche: Euro 1.056 / Euro 20 pro qm = 52 qm
=> Baukostenobergrenze: Euro 5.200 x 52 qm = Euro 270.400

- Aber durch Stellplatz etc. sind 74,55 qm berücksichtigungsfähig:
Euro 5.200 x 74,55 qm = Euro 387.660

AK/HK = Euro 370.500

Erwerbskosten	Kfw Standard	KfW	40
			QNG+
	Wohnfläche		52,82 m ²
	Nebenflächen inkl. Stellplatz		21,73 m ²
	Gesamtfläche für Steuerliche Abschreibung		74,55 m²
	Kaufpreis:		
	Wohnung		335.000,00 €
	+ Gemeinschaftsfläche		0,00 €
	+ Stellplatz		27.500,00 €
	+ Küche/ Möbel		8.000,00 €
Gesamtinvest			370.500,00 €
+ Erwerbs Nk. (8,5%) ¹			30.812,50 €
= Erwerbskosten gesamt			401.312,50 €

Analyse des konkreten Projekts

Aufteilung der AfA-Bemessungsgrundlagen

Berechnung der AfA-BMG		
Kaufpreis Wohnung	335.000,00	92,41%
Kaufpreis Stellplatz	27.500,00	7,59%
	362.500,00	
Nebenkosten		
davon für Wohnung	30.812,00	
davon für Stellplatz	28.474,54	
	2.337,46	
BMG Stellplatz		
	29.837,46	
Anschaffungskostenaufteilung		
Gebäude		85%
AK Gebäude	284.750,00	
plus anteilige NK	24.203,36	
BMG Gebäude	308.953,36	
AK GruBo	50.250,00	
plus anteilige NK	4.271,18	
BMG GruBo	54.521,18	

exit eleven gmbh · hamburg

Analyse des konkreten Projekts

Berechnung der Afa-Reihe

Berechnung der Abschreibungsreihe bei Nutzung von § 7b EStG in Kombination mit degressiver Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG	
Mandantenummer:	25013
Name:	Fuldaer Höfe
Jahr der Fertigstellung/Anschaffung	2026
Abschreibungsmonate degressive Afa im Erstjahr	9
Bezeichnung der Immobilie:	Fuldaer Höfe
Bauantrag am	
Berechnung der Anschaffungskosten	
	kosten
Gebäude	= 284.750
Grund und Boden	= 50.250
Anschaffungsnebenkosten	= 28.474
Gesamte Anschaffungskosten	<u>363.474</u>
Anschaffungskosten Gebäude (BMG)	308.953
Berechnung Baukostenobergrenze	
Wohnfläche in QM	= 74,55
Anschaffungskosten pro qm Wohnfläche	= 4.144 2023 bis 30.09.2029: max. 5.200
Berechnung Förderhöchstbetrag	
Förderzeitraum II 2023 bis 30.09.2029	4.144
Abschreibung nach § 7b EStG	5,0%
Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG (degressiv)	5,0%
Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG (linear)	3,0%
Abschreibungsreihe	
BMG der § 7 b -Abschreibung	= 298.200 max. Euro 4.000 pro qm Wohnfläche

Analyse des konkreten Projekts

Berechnung der Afa-Reihe

Abschreibungsreihe							
BMG der § 7 b -Abschreibung	=	298.200 max. Euro 4.000 pro qm Wohnfläche					
		§ 7 b Abschreibung	§ 7 Abs. 5a Abschreibung	als individuelle Abschreibung zu erfassen		Restbuchwert für degressive AfA	
für das 1. Jahr	=	14.910	11.586	26.496		297.367	
für das 2. Jahr	=	14.910	14.868	29.778		282.499	
für das 3. Jahr	=	14.910	14.125	29.035		268.374	
für das 4. Jahr	=	14.910	13.419	28.329		254.955	
Abschreibungssumme	=	59.640	53.998				
Rest-Anschaffungskosten Gebäude (BMG)							
			für lineare AfA				
Restbuchwert nach Abzug degressive AfA		254.955	308.953				
abzüglich § 7b-AfA (vgl. § 7a Abs. 9 EStG)		-59.640	-59.640				
Restbuchwert für die weitere degressive AfA		195.315	249.313				
Restnutzungsdauer Gebäude für lineare AfA			29,33				
		Afa linear	AfA degressiv	als individuelle Abschreibung zu erfassen		Restbuchwert für degressive AfA	
für das 5.te Jahr		8.499	9.766	9.766	<i>degr. AfA</i>	185.549	
für das 6.te Jahr		8.799	9.277	9.277	<i>degr. AfA</i>	176.272	
für das 7.te Jahr		9.121	8.814	9.121	<i>lineare AfA</i>	167.458	
für das 8.te Jahr		9.468	8.373	9.121	<i>lineare AfA</i>	159.085	
für das 9.te Jahr		9.841	7.954	9.121	<i>lineare AfA</i>	151.131	
für das 10.te Jahr		10.246	7.557	9.121	<i>lineare AfA</i>	143.575	
für das 11.te Jahr		10.685	7.179	9.121	<i>lineare AfA</i>	136.396	
für das 12.te Jahr		11.163	6.820	9.121	<i>lineare AfA</i>	129.576	

exit eleven gmbh · hamburg

Analyse des konkreten Projekts

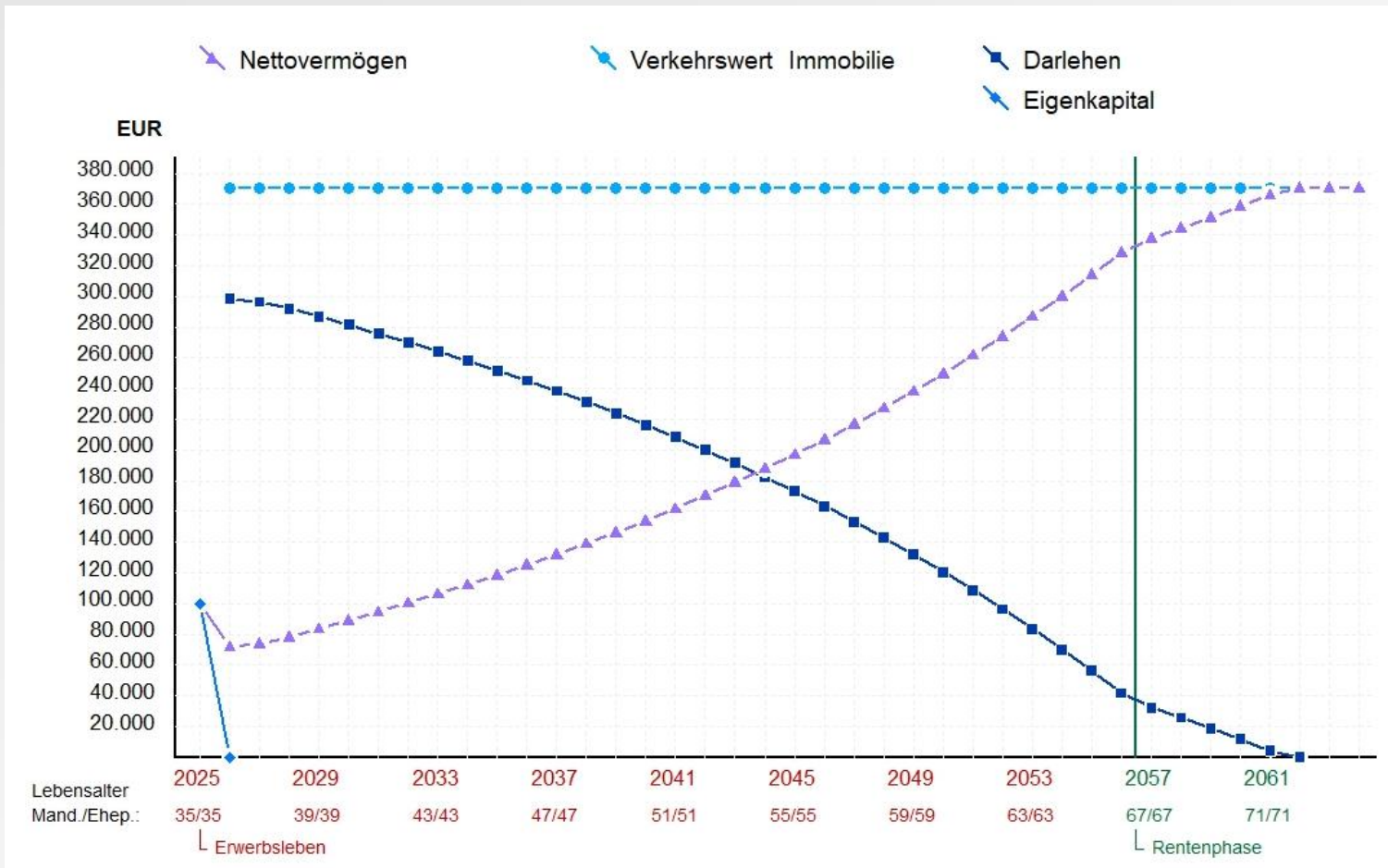
Wenn der StB selbst die Daten durchrechnet ...

Berechnung durchgeführt mit



Berechnungen kann man natürlich auch mit Excel machen.

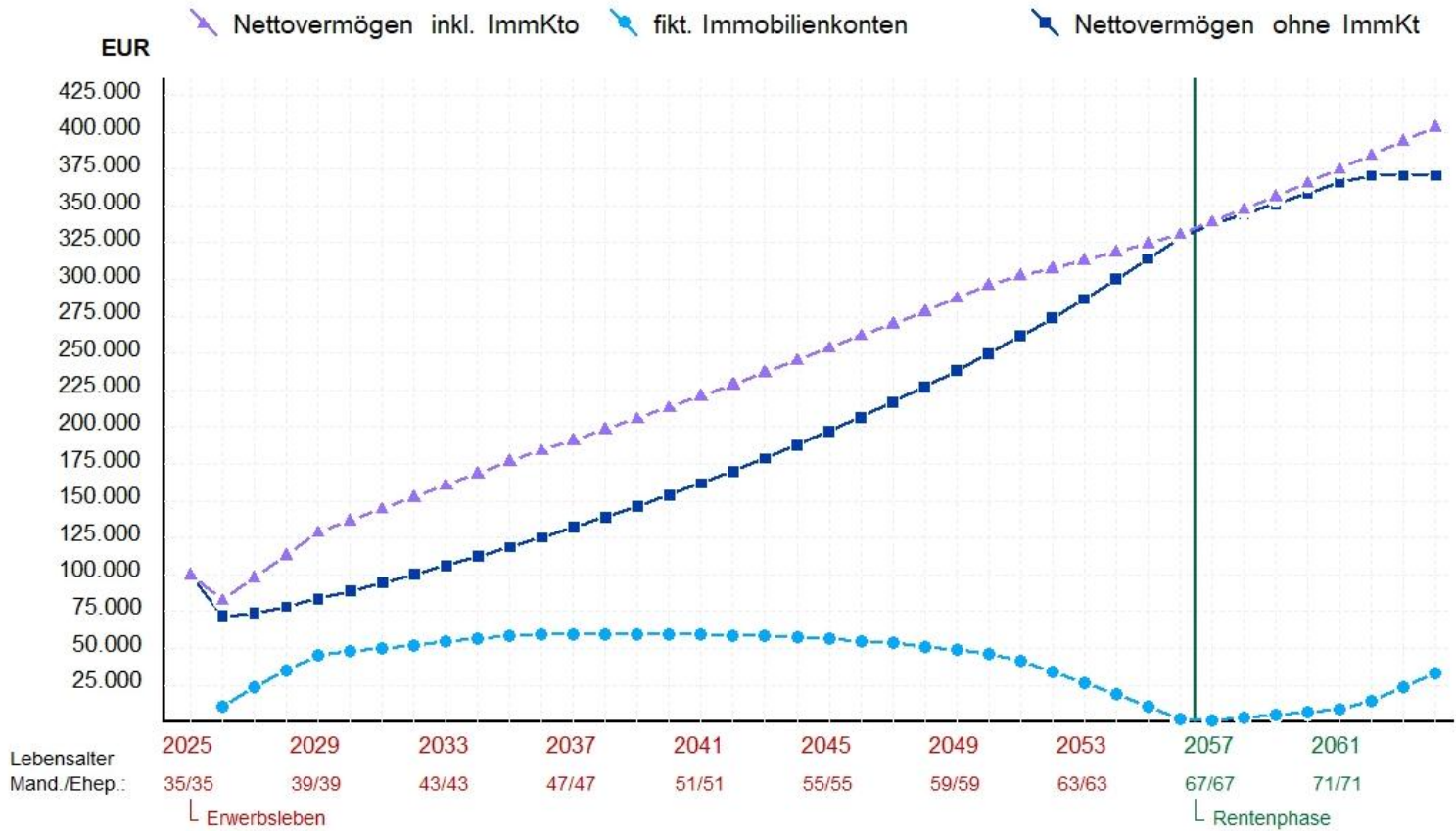
Vermögen: Mandanten-Milchmädchenrechnung



Aus Euro 100.000 wurden bis zur Rente Euro 330.000

Vermögen: tatsächliche Entwicklung

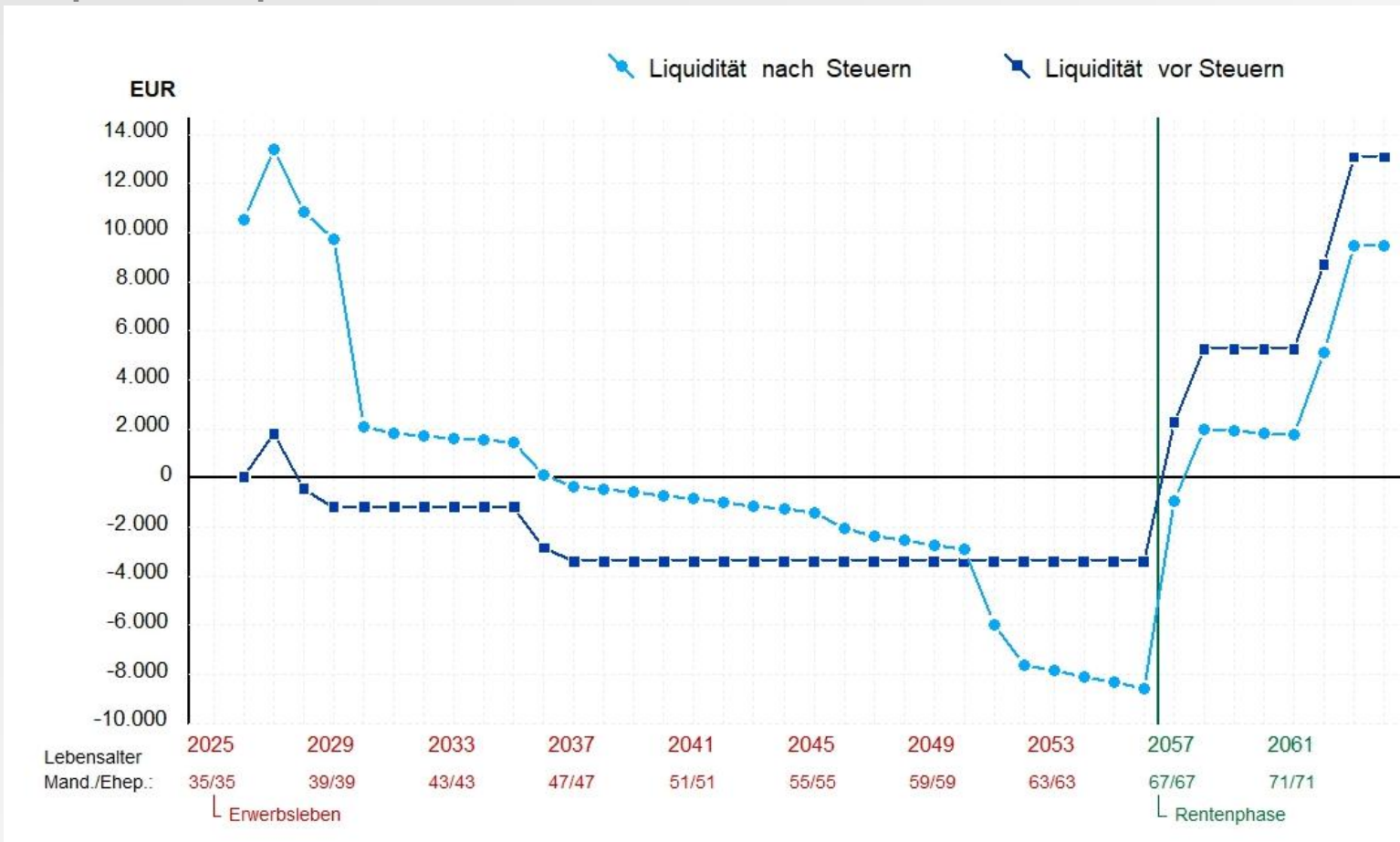
Vermögensentwicklung mit Immobilienkonto



Zahlungsströme inkl. Steuern: keine liquiden Zuschüsse

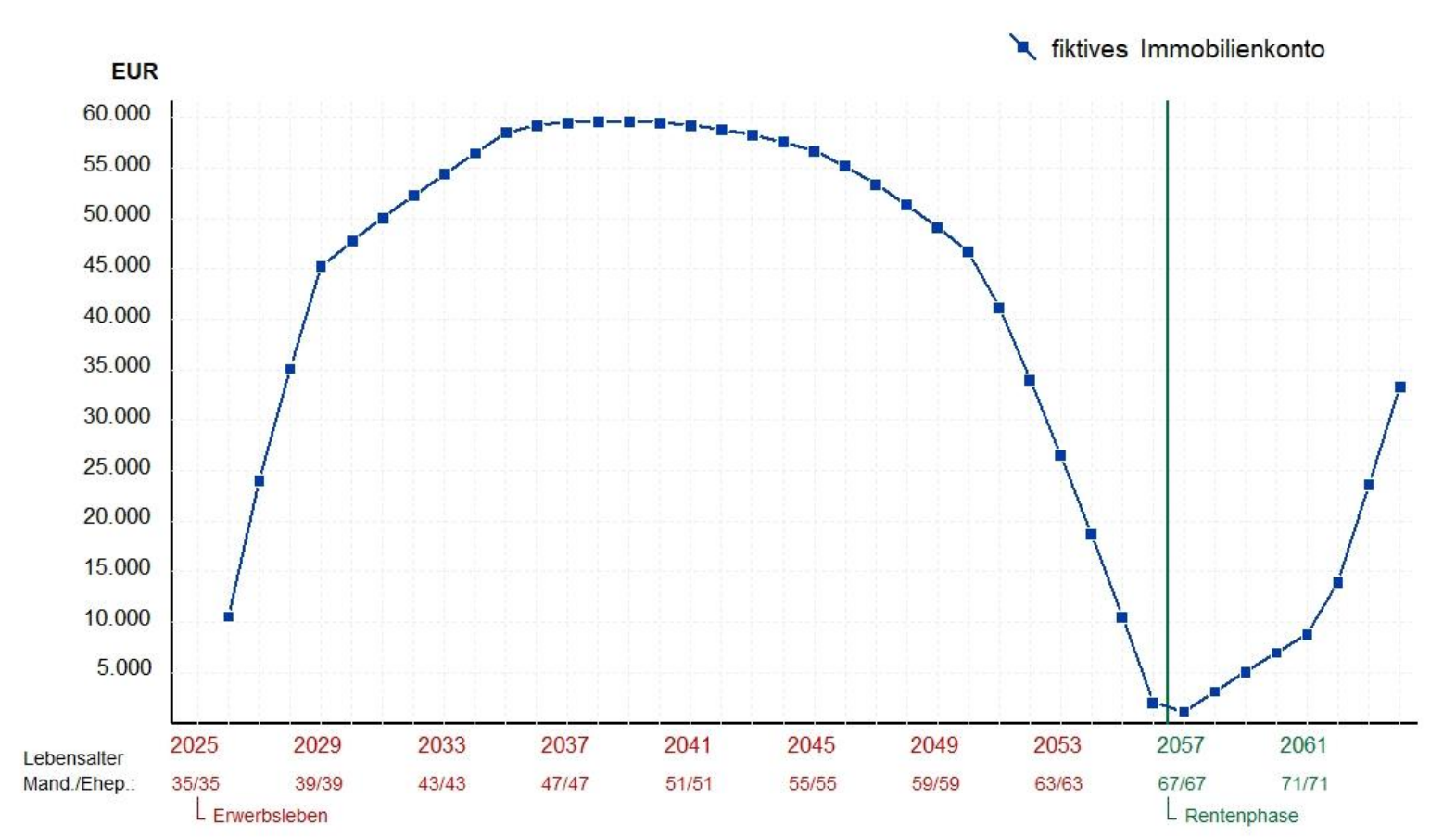
exit eleven gmbh · hamburg

Liquidität p.a.



Unterschiede vor und nach Steuern beachten

Liquidität kumuliert

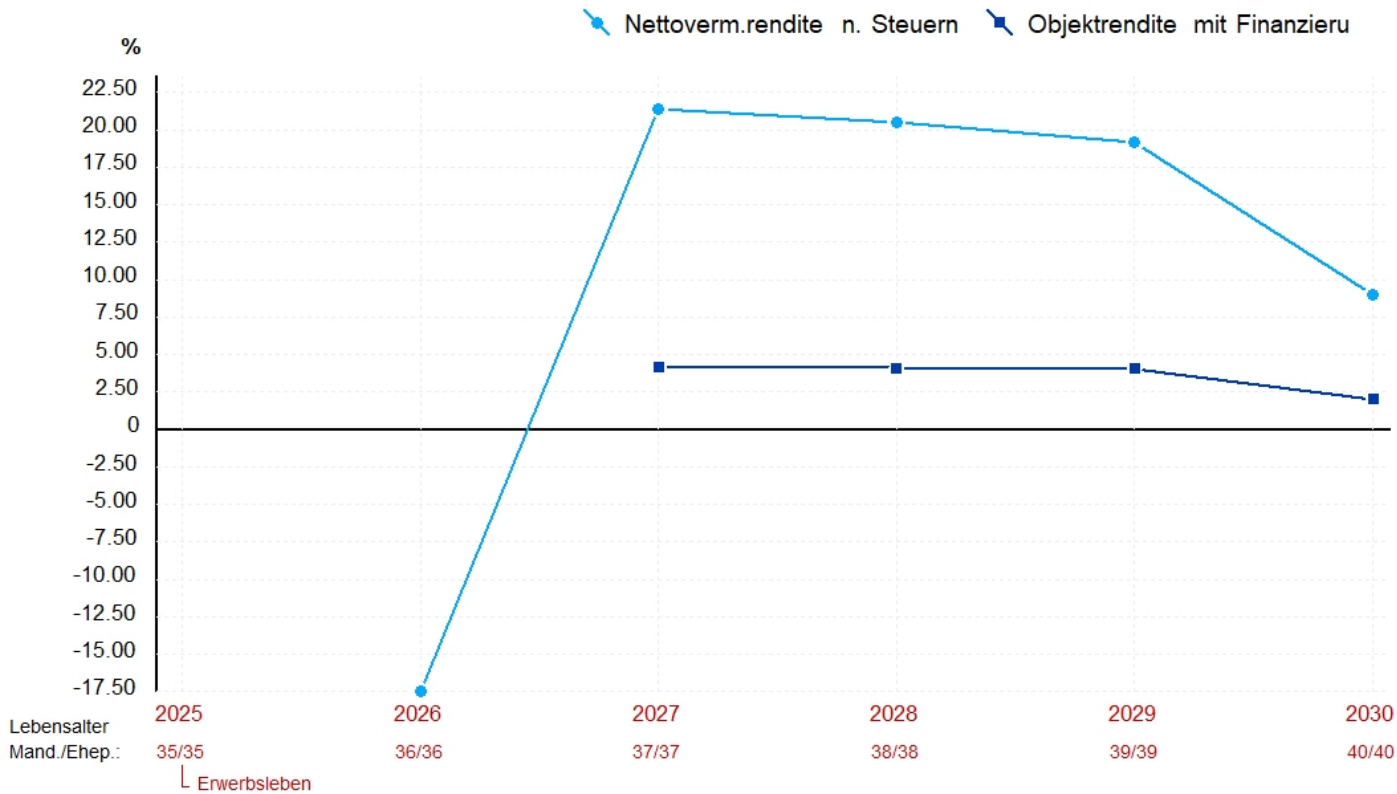


Wenn man die ESt-Erstattung spart, trägt es sich wirklich von selbst.

Rendite

Rendite in den ersten 5 Jahren

(00) - Fuldaer Höfe

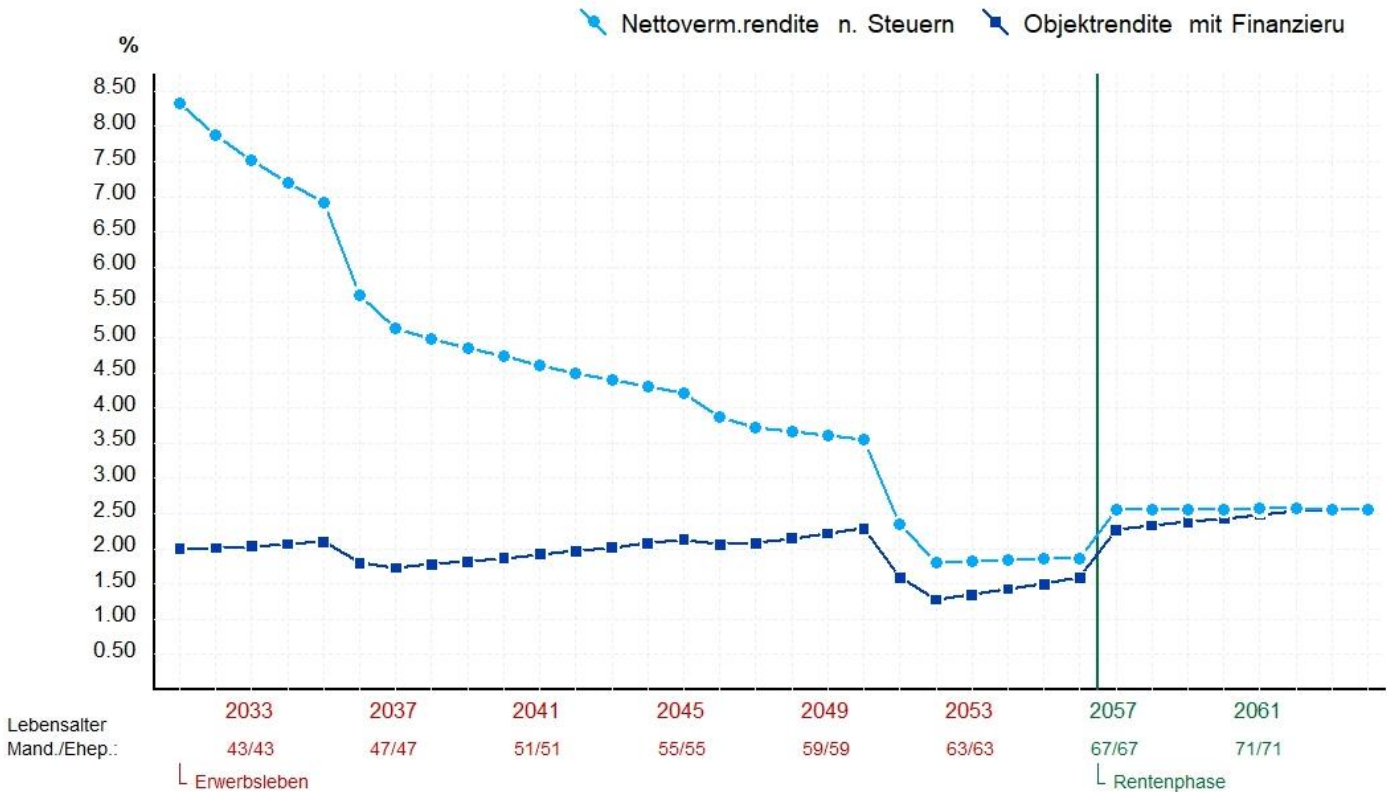


Vermögensverlust durch AK-Nebenkosten nicht ignorieren!

Rendite

Rendite ab dem 6. Jahr

(00) - Fuldaer Höfe



Längerfristige Rendite sinkt auf 4 % bis 5 % p.a. nach Steuern

Analyse des konkreten Projekts

Erstes Ergebnis

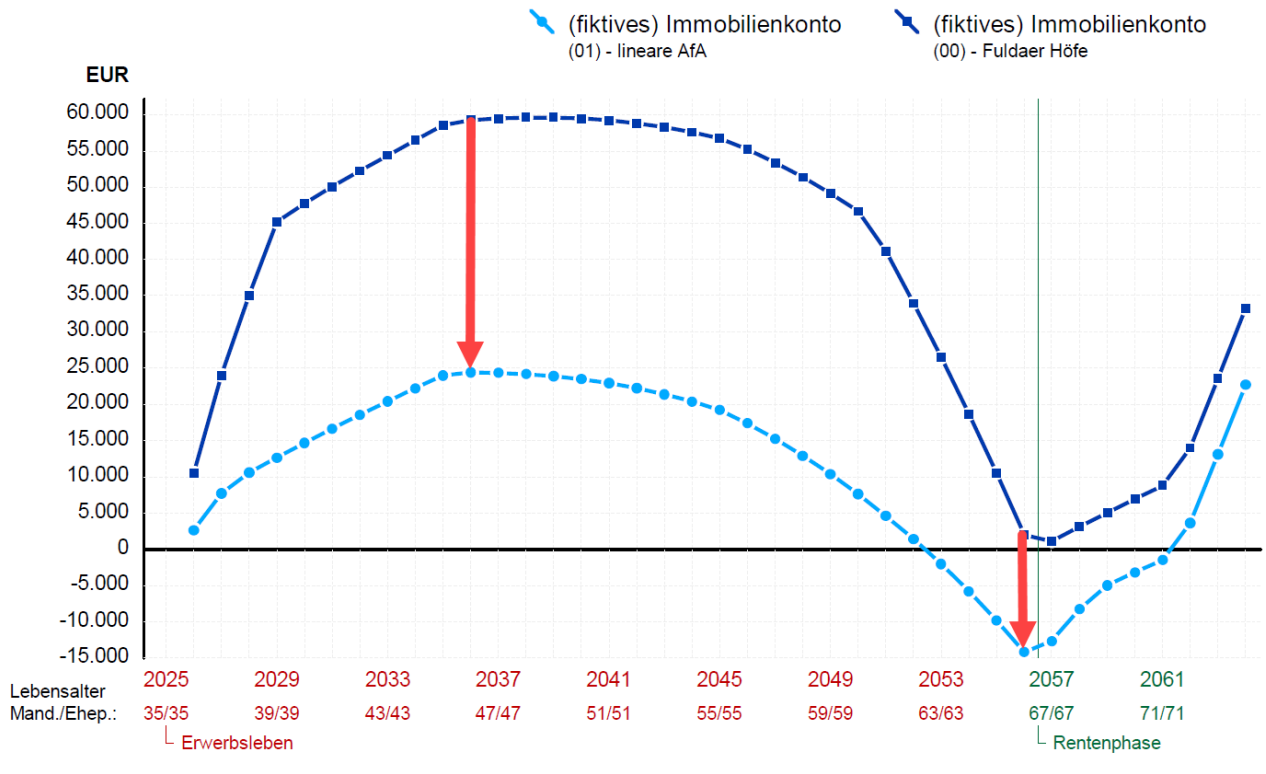
- Wenn die Annahmen lt. Prospekt stimmen (insb. erzielbare Miete) spricht nichts gegen das Investment.
- Als Baustein der Altersvorsorge sind aber erst nach ca. 35 Jahren signifikante Erträge zu erwarten. (Alter des Mandanten jetzt?)
- Helikopterblick:
Warum will der Mandant die Immobilie erwerben?
A) Altersvorsorge?
B) Renditeobjekt? Evtl. mit Verkauf nach 10 Jahren?

Das beeinflusst auch den Blick auf den Steuervorteil durch die AfA nach § 7b und § 7 Abs. 5a EStG.

1	Die Ausgangssituation Immobilienprojekt aus Frühjahr 2025 inkl. Nutzung der „neuen“ Abschreibungsregelungen
2	Die „neuen“ Abschreibungsregeln a) § 7b EStG Sonder-Abschreibung b) § 7 Abs. 5a EStG degressive AfA für Wohnimmobilien
3	Analyse des konkreten Projekts a) Analysemethodik des Steuerberaters b) Vergleich der neuen AfA-Möglichkeiten zur linearen AfA-Berechnung

Kumulierte Liquidität

Vergleich Immobilienkonten

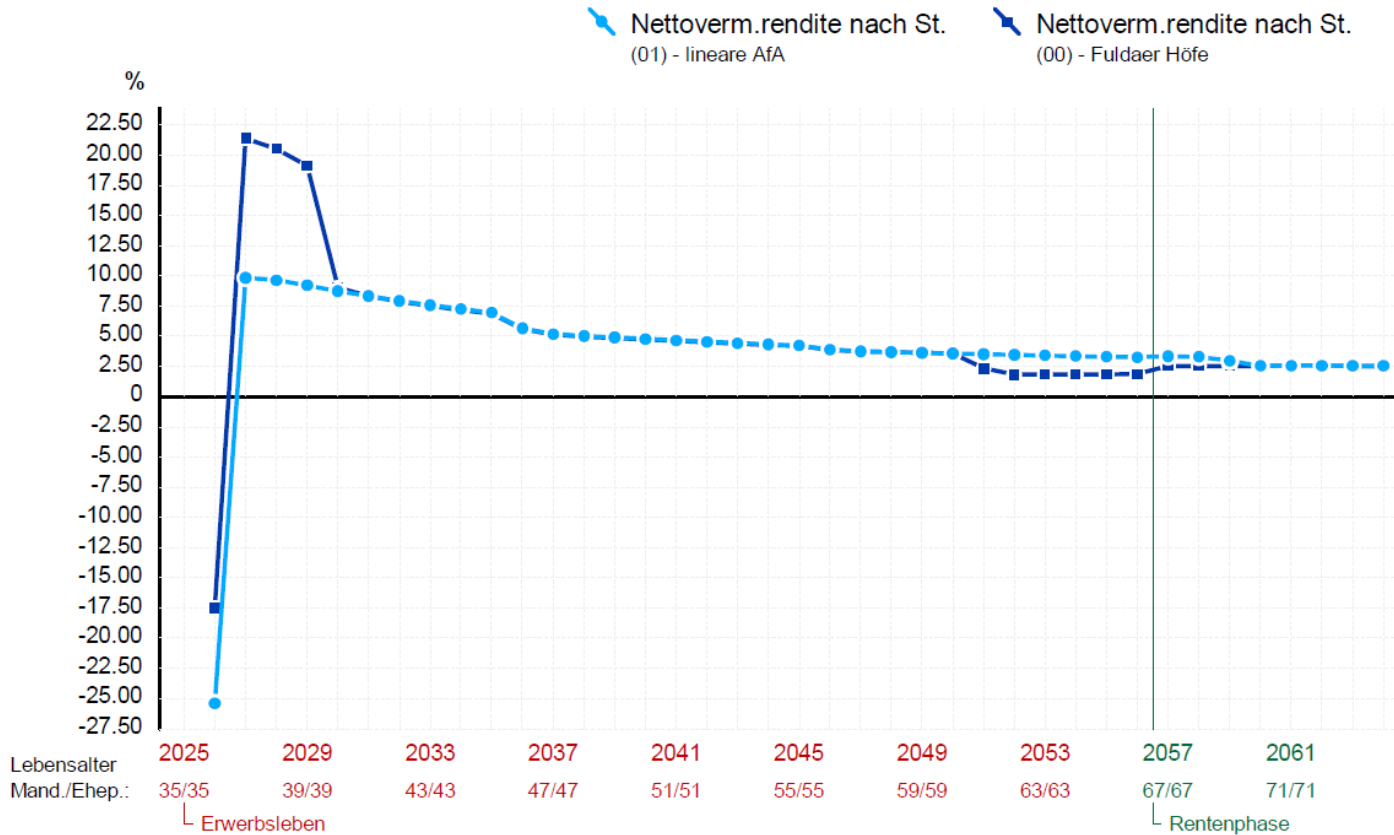


Differenz nach 10 Jahren: ca. Euro 35.000 = Euro 3.500 p.a.

Differenz nach 30 Jahren: ca. Euro 15.000 = Euro 500 p.a.

Auswirkung auf die Rendite

Vergleich Nettovermögensrendite



Vorne spielt die Musik.

Analyse des konkreten Projekts

Zielsetzung des Mandanten: Altersvorsorge

- Langfristig macht es keinen großen Unterschied, ab man § 7b EStG und § 7 Abs. 5a EStG in Anspruch nehmen kann.

Die grundsätzlichen Fragen sind entscheidend:

- Sind die Prospektannahmen realistisch?
Miethöhe?
Instandhaltungspauschale?
Hausverwaltungskosten?
- Stimmt die Bauqualität?
- Standort?

Analyse des konkreten Projekts

Zielsetzung des Mandanten: Renditeobjekt

- Verkauf nach 10 Jahren und einem Monat

Fragen:

- Analog wie eben
- **Zusätzlich: Kaufpreis**
 - Welchen Preis kann ich in 10 Jahren erzielen?
 - Zu welchem Rohmietenvervielfältiger soll ich jetzt kaufen?
 - Zu welchem Rohmietenvervielfältiger werden am Standort gebrauchte Immobilien gehandelt?

Was bedeutet dies für einen möglichen Verkaufspreis in 10 Jahren?

Analyse des konkreten Projekts

Zielsetzung des Mandanten: Altersvorsorge

Optimale Konstellation wenn die finanziellen und familiären Verhältnisse dazu passen

- Kauf durch Ehegatte A jetzt
- In 10 Jahren: Kauf durch Ehegatte B zu einem Preis mindestens wie heute => AfA-Step-up

Wirkung:

- Steuerlich Vorteile realisieren
- AfA-Step-up bewirkt ab dem 11.ten Jahr nochmals Verbesserung zu Buy-and-Hold-Strategie

Analyse des konkreten Projekts

Zielsetzung des Mandanten: Altersvorsorge

Vergleich AfA-Verbesserung durch Step-up:

	Ohne Step-up	Mit Step-up
Gründerwerbsteuer	nein	Nein, wenn Erwerb durch Ehegatte/Kind
Kaufpreis jetzt (ohne Nebenkosten)	Euro 370.000	
Kaufpreis Jahr 11		Euro 400.000
AfA im Jahr 11 ff.	Euro 9.121	Euro 12.000
AfA bis	2050	2068
Mehr-AfA 2036 bis 2050		Ca. Euro 43.000
Mehr-AfA 2051 bis 2068		Ca. Euro 216.000

Analyse des konkreten Projekts

Zielsetzung des Mandanten: Altersvorsorge

Nicht vergessen: Helikopterblick auf die Vermögensstruktur

- Wie liquide ist die aktuelle Vermögensstruktur?
- Wäre es strategisch besser, das Eigenkapital liquide anzulegen?
Dann Vergleichsrechnung zur Kapitalanlage
Beispiel: Euro 100.000 Eigenkapital
Kapitalanlage mit 3,0 % vor Steuern => in 30 Jahren ca. Euro 201.000
Unsere Immobilie
konstanter Verkehrswert => Euro 370.500
Restschuld Darlehen => Euro - 42.000
kumulierte Liquidität => Euro 2.000
Gesamt Euro 330.500

Schlussworte

Zusammenfassung

Steuern sind nur ein Teil der Liquidität!

Analysereihenfolge:

- a) Liquidität,
- b) Vermögensentwicklung absolut,
- c) Steuern und Rendite zuletzt**

Ziele des Mandanten und Vermögensstruktur nicht aus den Augen verlieren!

Schon mancher Mandat hat durch ein ungeprüftes Renditeversprechen den Wald vor lauter Bäumen nicht gesehen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

StB Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg
CURATOR Treuhand und Steuerberatungsgesellschaft mbH
Schlossstr. 20, 51429 Bergisch Gladbach
Tel 02204 9508-200
Mail: dirk.klinkenberg@curator.de

Ansprechpartner Leipzig:
Tel 0341 589-300
Mail: marco.heinze@curator.de

