

So findest du VOR dem Kauf heraus, wie viel Steuern dir deine Immobilie wirklich bringt

Kurz, worum es geht — falls das Video schon eine Weile her ist:

Du kaufst eine Immobilie, um weniger Steuern zu zahlen. In deiner Excel steht ein schöner Steuervorteil, die Rechnung geht auf, du unterschreibst.

Und dann kommt der erste Steuerbescheid — und es kommt deutlich weniger zurück, als du gerechnet hast.



Immobilie
(200.000€ Wert)

$$2\% * 200.000\text{€} = 4.000\text{€}$$

→ bis zu 1.600€ Steuervorteil jedes Jahr!

Der Grund ist fast immer derselbe, und kaum jemand prüft ihn vor dem Kauf. Dabei dauert es zwei Minuten. Genau die zeige ich dir hier.

Nochmal der Kern in einem Satz: Dein größter Steuervorteil bei einer Immobilie ist die **Abschreibung** — jedes Jahr 2 % vom Wert, die du in der Steuer ansetzt.



Immobilie
(200.000€ Wert)

=



✓ **Gebäude**

+



✗ **Boden**

Aber du schreibst nie den ganzen Kaufpreis ab. Du kaufst zwei Dinge: das **Gebäude** und den **Boden** darunter. Und absetzen darfst du nur das Gebäude — weil sich nur das abnutzt. Der Boden bleibt.



Heißt: Je größer der Bodenanteil, desto kleiner dein Steuervorteil. Jedes Jahr. Und dieser Anteil hängt von der Lage ab — bei zwei gleich teuren Wohnungen kann er komplett verschieden sein.

Und wenn du das erst im Nachhinein erfährst, wie viel Steuern du wirklich bekommst, kann das deine komplette Rechnung zerlegen.

Die gute Nachricht: Du kannst ihn vorher ausrechnen. So geht's.

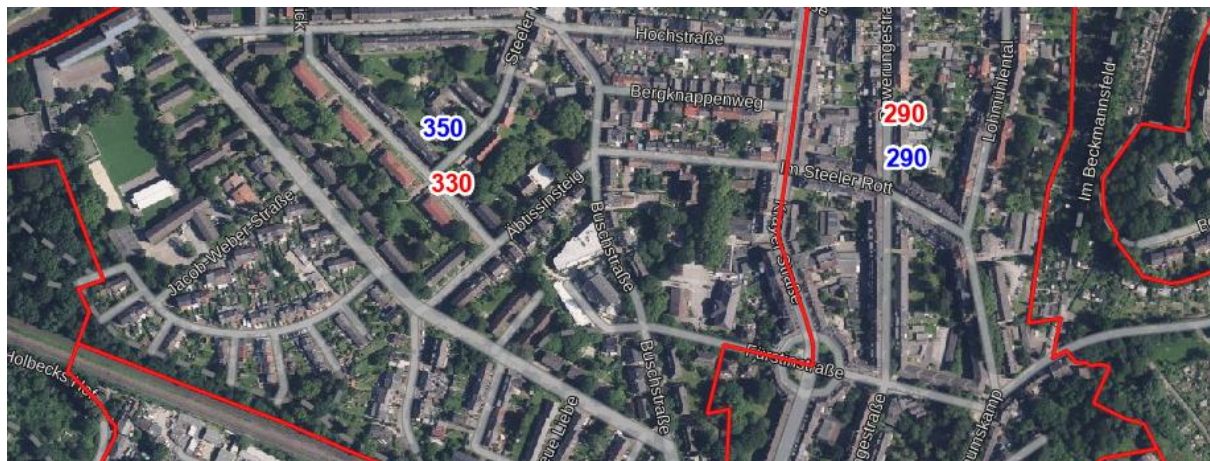
Schritt 1 — Bodenrichtwert nachschlagen

Jedes Bundesland hat ein eigenes Portal dafür — meist „BORIS“ genannt. Such dir dein Bundesland: „BORIS + DEIN BUNDESLAND“ (auf Google)

- **Beispiel: Nordrhein-Westfalen:** boris.nrw.de -> Dort gibst du dann die Adresse ein.

Schritt 2 — Die richtige Zahl ablesen

Du bekommst in der Regel zwei Werte:



Blaue Zahl (z. B. 350) — Richtwert für ein- bis zweigeschossige Bauweise: freistehende Häuser, Doppel- und Reihenhäuser.

Rote Zahl (z. B. 330) — Richtwert für mehrgeschossige Bauweise: Mehrfamilienhäuser und Wohnkomplexe ab drei Geschossen.

Kaufst du eine **Eigentumswohnung** in einem Mehrfamilienhaus, ist die **rote Zahl** deine Orientierung.

Schritt 3 — Gebäudeanteil überschlagen

Der Bodenrichtwert ist ein Preis pro Quadratmeter **Grundstück**. Für eine erste Einordnung stellst du ihn dem Kaufpreis pro Quadratmeter **Wohnfläche** gegenüber:

Beispiel: Wohnung für 200.000 €, 100 qm Wohnfläche → **2.000 €/qm**.

Bodenrichtwert: **350 €/qm**.

Bodenanteil: $350 / 2.000 = 17,5 \%$

Gebäudeanteil: **82,5 %**

Von deinen 200.000 € entfallen damit rund **165.000 € auf das Gebäude**. Und nur diese 165.000 € schreibst du ab:

2 % von 165.000 € = **3.300 € pro Jahr**, die deine Steuerlast senken.

Zum Vergleich, wenn der Bodenanteil bei 50% liegt: 2 % von 100.000 € = 2.000 €. Der Unterschied von **1.300 € — jedes Jahr, zehn Jahre lang — 13.000€ Unterschied**

Wichtig: Das ist eine Überschlagsrechnung zur Orientierung, keine amtliche Aufteilung. Bei einer teuren Innenstadtlage mit hohem Bodenwert kann der Gebäudeanteil auf die Hälfte oder darunter fallen

Schritt 4 — In den Kaufvertrag schreiben lassen

Damit das Finanzamt deine Aufteilung leichter anerkennt, lässt du sie direkt in den Kaufvertrag aufnehmen. Eine Formulierung dafür sieht so aus:

§ X Kaufpreisaufteilung (Gebäude- und Grundanteil)

(1) Der Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 200.000,00 entfällt einvernehmlich wie folgt:

— 82,5 % (EUR 165.000,00) auf den Gebäudeanteil einschließlich aller mitverkauften wesentlichen Bestandteile,

— 17,5 % (EUR 35.000,00) auf den Grund- und Bodenanteil.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass diese Aufteilung den tatsächlichen Wertverhältnissen entspricht und der Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage dient.

Für den Verkäufer ändert das nichts — kein Vorteil, kein Nachteil. Deshalb sagt da praktisch nie jemand nein. Für dich entscheidet dieser eine Absatz über tausende Euro Steuervorteil.

Diese Anleitung gibt unsere Erfahrung aus dem eigenen Investieren wieder und ist keine Steuerberatung. Für die verbindliche Aufteilung in deinem konkreten Fall sprich mit deinem Steuerberater.

Und jetzt der wichtigste Teil

Merkst du, was gerade passiert ist?

Du hast eben **einen einzigen** Steuerhebel geprüft. Und allein der entscheidet über 1.300 € im Jahr — bei einer teureren Lage über ein Vielfaches.

Jetzt die unbequeme Frage: Woher weißt du, dass das der einzige Hebel war, den du übersehen hast?



Genau das ist das Muster beim ersten Kauf.

Nicht, dass man zu wenig weiß — du hast dir diese Anleitung ja durchgelesen und verstanden.

Sondern dass man **nicht weiß, was man nicht weiß**. Beim Boden hast du es jetzt gesehen.

Aber der steht neben zehn anderen Stellen, an denen genau dasselbe passiert: unauffällig beim Kauf, teuer beim ersten Bescheid, und dann bist du schon an die Immobilie gebunden.

Und da ist der Haken: Jede dieser Stellen kannst du vorher prüfen — aber nur, wenn du weißt, dass es sie gibt und in welcher Reihenfolge du drangeht.

Level 1 Basics	Level 2 Strategie	Level 3 Optimierung
		
Die 1. Immobilie mit nur 15.000€	Die perfekte Immobilie finden	Hacks für +10.000€ mehr Gewinn
0%	0%	0%

Genau dafür habe ich einen kostenlosen Videokurs gemacht. Der zeigt dir nicht „noch mehr Tricks“ — er zeigt dir die **vollständige Prüf-Reihenfolge vor dem Kauf**: welche Zahlen du in welcher Reihenfolge checkst, damit dir keine dieser Stellen mehr durchrutscht, bevor du unterschreibst.

Die ersten Videos geben dir nur die Orientierung, ob Immobilien überhaupt zu dir passen. Und wenn es passt, bekommst du den ganzen Fahrplan.

[Solange er noch kostenlos ist: einfach auf den Link klicken.](#)

[-> \(Hier klicken\)](#)