



BAU UND WOHNRAUM
— K O N Z E P T G M B H —

KAPITALANLAGE IMMOBILIEN

Vermögen, das man anfassen kann.

Sachwert statt Papierwert: eine vermietete Immobilie verbindet reale Substanz, laufende Mieteinnahmen und steuerliche Gestaltung in einer einzigen Anlage.

SACHWERT • STEUERVORTEIL • WERTSTEIGERUNG

Bau und Wohnraum Konzept GmbH

Vier Gründe, die bleiben

1

Sachwert mit realem Gegenwert

Grundstück, Bausubstanz und Lage sind physisch vorhanden. Eine vermietete Wohnung verschwindet nicht, wenn Kurse schwanken - sie wird weiter bewohnt und bezahlt.

2

Inflation arbeitet für Sie

Mieten und Sachwerte entwickeln sich langfristig mit dem Preisniveau. Die Darlehensschuld bleibt nominal gleich und verliert real an Gewicht.

3

Der Mieter tilgt mit

Ein wesentlicher Teil der monatlichen Rate wird aus den Mieteinnahmen bestritten. Aus Zins und Tilgung wird über die Jahre schuldenfreies Eigentum.

4

Finanzierbar wie keine andere Anlage

Immobilien sind die Anlageklasse, die Banken langfristig und planbar finanzieren. Mit vergleichsweise wenig Eigenkapital entsteht ein Vermögenswert in voller Höhe.

Immobilien sind langfristig gedacht. Genau darin liegt ihre Stärke: Sie verzinsen sich nicht täglich, sie wachsen über Jahrzehnte.

Was der Staat mitträgt

Wer vermietet, investiert aus dem Bruttoeinkommen. Abschreibungen und Werbungskosten mindern das zu versteuernde Einkommen - Jahr für Jahr.

■ **Lineare AfA**

3 % jährlich bei Neubauten mit Fertigstellung ab 2023, 2 % im Bestand.

■ **Degressive AfA**

5 % vom jeweiligen Restwert - deutlich höhere Abschreibung in den ersten Jahren (§ 7 Abs. 5a EStG, zeitlich befristet).

■ **Sonderabschreibung § 7b**

Zusätzlich 5 % pro Jahr in den ersten vier Jahren für energieeffiziente Neubauten im Standard EH40 mit QNG-Siegel.

■ **Denkmalschutz § 7i**

9 % jährlich über acht Jahre, anschließend 7 % bis Jahr zwölf - bezogen auf den Sanierungsanteil.

■ **Werbungskosten**

Schuldzinsen, Verwaltung, Instandhaltung und Nebenkosten mindern das steuerliche Ergebnis.

■ **Zehn-Jahres-Frist**

Ein Veräußerungsgewinn im Privatvermögen bleibt nach zehn Jahren steuerfrei (§ 23 EStG).

Voraussetzungen, Fristen und Höchstgrenzen sind im Einzelfall zu prüfen. Diese Übersicht ersetzt keine steuerliche Beratung - die Beurteilung trifft Ihr Steuerberater.

AUF EINEN BLICK

Ihre Vorteile

- ✓ Realer Sachwert mit Substanz und Lage
- ✓ Steuerliche Abschreibung ab dem ersten Jahr
- ✓ Mieteinnahmen, die die Finanzierung tragen
- ✓ Energieeffiziente Objekte im KfW-Standard
- ✓ Wertsteigerungspotenzial in der Metropolregion Nürnberg
- ✓ Ein Ansprechpartner von der Auswahl bis zur Übergabe

IN DREI SCHRITTEN

- 1 Analyse** Ziele, Steuersituation und Budget klären.
- 2 Auswahl** Passendes Objekt und Finanzierungsstruktur.
- 3 Umsetzung** Kauf, Übergabe und Vermietung begleitet.

Kostenloses Erstgespräch

Unverbindliches Angebot anfordern - wir melden uns kurzfristig:

kontakt@bwk-immo.de

Bau und Wohnraum Konzept GmbH

Ihr Partner aus der Metropolregion Nürnberg

Sandbergstr. 13 · 90419 Nürnberg

info@bwk-immo.de

www.bwk-immo.de