

Wenn die Miete die Rate nicht deckt: Wann sich ein Zuschussobjekt trotzdem rechnet — und wann nicht

Stand: Juni 2026 · Lesezeit: rund 12 Minuten

Das Wichtigste in Kürze

- Nicht jede gute Immobilie trägt sich vom ersten Tag: Ein Zuschussobjekt kostet monatlich Geld und zahlt sich erst über Tilgung, Wertzuwachs und Steuer aus — oder eben nicht.
- Der Monatssaldo täuscht. Die Tilgung ist ein Cash-Abfluss, aber Vermögensaufbau; sie fließt in Ihr Eigenkapital, nicht in fremde Taschen. Der reine Blick auf die Rate unterschätzt den Vermögenseffekt.
- Der Steuerhebel wirkt über die Verrechnung von Verlusten aus Vermietung mit anderem Einkommen — je höher der Grenzsteuersatz, desto stärker. Aber: Ein Verlust wird nie zu 100 Prozent erstattet. [8]
- Wahrheit vor Höflichkeit: Der Unterschied zwischen durchdachtem Zuschussobjekt und getarnter Fehlinvestition liegt nicht in der Monatsrate, sondern in der Gesamtrechnung über die Haltedauer — mit realistischer Wertperspektive statt reinem Steuermotiv.

Fun-Fact 1: Steuerlicher Verlust und monatlicher Zuschuss sind nicht dasselbe: Die Abschreibung (AfA) mindert den steuerlichen Gewinn, ohne dass Geld abfließt — die Tilgung kostet Geld, mindert aber den steuerlichen Gewinn nicht. [8]

Fun-Fact 2: Wer allein wegen der Steuer kauft, verliert oft trotzdem: Ein Euro Verlust spart höchstens den Grenzsteuersatz von rund 42 bis 45 Prozent — die restlichen 55 bis 58 Prozent trägt der Anleger selbst.

Berg Finance — unsere Sicht

Kaum eine Frage im Immobilienbereich wird so emotional und so oberflächlich diskutiert wie die nach dem monatlichen Zuschuss. Die einen halten jede Immobilie, die Geld kostet, für einen Fehler; die anderen kaufen jedes „Steuersparmodell“, weil das Finanzamt ja mitzahlt. Wir bei Berg Finance halten beiden Lagern dieselbe nüchterne Rechnung entgegen: Ob sich ein Zuschussobjekt lohnt, entscheidet nicht der Blick auf den Kontostand am Monatsende, sondern die vollständige Rechnung über die gesamte Haltedauer.

Unsere Haltung in drei Sätzen.

Erstens: Ein negativer Cashflow ist kein Verlust, solange ein wesentlicher Teil der Rate als Tilgung in Ihr eigenes Vermögen wandert und eine realistische Wertperspektive besteht.

Zweitens: Der Steuervorteil ist ein echter, aber begrenzter Hebel — er mildert den Zuschuss, ersetzt aber niemals die Substanz des Objekts.

Drittens: Die gefährlichste Variante ist der Dauerzuschuss ohne Wertperspektive, bei dem Steuer und Hoffnung eine schlichte Fehlkalkulation kaschieren.

Was wir bewusst nicht tun: Ihnen ein Objekt empfehlen oder ein Steuersparmodell verkaufen. Diese Seite ersetzt weder die Steuerberatung noch das individuelle Gespräch und keine Immobilienbewertung. Sie liefert eine seriöse Systematik, mit der Sie aus Ihren eigenen Erfahrungen ein durchdachtes Zuschussobjekt von einer getarnten Fehlinvestition unterscheiden.

Stand: Juni 2026

Was ein Zuschussobjekt wirklich ist — und warum der Monatssaldo täuscht

Ein Zuschussobjekt ist eine vermietete Immobilie, deren Mieteinnahmen die laufenden Ausgaben aus Zins, Tilgung und nicht umlagefähigen Kosten nicht vollständig decken. Der Eigentümer schießt monatlich Geld zu — der Cashflow ist negativ. Der entscheidende Denkfehler vieler Anleger besteht darin, diesen Zuschuss pauschal als Verlust zu verbuchen. Denn ein erheblicher Teil der Rate ist Tilgung, und Tilgung ist kein Verlust, sondern eine Umschichtung: Geld wandert vom Konto in das Eigenkapital der Immobilie.

Damit zerfällt der Monatssaldo in zwei sehr unterschiedliche Bestandteile. Der Zinsanteil ist echter Aufwand, das Geld ist weg. Der Tilgungsanteil dagegen erhöht Ihren Vermögensanteil am Objekt und senkt Ihre Schulden. Wer monatlich 500 Euro zuschießt, von denen 400 Euro in die Tilgung fließen, verliert nicht 500 Euro, sondern legt 400 davon in die eigene Bilanz. Genau deshalb ist die Monatsrate die falsche Kennzahl — sie vermischt Aufwand mit erzwungenem Sparen.

Die drei Ertragsquellen: warum die Rate nicht die ganze Rechnung ist

Ein Zuschussobjekt zahlt sich, wenn überhaupt, aus drei Quellen aus, die im Monatssaldo unsichtbar bleiben.

Die erste ist die Tilgung: Über die Jahre entschulden Sie das Objekt, bis die Miete es vollständig trägt und danach einen Überschuss abwirft.

Die zweite ist der Wertzuwachs: In nachhaltig nachgefragten Lagen können Immobilienwert und erzielbare Miete über die Haltedauer steigen — aus einem anfänglichen Zuschussobjekt wird dann mit der Zeit ein sich selbst tragendes.

Die dritte Quelle ist die Steuer, auf die wir gleich im Detail eingehen.

Wichtig ist das Zusammenspiel: Ein durchdachtes Zuschussobjekt lebt davon, dass Tilgung und Wertperspektive den anfänglichen Zuschuss über die Haltedauer mehr als ausgleichen, während die Steuer ihn zusätzlich mildert. Fehlt eine dieser Quellen — vor allem die Wertperspektive —, trägt die Konstruktion nicht. Die ehrliche Bewertung stellt deshalb nie die Monatsrate in den Mittelpunkt, sondern die Gesamtrechnung aus eingesetztem Kapital, aufgebautem Eigenkapital, realisierbarem Wert und Steuerwirkung am Ende der Haltedauer.

Der Steuerhebel — und seine Grenzen

Der steuerliche Mechanismus ist der am häufigsten missverstandene Teil. Aus der Vermietung ergeben sich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; sind die abziehbaren Werbungskosten höher als die Mieteinnahmen, entsteht ein steuerlicher Verlust. Dieser Verlust wird mit anderen positiven Einkünften verrechnet und senkt so das zu versteuernde Einkommen — die Ersparnis fällt umso höher aus, je höher der persönliche Grenzsteuersatz ist [8]. Für Bezieher hoher Einkommen mit einem Satz von rund 42 bis 45 Prozent, zuzüglich Solidaritätszuschlag bei höheren Einkommen und gegebenenfalls Kirchensteuer, ist der Hebel entsprechend spürbar.

Entscheidend ist, was den steuerlichen Verlust erzeugt. Abziehbar sind die Schuldzinsen, die Abschreibung auf den Gebäudeanteil (in der Regel 2 Prozent jährlich bei Bestandsimmobilien), nicht umlagefähige Kosten und Erhaltungsaufwand — nicht aber die Tilgung [8]. Die Abschreibung ist dabei der Schlüssel: Sie mindert den steuerlichen Gewinn, ohne dass Geld abfließt. Deshalb kann ein Objekt cash-neutral sein und dennoch einen steuerlichen Verlust aufweisen. Zwei Grenzen sind aber unverrückbar.

Erstens: Ein Verlust spart nur den Grenzsteuersatz, nie den vollen Betrag — wer allein wegen der Steuer investiert, verliert netto weiter.

Zweitens: Der Verlustabzug setzt eine Einkünfteerzielungsabsicht voraus; wer erkennbar nie einen Totalüberschuss anstrebt, riskiert, dass das Finanzamt die Verluste nicht anerkennt.

Wahrheit vor Höflichkeit: die getarnte Fehlinvestition

Nun zur unbequemen Seite. Dieselbe Mechanik, die ein gutes Zuschussobjekt trägt, kann eine schlechte Investition kaschieren. Das Warnbild ist der Dauerzuschuss ohne Wertperspektive: ein überteuertes Objekt in stagnierender Lage, dessen Miete auf Jahre unter den Kosten bleibt, dessen Wert nicht steigt und bei dem der Steuervorteil als einziges Verkaufsargument dient. Hier addieren sich die monatlichen Zuschüsse über die Haltedauer zu einer Summe, die weder das aufgebaute Eigenkapital noch ein realistischer Verkaufserlös je einholen.

Drei weitere Fallen gehören genannt.

Erstens das Zinsänderungsrisiko: Läuft die Zinsbindung in einem Hochzinsumfeld aus, kann aus einem tragbaren Zuschuss ein untragbarer werden — die Anschlussfinanzierung gehört von Anfang an durchgerechnet.

Zweitens das Klumpenrisiko: Ein einzelnes, hoch fremdfinanziertes Objekt bündelt Lage-, Mieter- und Finanzierungsrisiko auf einen Punkt.

Drittens die Steuerillusion: Ein Vorteil, der einen wirtschaftlich unsinnigen Kauf rechtfertigen soll, ist kein Vorteil, sondern ein Köder.

Die seriöse Regel lautet: Erst muss das Objekt ohne Steuer tragfähig erscheinen, dann ist die Steuer ein willkommener Zusatz — nie umgekehrt.

Zuschussobjekt oder Fehlkalkulation — die Unterscheidung

Die folgende Übersicht stellt die Merkmale gegenüber, an denen sich ein durchdachtes Zuschussobjekt von einer getarnten Fehlinvestition unterscheiden lässt (qualitative Einordnung).

Stand Juni 2026.

Kriterium	Durchdachtes Zuschussobjekt	Getarnte Fehlinvestition
Lage / Wertperspektive	Nachhaltige Nachfrage, Wertchance	Stagnierend, keine Perspektive
Tilgungsanteil	Hoch — baut zügig Eigenkapital auf	Gering — Zuschuss verpufft
Rolle der Steuer	Willkommener Zusatz	Einziges Kaufargument
Zuschuss über Zeit	Sinkt, Objekt trägt sich später	Dauerhaft, ohne Aussicht auf Ende
Gesamtrechnung	Positiv über die Haltedauer	Negativ trotz Steuervorteil

Zwei praktische Rechenbeispiele

Annahme 1 — Top-Lage: niedrige Anfangsrendite, starke Tilgung

Eine hochwertige Wohnung in Top-Lage kostet 500.000 Euro und wirft anfangs nur eine niedrige Rendite ab. Der Eigentümer schießt monatlich rund 400 Euro zu. Von der Rate fließen jedoch etwa 600 Euro monatlich in die Tilgung. Unterm Strich baut er also Monat für Monat mehr Eigenkapital auf, als er zuschießt — bei einer realistischen Wertperspektive der Lage wächst sein Vermögen trotz des negativen Cashflows. Der Zuschuss ist hier der Preis für erzwungenes Sparen in einer guten Adresse (Annahme, keine Wertzusage).

Annahme 2 — der Steuervorteil bei hohem Einkommen

Ein gutverdienender Anleger mit rund 44 Prozent Grenzsteuersatz erzielt aus dem Objekt einen steuerlichen Verlust von 5.000 Euro im Jahr — getrieben von Zinsen und Abschreibung. Das spart rund 2.200 Euro Steuern und mildert den jährlichen Cash-Zuschuss von angenommen 6.000 Euro auf netto rund 3.800 Euro. Gleichzeitig fließen etwa 7.000 Euro jährlich in die Tilgung. Der Eigentümer zahlt also netto zu — und baut dennoch mehr Eigenkapital auf, als ihn der Zuschuss kostet (Annahme, keine Steuerberatung). [8]

Praktische Umsetzung: das Zuschussobjekt richtig prüfen

Aus der Systematik folgen klare Prüfschritte.

Erstens: die Gesamtrechnung über die Haltedauer aufstellen — eingesetztes Eigenkapital, jährlicher Zuschuss, aufgebautes Eigenkapital durch Tilgung, realistische Wertentwicklung und Steuerwirkung, alles bis zum geplanten Verkaufszeitpunkt. Nur diese Rechnung, nicht die Monatsrate, beantwortet die Frage nach der Sinnhaftigkeit.

Zweitens: das Objekt zuerst ohne Steuer bewerten. Trägt es sich wirtschaftlich nur mit dem Steuervorteil, ist Vorsicht geboten — die Substanz muss zuerst stimmen.

Drittens: das Zinsänderungsrisiko einplanen. Rechnen Sie die Anschlussfinanzierung mit einem höheren Zins durch und prüfen Sie, ob der Zuschuss dann noch tragbar bleibt.

Viertens: einen Liquiditätspuffer vorhalten, der den Zuschuss über Jahre sicher bedienen kann, auch bei Mietausfall oder Sonderumlage.

Und fünftens: die Streuung im Blick behalten — ein einzelnes, hoch fremdfinanziertes Zuschussobjekt sollte nicht das gesamte Vermögen dominieren.

Welche Struktur zu Ihrem Einkommen, Ihrer Steuerlage und Ihrem Zeithorizont passt, ist der Punkt, an dem ein seriöses Gespräch beginnt.

Steuer und ESG — der nüchterne Rahmen

Steuer.

Die steuerliche Wirkung ist der Kern des Zuschussobjekts, aber sie folgt festen Regeln. Verluste aus Vermietung und Verpachtung mindern das zu versteuernde Einkommen; die Ersparnis entspricht dem Verlust multipliziert mit dem Grenzsteuersatz [8]. Abziehbar sind Schuldzinsen, Gebäude-AfA und laufende Kosten, nicht die Tilgung. Voraussetzung ist die Absicht, über die Haltedauer einen Totalüberschuss zu erzielen; bei dauerhafter Vermietung wird diese in der Regel unterstellt, bei reinen Steuerkonstruktionen kann sie versagt werden. Beim Verkauf greift die zehnjährige Spekulationsfrist nach § 23 EStG: Danach ist der private Veräußerungsgewinn in der Regel steuerfrei [9]. Dies ist eine allgemeine Einordnung und ersetzt keine Steuerberatung.

ESG.

Die energetische Qualität eines Objekts ist zur zentralen Größe der Wertperspektive geworden — und die Wertperspektive ist genau das, was ein Zuschussobjekt rechtfertigt oder eben nicht. Ein energetisch schwaches Objekt trägt ein doppeltes Risiko: höhere Betriebskosten drücken die erzielbare Miete, und ein möglicher Effizienz-Abschlag mindert den Wiederverkaufswert. Wer einen Zuschuss über Jahre trägt, sollte deshalb sicherstellen, dass die Wertperspektive nicht durch einen energetischen Sanierungsstau untergraben wird. Nachhaltigkeit ist hier keine Nebenfrage, sondern Teil der Substanzprüfung.

Wann trägt ein Zuschussobjekt für Sie — und wann nicht?

Wenn Sie ein hohes, stabiles Einkommen haben, einen langen Zeithorizont mitbringen und ein Objekt mit echter Wertperspektive in guter Lage kaufen, dann kann ein Zuschussobjekt ein sinnvoller Baustein sein: Die Tilgung baut Vermögen auf, der Steuervorteil mildert den

Zuschuss, und die Lage gibt der Wertentwicklung eine Grundlage. Entscheidend ist, dass die Gesamtrechnung über die Haltedauer positiv ist — nicht die Monatsrate.

Wenn Ihr Einkommen schwankt oder Ihr Liquiditätspuffer knapp ist, dann ist ein dauerhaft negativer Cashflow riskant — ein Mietausfall oder eine teure Anschlussfinanzierung kann dann zum Problem werden. Und wenn das Objekt sich nur mit dem Steuervorteil rechnet, keine Wertperspektive bietet oder Sie Ihr Vermögen damit auf einen einzigen hoch verschuldeten Punkt konzentrieren, dann handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um eine getarnte Fehlinvestition.

Wenn Sie schließlich Kapital einsetzen, das Sie kurzfristig brauchen könnten, dann ist ein Zuschussobjekt der falsche Ort. Eine seriöse Antwort trennt langfristig gebundenes Vermögen mit Wertperspektive vom kurzfristigen Bedarf — und macht den Steuervorteil nie zum Hauptgrund einer Entscheidung.

Fazit

Ob sich ein Zuschussobjekt rechnet, entscheidet nicht der Blick auf die Monatsrate, sondern die vollständige Rechnung über die Haltedauer. Ein negativer Cashflow ist kein Verlust, solange Tilgung Vermögen aufbaut und eine realistische Wertperspektive besteht; der Steuervorteil mildert den Zuschuss, ersetzt aber nie die Substanz. Zur getarnten Fehlinvestition wird das Zuschussobjekt dort, wo Wertperspektive fehlt und die Steuer als einziges Argument herhalten muss. Aus unseren Erfahrungen unterscheidet den klugen vom teuren Kauf nicht der Mut zum Zuschuss, sondern die Nüchternheit der Gesamtrechnung. Wer sie ehrlich aufstellt und trittsicher bleibt, erkennt das durchdachte Objekt — und die Falle.

Wissenswertes — vier Fun-Facts

Tilgung ist Sparen, kein Verlust.

Der Teil der Rate, der den Kredit tilgt, wandert in Ihr Eigenkapital. Wer 500 Euro zuschießt, von denen 400 Euro tilgen, verliert nicht 500, sondern legt 400 in die eigene Bilanz. Der Monatssaldo unterschätzt den Vermögensseffekt.

Verlust und Zuschuss sind zweierlei.

Die Abschreibung mindert den steuerlichen Gewinn ohne Geldabfluss, die Tilgung kostet Geld ohne Steuerwirkung. Deshalb kann ein Objekt cash-neutral sein und dennoch einen steuerlichen Verlust ausweisen. [8]

Der Steuervorteil erstattet nie alles.

Ein Euro Verlust spart höchstens den Grenzsteuersatz von rund 42 bis 45 Prozent. Wer allein wegen der Steuer kauft, trägt den größeren Teil selbst — ein schlechtes Objekt bleibt auch mit Steuervorteil ein schlechtes.

Die Zinsbindung ist die stille Uhr.

Läuft sie in einem Hochzinsumfeld aus, kann aus einem tragbaren Zuschuss ein untragbarer werden. Die Anschlussfinanzierung gehört von Anfang an mit höherem Zins durchgerechnet.

In 15 Minuten zur Klarheit — Schritt für Schritt

Schritt	Aktion	Zeit
1	Rate zerlegen: Wie viel der Monatsrate ist Zins (Aufwand), wie viel Tilgung (Vermögensaufbau)?	3 Min
2	Ohne Steuer prüfen: Trägt sich das Objekt wirtschaftlich auch ohne den Steuervorteil ansatzweise?	3 Min
3	Wertperspektive prüfen: Gibt es nachhaltige Nachfrage und eine realistische Wertchance in der Lage?	3 Min
4	Anschluss durchrechnen: Bleibt der Zuschuss tragbar, wenn die Zinsbindung teurer ausläuft?	3 Min
5	Gesamtrechnung: Eigenkapital, Zuschuss, Tilgung, Wert und Steuer über die Haltedauer saldieren.	3 Min

Häufige Fragen (FAQ)

Lohnt sich eine Immobilie, die monatlich Geld kostet?

Sie kann sich lohnen, wenn ein großer Teil der Rate als Tilgung Vermögen aufbaut, eine realistische Wertperspektive besteht und der Steuervorteil den Zuschuss mildert. Entscheidend ist die Gesamtrechnung über die Haltedauer, nicht der Monatssaldo. Ohne Wertperspektive ist der Dauerzuschuss dagegen meist ein Fehler.

Ist ein negativer Cashflow bei Immobilien ein Verlust?

Nicht automatisch. Der Zinsanteil der Rate ist echter Aufwand, der Tilgungsanteil dagegen Vermögensaufbau. Wer monatlich zuschießt, aber überwiegend tilgt, verliert kein Geld, sondern schichtet es in die eigene Bilanz um. Ein Verlust entsteht erst, wenn die Gesamtrechnung über die Haltedauer negativ bleibt.

Wie wirkt der Steuervorteil bei einem Zuschussobjekt?

Verluste aus Vermietung mindern das zu versteuernde Einkommen; die Ersparnis entspricht dem Verlust mal Grenzsteuersatz. Getrieben wird der steuerliche Verlust vor allem von Zinsen und Abschreibung, nicht von der Tilgung. Der Vorteil ist real, aber begrenzt: Ein Verlust wird nie zu 100 Prozent erstattet. [8]

Woran erkenne ich eine getarnte Fehlinvestition?

An fehlender Wertperspektive, geringem Tilgungsanteil und daran, dass der Steuervorteil das einzige Kaufargument ist. Wenn sich ein Objekt nur mit dem Finanzamt rechnet und die Lage keine Wertchance bietet, addieren sich die Zuschüsse zu einem Verlust, den auch die Steuer nicht auffängt.

Sollte ich wegen der Steuer eine Immobilie kaufen?

Nein, nicht allein deswegen. Der Steuervorteil sollte ein Zusatz sein, kein Grund. Erst muss das Objekt wirtschaftlich tragfähig erscheinen, dann ist die Steuer willkommen. Wer die Reihenfolge umdreht, läuft Gefahr, einen unwirtschaftlichen Kauf mit einem begrenzten Vorteil zu rechtfertigen.

Welche Rolle spielt die Zinsbindung beim Zuschussobjekt?

Eine zentrale. Läuft die Zinsbindung in einem höheren Zinsumfeld aus, steigt die Rate und damit der Zuschuss — im Extremfall wird er untragbar. Die Anschlussfinanzierung sollte

deshalb von Anfang an mit einem höheren Zins durchgerechnet und ein Liquiditätspuffer eingeplant werden.

Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch

Wenn Sie ein bestehendes oder geplantes Zuschussobjekt einmal nüchtern über die gesamte Haltedauer durchrechnen möchten — Tilgung, Wertperspektive, Steuerwirkung und Anschlussfinanzierung: Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch bei Berg Finance. Kein Produktverkauf, kein Steuersparmodell, sondern eine seriöse Gesamtrechnung auf Augenhöhe.

Wichtiger Hinweis: Dieser Artikel dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung und keine Immobilienbewertung dar. Er ersetzt nicht das individuelle Beratungsgespräch und enthält keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten bestimmter Objekte. Die steuerliche Wirkung hängt von der persönlichen Situation und der Einkünfteerzielungsabsicht ab. Renditeangaben und Beispielrechnungen sind als Annahme gekennzeichnet; Immobilien sind illiquide, fremdfinanzierte Anlagen und können zu Verlusten führen.

Stand: Juni 2026. © Berg Finance

Über den Autor

Berg Finance Redaktion — Fachredaktion Vermögensstruktur, Immobilien, Steuern und Vorsorge. Dieser Beitrag entstand in Abstimmung mit den Beraterinnen und Beratern von Berg Finance, die Privatkundinnen und Privatkunden mit größeren Vermögen und höheren Einkommen begleiten. Für steuerliche und rechtliche Einzelfragen arbeiten wir mit steuerberatenden und rechtsberatenden Berufen zusammen.

Redaktion: marketing@bergfinance.de

Quellenverzeichnis

Stand der Abrufe: 14. Juni 2026. (P) = Primärquelle.

[1] (P) **Statistisches Bundesamt (Destatis)** — Baupreis- und Immobilienpreisindizes, Mietentwicklung; Verbraucherpreisindex, Mai 2026: +2,6 %. <https://www.destatis.de>

[2] (P) **Deutsche Bundesbank** — Indikatoren zum Wohnimmobilienmarkt, Finanzierung und Zinsentwicklung. <https://www.bundesbank.de>

[3] **BaFin** — Verbraucherinformationen zu Immobilienfinanzierung, Zinsbindung und Risiko. <https://www.bafin.de>

[4] **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** — Immobilienpreisindex und Finanzierungsdaten. <https://www.pfandbrief.de>

[5] **Stiftung Warentest / Finanztest** — Immobilie als Kapitalanlage: Cashflow, Tilgung und Renditerechnung. <https://www.test.de>

[6] **Verbraucherzentrale** — Vermietete Immobilie: Kosten, Steuer und typische Fehlkalkulationen. <https://www.verbraucherzentrale.de>

[7] (P) **Gesetze im Internet / Länder** — Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG); Grunderwerbsteuersätze der Länder 3,5–6,5 %. https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/

[8] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), §§ 21, 9 und 7 (Vermietungseinkünfte, Werbungskosten, Gebäude-AfA). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_21.html

[9] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 23 (private Veräußerungsgeschäfte, Zehn-Jahres-Frist). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_23.html

[10] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 2 (Verlustverrechnung; Grenzsteuersatz bis 45 %). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_2.html

[11] (P) **Bundesministerium der Finanzen (BMF)** — Informationen zur steuerlichen Behandlung von Vermietung und zur Einkünfteerzielungsabsicht. <https://www.bundesfinanzministerium.de>

[12] **Deutsche Energie-Agentur (dena)** — Energieausweis und energetischer Zustand als Wertfaktor. <https://www.dena.de>

[13] (P) **Deutsche Bundesbank** — Bauzinsen und Anschlussfinanzierung: Materialien und Statistiken. <https://www.bundesbank.de>

[14] **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** — Wohnungsmärkte, Lage und Nachfrageentwicklung. <https://www.bbsr.bund.de>