

A man with short brown hair and a goatee, wearing a dark turtleneck and a grey blazer, is gesturing with his hands while speaking. He is wearing a watch on his left wrist. A laptop is visible in the foreground on the left.

MIKE BAUDENDISTEL

- 9-facher Immobilien Investor
- Experte für vermiete Immobilien
- +200 Menschen zur ersten Immobilie verholfen

Steuern sparen mit vermieteten Immobilien – So funktioniert's – (Dein Starter Guide)

Diese Dinge kannst du bei Immobilien steuerlich absetzen:

 Position	 Kurz erklärt
Abschreibung auf das Gebäude -> (AfA)	2 % pro Jahr auf den Gebäudeanteil (meist 80 % vom Kaufpreis)  <u>Pro-Tipp: Mit Gutachten oft 4-5 %!</u>
Zinsen der Finanzierung	Zu 100 % steuerlich absetzbar
Verwaltungskosten	Rundum-sorglos Betreuung deiner Immobilie (ca. 50 €/Monat)
Kaufnebenkosten	Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer  auch ohne Eigenkapital möglich
Fahrtkosten	z. B. für Besichtigungen

Beispielrechnung: Wohnung Kaufpreis 250.000 €

 **250.000 € × 80 % (Gebäudeanteil) = 200.000 € absetzbar.**

 Position	 Betrag pro Jahr	 Erläuterung
Abschreibung (2 %)	4.000 €	2 % von 200.000 €
Abschreibung (4 %)	8.000 €	Bei Gutachten mit kürzerer Laufzeit
Zinsen (4 % auf 250.000 €)	10.000 €	Voll absetzbar
Verwaltungskosten	600 €	ca. 50 €/Monat
Kaufnebenkosten (verteilt)	1.500 €	z. B. Notar, Grundbuch, Steuer
Fahrtkosten & Sonstiges	400 €	z. B. 4 Objektfahrten im Jahr

 **Gesamt absetzbar (mit 2 % AfA): ca. 16.500 €/Jahr**

 **Gesamt absetzbar (mit 4 % AfA): ca. 20.500 €/Jahr**

Ergebnis:

Du reduzierst dein zu versteuerndes Einkommen und sparst so jedes Jahr mehrere tausend Euro an Steuern!

Bonus-Hack:

➡ Du kannst den Steuervorteil monatlich beantragen. Bedeutet, Du bekommst jeden Monat mehr Netto vom Brutto auf dein Konto!

💰 Mehr Geld zur freien Verfügung – ganz, ohne auf die Steuererklärung warten zu müssen.

Was bedeutet das für dich?

📉 Du zahlst deutlich weniger Steuern

📈 Du baust steuerfreies Vermögen auf

✅ Deine Wohnung zahlt sich durch Mieteinnahmen von selbst ab

Fazit:

Immobilien sind nicht nur genial für den Vermögensaufbau – sie sind auch ein extrem lukratives Steuersparmodell.

🎯 Voraussetzungen:

✓ Mind. 2.500 € netto monatlich

✓ Unbefristeter Arbeitsvertrag, keine Probezeit

✓ Mind. 10.000 € Rücklagen (z. B. Tagesgeld, Krypto, ETF – muss nicht eingesetzt werden)

✓ Saubere Schufa

🔒 Du erfüllst alle Voraussetzungen, aber weißt nicht, wie du starten sollst?

👉 Jetzt kostenlosen Strategie Call buchen:

https://calendly.com/mike_baudendistel/immobilienberatung?back=1&month=2025-06