NICO MORETTI
FINANCE CONSULTING

KAPITALANLAGE IMMOBILIE · 2026

Der Kapitalanlage-Check

7 Prüfpunkte, an denen die meisten ersten Wohnungen scheitern.
Und wie Du jeden davon abhakst, bevor Du unterschreibst.

FÜR ANGESTELLTE AB 50.000 € BRUTTO

VERMÖGEN AUFBAUEN OHNE ZWEITJOB

WARUM DIESER CHECK

Eine Wohnung kaufen ist leicht. Die richtige kaufen nicht.

Einen Preis findest Du auf jedem Portal. Die Einordnung dahinter findest Du dort nicht. Ob das Dach in zwei Jahren fällig ist. Ob die Miete im Kaufpreis schon überbezahlt ist. Ob die Bank Dir die Wohnung überhaupt finanziert.

Genau daran scheitern die meisten ersten Käufe. An der Architektur dahinter.

Dieser Check zeigt Dir die 7 Punkte, die bei jeder Kapitalanlage stimmen müssen. Mit echten Zahlen und offenen Annahmen.

Ich habe selbst vermietete Wohnungen als Kapitalanlage. Meine Mieter haben nicht mal meine Nummer. Tropft an Weihnachten der Wasserhahn, ruft der Mieter die Verwaltung an. So soll es bei Dir auch laufen.

> Du willst Investor sein, nicht Fliesenleger.

DIE 7 PRÜFPUNKTE

01 Rechne nach Steuer, nicht vor Steuer

02 Die Lage bleibt für immer

03 95 % zählt das Haus

04 Der Einkaufspreis schlägt die Mietrendite

05 Die Finanzierung ist Dein Fundament

06 Die Abschreibung ist Dein Hebel

07 Verwaltung und Ausstieg vorher klären

CHECK 1 / 7 · STEUER

Rechne nach Steuer, nicht vor Steuer

Die meisten schauen auf die Zuzahlung vor Steuer und brechen ab. Fehler. Bei einer vermieteten Wohnung sind Zinsen, Abschreibung, Verwaltung und Nebenkosten des Kaufs absetzbar. Am Anfang macht die Wohnung auf dem Papier Verlust. Den holst Du Dir über die Lohnsteuer zurück.

Der Netto-Hebel: Den Verlust lässt Du als Freibetrag auf Deiner Lohnsteuer eintragen. Dann zieht das Finanzamt jeden Monat weniger Steuer ab. Du wartest nicht ein Jahr auf die Steuererklärung.

ZWEI ECHTE LOHNABRECHNUNGEN VON MANDANTEN · ANONYMISIERT

	AUSZAHLUNG VORHER	NACHHER	PLUS IM MONAT
Fall A · 7.098 € brutto	5.001,12 €	5.337,95 €	**+336,83 €**
Fall B · 4.686 € brutto	2.584,41 €	2.881,07 €	**+296,66 €**

WELCHER STEUERSATZ BEI DIR GILT

Rechne nicht pauschal mit 42 %. Der gilt erst ab rund 69.900 € zu versteuerndem Einkommen.

Eigene Rechnung nach Tarif 2026, Steuerklasse I, kinderlos, ohne Kirchensteuer.

JAHRESBRUTTO	GRENZSTEUERSATZ CA.
50.000 €	31 %
54.000 €	32 %
57.000 €	33 %
60.000 €	34 %

Gut zu wissen: Der Freibetrag für Mietverluste gilt ab dem Kalenderjahr nach dem Kauf. Kaufst Du im Herbst, hast Du ab Januar mehr Netto. Den Antrag stellst Du ab dem 1. November für das Folgejahr.

CHECK 2 / 7 · LAGE

Die Lage bleibt für immer

An der Wohnung kannst Du fast alles ändern. Boden, Bad, Küche. Die Lage nie. Die meisten kaufen in ihrer eigenen Stadt, weil sie sich dort auskennen. Entscheidend ist aber, wo sich die Wohnung rechnet.

WAS 100.000 € AN WOHNFLÄCHE BRINGEN

22 m²	37 m²	94 m²
STUTTGART	KASSEL	CHEMNITZ

Angebotspreise immoportal, Stand 01.10.2026.

DIE VIER LAGEKLASSEN

A-Stadt	München, Frankfurt, Stuttgart. Stark nachgefragt, aber Du zahlst jeden Monat ordentlich zu. Passt eher zur Altersvorsorge als zum frühen Vermögensaufbau.
B-Stadt	Kassel, Göttingen, Erfurt. 100.000 bis 300.000 Einwohner, Uni, mehrere starke Arbeitgeber, noch bezahlbar. Am Anfang etwas Zuzahlung, dafür Wertzuwachs.
C-Stadt	Zum Beispiel Chemnitz. Viel Wohnung für wenig Geld, aber mehr Leerstand und kaum Wertzuwachs.
D-Lage	Das Dorf mit mehr Kühen als Einwohnern. Da kauft ein Kapitalanleger nicht.

DEIN CHECK

- [ ] Hängt die Stadt an einer einzigen Branche? Dann Finger weg.
- [ ] Gibt es Uni, Arbeitgeber und Zuzug?
- [ ] Würden möglichst viele Mieter hier wohnen wollen? Nicht Du. Die Mieter.

CHECK 3 / 7 · ZUSTAND

95 % zählt das Haus

Neuer Boden ist billig. Ein neues Dach kostet richtig Geld. Im Inserat siehst Du die schöne Küche. Du siehst nicht, ob in zwei Jahren Dach, Heizung oder Fassade fällig sind. Und das zahlst Du als Eigentümer mit.

> Die 95/5-Regel: 95 % entscheiden Haus, Elektrik und Leitungen. 5 % die Wohnung.

Alles Kosmetische ist absetzbar und bringt oft mehr Miete.

DEIN CHECK VOR DEM KAUF

- [ ] Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen lesen. Steht dort eine Sanierung, die noch nicht bezahlt ist?
- [ ] Wirtschaftsplan und Stand der Erhaltungsrücklage anfordern.
- [ ] Mindestens 6 Parteien im Haus. Eine neue Heizung für 20.000 € bei 3 Eigentümern sind knapp 7.000 € pro Kopf.
- [ ] Rücklage prüfen: Als Orientierung gelten ab 2026 rund 18,62 € je m² und Jahr für Häuser ab 32 Jahren.

Achtung: Eine Sonderumlage, die vor Deinem Kauf beschlossen wurde, aber nach Deinem Kauf fällig wird, zahlst Du (BGH, V ZR 257/16).

SO MACHEN WIR DAS

Unser Sachverständiger beschäftigt sich seit über 25 Jahren ausschließlich mit Immobilien. Er prüft Dachstuhl, Heizung, Rücklage und Protokolle vor dem Ankauf. Nur **1 von 20** besichtigten Mehrfamilienhäusern bekommt sein Go. Viele fliegen schon vorher raus.

CHECK 4 / 7 · PREIS

Der Einkaufspreis schlägt die Mietrendite

Eine hohe Mietrendite im Inserat sieht gut aus. Oft steckt die Miete aber schon im Kaufpreis. Dann zahlst Du dafür, dass jemand anderes die Rendite vorher eingepreist hat.

DIE WG-FALLE · BEISPIEL AUS UNSEREM TEAM

Zwei gleiche Wohnungen, je 80 m², gleiche Stadt.

	KAUFPREIS	KALTMIETE	ZUZAHLUNG / MONAT
Wohnung A · normal vermietet	240.000 €	normal	rund 90 €
Wohnung B · als WG vermietet	300.000 €	1.400 €	rund 20 €

60.000 € mehr, weil die WG-Miete im Preis steckt. Zieht die WG aus, ist das Geld weg. Mit Wohnung A kannst Du beim nächsten Mieterwechsel selbst eine WG daraus machen.

> Eine Bruchbude mit 8 % bringt Dir nichts, wenn sie ein halbes Jahr leer steht.

DER STILLE KOSTENBLOCK: MAKLERPROVISION

Als Käufer zahlst Du üblicherweise 3,57 % Maklerprovision. Bei 200.000 € sind das **7.140 €**. Geld, das nicht in Deine Wohnung fließt.

SO MACHEN WIR DAS

Unser Team kauft ganze Häuser mit Mengenrabatt und gibt die Wohnungen einzeln weiter. **Ohne Maklerprovision.** Letztes Jahr hat unser Team 170 Einheiten gekauft.

CHECK 5 / 7 · FINANZIERUNG

Die Finanzierung ist Dein Fundament

Die beste Wohnung bringt nichts, wenn die Bank sie Dir nicht finanziert. Und eine falsch gebaute Finanzierung bremst Dich bei Wohnung 2 aus.

WAS DIE BANK SEHEN WILL · FAUSTREGEL

- [ ] rund 2.700 € netto im Monat
- [ ] rund 10.000 € Rücklage, auch im ETF-Depot
- [ ] unbefristeter Job, keine Probezeit
- [ ] keine negative Schufa
- [ ] eine Haushaltsrechnung, die aufgeht

> Wer 2.700 € netto verdient und einen Porsche für 1.000 € im Monat least, bekommt keine Finanzierung.

Zinsen zu hoch? Hohe Zinsen heißen niedrige Kaufpreise. Eigennutzer warten, Kapitalanleger kaufen. Wie beim Leasing: Dich interessiert die Rate, nicht der Listenpreis.

DIE ARCHITEKTUR DER FINANZIERUNG

Eigenkapital	Es geht auch ohne, die Nebenkosten lassen sich mitfinanzieren. Das ist eine Option, um den Hebel voll zu nutzen. Kein Muss. Wer Eigenkapital hat, kann es einbringen.
Tilgung	Eher niedrig, etwa 1,5 %. Eine hohe Tilgung kannst Du nie wieder senken.
Zinsbindung	Am Anfang 10 Jahre. Der beste Effektivzins für 10 Jahre lag am 10.11.2026 bei 4,01 % (Dr. Klein).
Netto-Zins	Zinsen sind absetzbar. Bei 4 % Zins und 33 % Steuersatz kostet Dich der Kredit netto rund 2,7 %.

SO MACHEN WIR DAS

Die Finanzierung läuft über eigene Finanzierungsberater mit Zugang zu mehreren hundert Banken. Unsere Objekte sind bei Banken **vorab eingewertet**.

CHECK 6 / 7 · ABSCHREIBUNG

Die Abschreibung ist Dein Hebel

Das Finanzamt lässt Dich jedes Jahr einen Teil des Gebäudes absetzen, ohne dass Du dafür Geld ausgibst. Das ist die Abschreibung, kurz AfA. Sie drückt Deinen Verlust auf dem Papier und damit Deine Lohnsteuer.

DIE PAUSCHALEN

BAUJAHR	AFA PRO JAHR
vor 1925	2,5 %
1925 bis 2022	2 %
ab 2023	3 %

WICHTIG

Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil. Grund und Boden nicht. Deshalb zählt, wie der Kaufpreis aufgeteilt wird.

HEBEL 1 · RESTNUTZUNGSDAUERGUTACHTEN

Ein Gutachten weist nach, dass Dein Gebäude steuerlich kürzer nutzbar ist als die Pauschale. Dann schreibst Du schneller ab. Beispiel: 300.000 € Gebäudeanteil, 4 % statt 2 % AfA, 42 % Steuersatz: **2.520 € weniger Steuer pro Jahr**. Der BFH lässt jede geeignete Methode zu (IX R 25/19).

HEBEL 2 · RENOVIEREN VOR DER ÜBERGABE

Nach der Übergabe darfst Du in den ersten 3 Jahren nur bis 15 % des Gebäudewerts sofort absetzen. Renovierst Du vor dem Übergabetag, fällt diese Grenze weg und die Kosten sind sofort voll absetzbar (BFH, IX B 121/19). Stichtag ist der Übergabetag laut Kaufvertrag, nicht der Notartermin.

SO MACHEN WIR DAS

Steuer-Setup mit unserem Steuerberater-Netzwerk, Hilfe beim Freibetrag auf der Lohnsteuer und die Frage nach dem Gutachten **gleich beim Kauf**.

CHECK 7 / 7 · VERWALTUNG UND AUSSTIEG

Kein Zweitjob: Verwaltung und Ausstieg vorher klären

Du willst mit Immobilien Geld verdienen, aber keinen Zweitjob daraus machen. Dafür brauchst Du zwei Verwaltungen. Und einen Plan für die Zeit nach 10 Jahren.

ZWEI VERWALTUNGEN, ZWEI JOBS

Mietverwaltung	Alles rund um Deinen Mieter und Deine Wohnung. Miete, Abrechnung, Wasserhahn, Neuvermietung. Bei uns rund 30 € im Monat.
Hausverwaltung	Alles, was das Haus betrifft. Dach, Treppenhaus, Rücklage, Eigentümerversammlung.

DAS SCHLIMMSTE? DER MIETER ZAHLT NICHT.

Dagegen kannst Du Dich versichern. Ein Vermieter-Rechtsschutz mit Mietausfall kostet rund 20 bis 25 € im Monat. Freiwillig, kann bei uns mit abgeschlossen werden. Recht haben und Recht bekommen sind zwei Paar Schuhe.

NACH 10 JAHREN HAST DU DIE WAHL

VERKAUFEN

Im Privatvermögen ist der Gewinn nach 10 Jahren steuerfrei.

HALTEN

Die Miete als monatlichen Cashflow mitnehmen, der mit Mieterhöhungen über die Jahre wächst.

Beides ist gut. Das ist eine Typsache und hängt davon ab, was in Deinem Leben gerade ansteht.

BEISPIELRECHNUNG

So rechnet sich eine Wohnung wirklich

Eine Wohnung funktioniert wie ein Sparplan, bei dem die Bank, der Mieter und das Finanzamt mitarbeiten.

ANNAHMEN

200.000 € Kaufpreis, 7 % Nebenkosten mitfinanziert, kein Eigenkapital, 4,4 % Zins, 1,5 % Tilgung, Kaltmiete 833 €, Miete steigt 1,5 % pro Jahr, Gebäudeanteil 80 %, AfA 2 %.

	STEUERSATZ 35 %	STEUERSATZ 42 %
Dein Eigenanteil im Monat · Jahr 1, nach Steuer	**232 €**	**211 €**
Dein Eigenanteil im Monat · Jahr 10, nach Steuer	**200 €**	**197 €**

IN 10 JAHREN

25.900 €
ZAHLST DU RUND EIN

40.200 €
SIND RUND GETILGT

Den Rest tragen Mieter und Finanzamt. Weil die Miete steigt, sinkt Dein Eigenanteil mit den Jahren. Steigt auch der Wert der Wohnung, kommt das obendrauf.

Mit Gutachten zur Restnutzungsdauer (4 % AfA) sinkt der Eigenanteil im ersten Jahr auf etwa 90 bis 170 € im Monat.

Eigene Rechnung, Stand 10.11.2026. Ohne Mietsteigerung wären es 30.400 € Einzahlung. Mieten in Deutschland stiegen 2015 bis 2025 um rund 1,7 % pro Jahr (Eurostat, HVPI Wohnungsmieten). Deine Zahlen hängen an Kaufpreis, Miete, Zins und Deinem Steuersatz. Genau die rechnen wir im Gespräch für Dich durch.

BEISPIELRECHNUNG · 10 JAHRE

Was nach 10 Jahren übrig bleibt

Dieselbe Wohnung wie auf der Seite davor. Jetzt mit Wertentwicklung. Wir rechnen mit 2 % im Jahr. Das liegt unter dem Schnitt der letzten 20 Jahre: Von 2005 bis 2025 sind Wohnimmobilien in Deutschland um rund 3 % pro Jahr gestiegen.

DEIN VERMÖGEN IN DER WOHNUNG · WERT MINUS RESTSCHULD



25.900 €
ZAHLST DU IN 10 JAHREN EIN

244.000 €
WERT DER WOHNUNG BEI 2 %

70.000 €
DEIN VERMÖGEN NACH 10 JAHREN

Am Anfang liegst Du im Minus, weil die Nebenkosten mitfinanziert sind. Danach wächst Dein Vermögen jedes Jahr um 7.000 bis 10.000 €. Du zahlst dafür 2.400 bis 2.800 € im Jahr ein. Der Grund: Die 2 % wirken auf den ganzen Kaufpreis, nicht nur auf Dein Geld. Das ist der Hebel.

Nach 10 Jahren hast Du die Wahl. Verkaufen, und der Gewinn ist steuerfrei. Oder halten und die Miete als Cashflow mitnehmen.

Annahmen wie Seite 10 inklusive 1,5 % Mietsteigerung, Steuersatz 35 %, Restschuld nach 10 Jahren rund 173.800 €. Wertentwicklung 2005 bis 2025: Hauspreisindex Deutschland 83,3 auf 152,7 (2015 = 100), Eurostat/Destatis, Abruf 10.11.2026.

SELBSTCHECK

Passt eine Kapitalanlage zu Dir?

Hake ab, was auf Dich zutrifft.

- [ ] Ich bin angestellt, unbefristet und nicht mehr in der Probezeit.
- [ ] Ich verdiene rund 2.700 € netto oder mehr.
- [ ] Ich habe rund 10.000 € Rücklage, auch im Depot.
- [ ] Ich habe keine großen Kredite oder Leasingraten, die meine Haushaltsrechnung sprengen.
- [ ] Ich will Vermögen aufbauen und Steuern sparen, ohne Vermieter als Zweitjob.

4 oder 5 Haken? Dann ist ein Strategiegespräch Dein nächster Schritt.
3 Haken? Auch dann lohnt es sich. Oft fehlt nur ein Baustein. Den finden wir im Gespräch.

ALLES AUS EINER HAND

PRÜFPUNKT	SO LÖSEN WIR IHN
01 · Steuer	Steuer-Setup und Freibetrag auf der Lohnsteuer
02 · Lage	B-Städte mit Uni, Arbeitgebern und Zuzug
03 · Haus	Sachverständiger, nur 1 von 20 Häusern kommt durch
04 · Preis	Mengeneinkauf, keine Maklerprovision
05 · Finanzierung	Finanzierungsberater, Objekte bei Banken vorab eingewertet
06 · Abschreibung	Steuerberater-Netzwerk, Gutachten-Frage beim Kauf
07 · Verwaltung	Miet- und Hausverwaltung vor Ort, Begleitung bis zum Verkauf

Ehrlich dazu: Eine Mietgarantie gibt es nicht. Dafür ein System, das die Risiken vorher prüft.

DEIN NÄCHSTER SCHRITT

Es gibt nicht die perfekte Immobilie. Nur die passende zu Deinem Ziel.

Im kostenlosen Strategiegespräch rechnen wir Deine Zahlen durch. 30 Minuten per Zoom.

- Was Dir eine Wohnung nach Steuer wirklich kostet
- Was Dir die Bank finanziert
- Welche Lage zu Deinem Ziel passt

Strategiegespräch sichern

Oder schreib mir einfach eine Direktnachricht auf Instagram (@nico.moretti.fs). Alles Weitere auf nicomoretti.com.

Unabhängig. Digital. Kompromisslos.

NM

NICO MORETTI

FINANCE CONSULTING

FINANZPLANER & VERSICHERUNGSMAKLER · STUTTGART · BUNDESWEIT PER ZOOM