

Das 3-Stufen-Fundament

*Warum Leistungsträger auf jeden zusätzlichen Euro 42 Prozent zahlen
– und welche drei Hebel der Gesetzgeber selbst geschaffen hat.*

UMFANG

6 Kapitel

LESEZEIT

14 Minuten

ENTHÄLT

Musterfall



Daniel Lacherdinger

Vermögensberater • Raum Bamberg

finanzpapa24.de

Instagram: @finanzpapa

WARUM DIESER EINBLICK EXISTIERT

„Ich verdiene gut. Aber ich komme nicht ins Vermögen.“

Diesen Satz höre ich fast wöchentlich. Von Angestellten mit sechstelligem Gehalt. Von Handwerksmeistern mit vollem Auftragsbuch. Von Selbstständigen, die mehr arbeiten als ihre Angestellten und trotzdem das Gefühl haben, auf der Stelle zu treten.

Der Grund dafür ist keine Frage der Disziplin. Es ist eine Frage der Struktur. Wer sein Vermögen ausschließlich über Arbeitseinkommen aufbaut, verliert von jedem zusätzlich verdienten Euro 42 Cent an den Fiskus – und auf die Erträge des versteuerten Rests noch einmal 26 Prozent. Am Ende bleibt von einem Euro Mehrleistung weniger als die Hälfte übrig.

Gleichzeitig gibt es im deutschen Steuerrecht Bereiche, in denen Vermögenszuwachs mit 18 Prozent oder auch mit null Prozent besteuert wird. Das ist keine Grauzone und kein Trick, sondern Regelungen, die der Gesetzgeber bewusst geschaffen hat, weil er bestimmte Investitionen fördern will.

Dieser Einblick zeigt, welche drei Hebel das sind, wie sie zusammenwirken und welche Größenordnung dabei entsteht – anhand eines durchgerechneten Musterfalls. Und er zeigt ehrlich, wo die Grenzen liegen, denn diese Struktur passt nicht zu jedem.

FINANZPAPA SAGT

„Reich wird man in Deutschland nicht durch mehr Einkommen. Man wird es durch die richtige Struktur für das Einkommen, das man schon hat.“

EIN WORT ZUR EHRLICHKEIT

Dieser Einblick nennt bewusst keine Produktnamen und keine Tarifkonfigurationen. Nicht, weil ich etwas zurückhalte, sondern weil die konkrete Umsetzung vollständig von Ihrer Situation abhängt – von Ihrem Steuersatz, Ihrem Zeithorizont und Ihrer Risikobereitschaft. Was hier steht, ist das Prinzip. Und das Prinzip können Sie nachrechnen.

DIE DREI HEBEL AUF EINEN BLICK

Jede Stufe hat genau eine Aufgabe

Das Fundament ist kein Baukasten aus drei beliebigen Produkten. Es ist eine Reihenfolge, in der jede Stufe die nächste finanziert. Wer die zweite ohne die erste baut, zahlt zu viel Zinsen. Wer die dritte ohne die zweite baut, hat kein Geld dafür übrig.

STUFE	AUFGABE	WIRKUNG
1	Zins für die spätere Finanzierung heute festschreiben	Rund 12.750 € geringere Zinskosten pro Jahr
2	Vermietete Immobilie kaufen, Abschreibung nutzen	Rund 13.700 € weniger Einkommensteuer pro Jahr
3	Steuerersparnis in steuerarme Anlagen lenken	Rund 3 % Steuer auf den Zuwachs statt 42 %

Der Aufbau dieses Einblicks

1 Das Grundproblem: Warum Leistung am höchsten besteuert wird

2 Hebel 1: Der Zins, den Sie heute für morgen festschreiben

3 Hebel 2: Die Immobilie, die Ihr Einkommen entlastet

4 Hebel 3: Wohin der Zuwachs fließen sollte

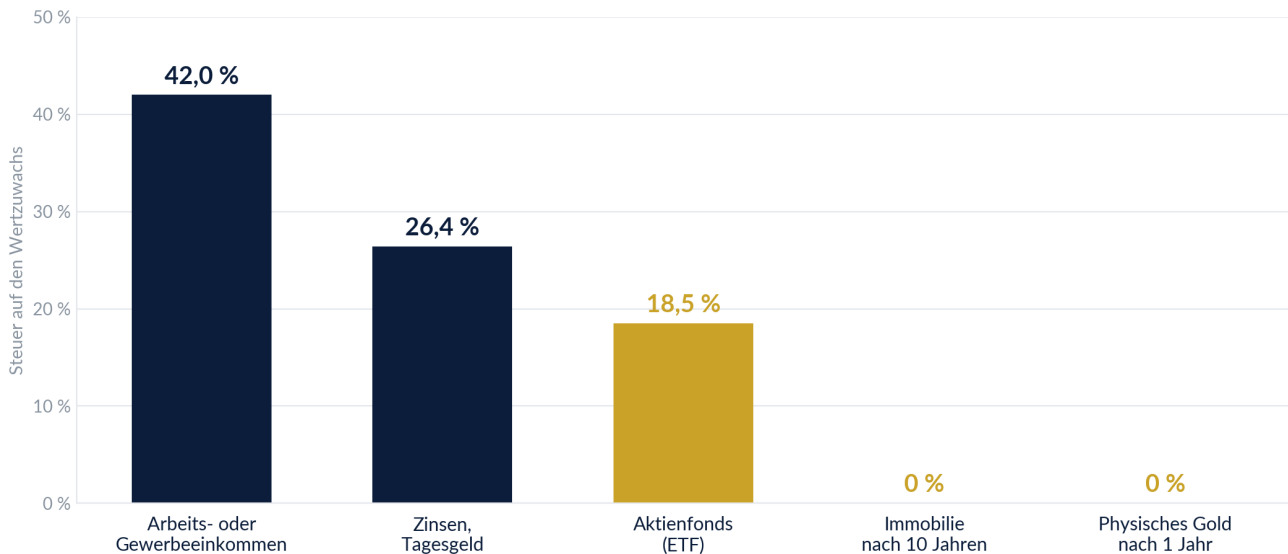
5 Der Musterfall über zehn Jahre

6 Die Spielregeln – und für wen das nichts ist

Die ersten vier Kapitel erklären das Prinzip und die einzelnen Hebel. Das fünfte zieht Bilanz über zehn Jahre. Das sechste benennt die Grenzen – einschließlich der Fälle, in denen ich von dieser Struktur ausdrücklich abrate.

1 Warum Leistung am höchsten besteuert wird

Das deutsche Steuerrecht behandelt Vermögenszuwachs nicht gleich. Es macht einen erheblichen Unterschied, *woher* ein Euro kommt. Diese Tabelle ist der Ausgangspunkt für alles, was danach kommt:



Effektive Besteuerung des Wertzuwachses nach Vermögensklasse. Grundlage: Einkommensteuer-Grundtarif, Abgeltungsteuer inklusive Solidaritätszuschlag, Teilfreistellung für Aktienfonds nach § 20 InvStG, Haltefristen nach § 23 EStG. Ohne Kirchensteuer.

Lesen Sie die Grafik von links nach rechts, dann sehen Sie das eigentliche Problem: **Die Steuerlast ist am höchsten dort, wo Sie am meisten arbeiten.** Und sie ist am niedrigsten dort, wo Sie Kapital arbeiten lassen – und zwar in genau zwei Bereichen, die der Gesetzgeber komplett von der Steuer befreit hat, wenn Sie eine Haltefrist einhalten.

Für die Praxis heißt das etwas Unbequemes: Wer versucht, über Mehrarbeit ins Vermögen zu kommen, kämpft gegen die Steuerprogression. Wer dieselbe Summe über die richtigen Strukturen aufbaut, braucht dafür brutto nur etwa die Hälfte.

Die Frage lautet also nicht: Wie verdiene ich mehr? Sie lautet: Wie leite ich das, was ich schon verdiene, in Strukturen um, in denen der Zuwachs nicht wieder weggesteuert wird?

DER RECHENVERGLEICH

Um 100.000 € Vermögenszuwachs über zusätzliches Arbeitseinkommen zu erreichen, müssen Sie bei 42 Prozent Steuerlast rund 172.000 € brutto verdienen. Über die Strukturen aus diesem Einblick genügen dafür rund 103.000 € – der Unterschied sind nicht Ihre Fähigkeiten, sondern die Struktur.

Was ich in der Praxis beobachte

Die meisten Menschen, die zu mir kommen, haben an ihrer Einnahmenseite schon alles getan, was ging. Sie haben verhandelt, Verantwortung übernommen, Aufträge angenommen, die andere abgelehnt hätten. Was sie nicht getan haben, ist an der Struktur zu arbeiten – weil ihnen niemand gezeigt hat, dass es dort einen viel größeren Hebel gibt.

Typisch ist folgendes Bild: ein gutes Gehalt, ein Tagesgeldkonto mit fünfstelligem Betrag, ein Fondssparplan aus dem Bankgespräch vor sieben Jahren und eine Steuererklärung, die der Steuerberater „ordentlich“ macht. Nichts davon ist falsch. Aber nichts davon greift auf die Steuerlast zu, und genau dort liegt der größte Betrag im ganzen Haushalt.

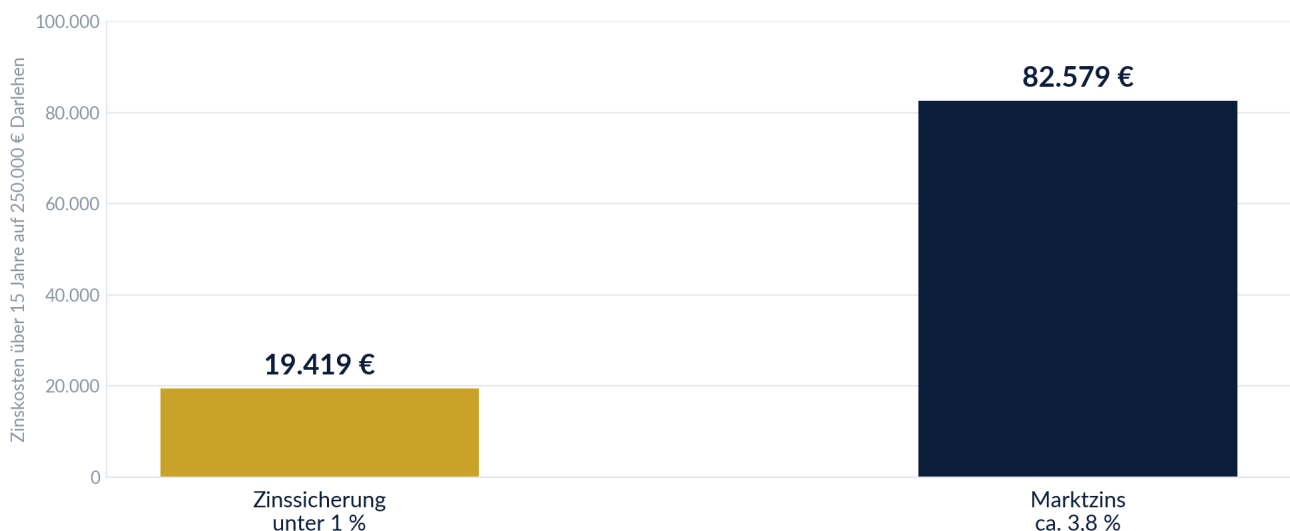
Deshalb beginnt dieses Fundament nicht mit einer Anlage, sondern mit einer Finanzierung. Wer diese Reihenfolge umdreht, verschenkt den entscheidenden Teil der Wirkung.

2 Hebel 1: Der Zins, den Sie heute für morgen festschreiben

Jede Immobilienstrategie steht und fällt mit den Finanzierungskosten. Und genau hier machen die meisten den Fehler, dass sie erst dann über Zinsen nachdenken, wenn das Objekt schon gefunden ist. Dann sind sie dem Markt ausgeliefert.

Es gibt einen anderen Weg: Sie können sich einen Darlehenszins **heute** vertraglich zusichern lassen – für einen Kauf, der erst in drei, fünf oder acht Jahren stattfindet. Die Zusicherung gilt unabhängig davon, wo die Bauzinsen zu diesem Zeitpunkt stehen.

Aktuell liegen zehnjährige Bankdarlehen bei etwa 3,6 bis 3,8 Prozent. Über solche Konstruktionen lassen sich Sollzinsen **unter einem Prozent** festschreiben. Was das über eine Darlehenslaufzeit bedeutet, zeigt dieser Vergleich:



Zinskosten über 15 Jahre bei Volltilgung eines Darlehens von 250.000 €. Vergleich einer festgeschriebenen Zinssicherung unter einem Prozent gegen einen Marktzins von 3,8 Prozent. Modellrechnung, gerundet.

63.160 €

Zinersparnis über 15 Jahre auf 250.000 € Darlehen

351 €

Geringere Monatsrate bei gleicher Tilgung

12.750 €

Weniger Zinskosten pro Jahr auf 500.000 €

Der Punkt, den kaum jemand kennt: Bei bestimmten Tarifvarianten lässt sich das zugesagte Kapital auf Antrag deutlich erhöhen – ohne dass die Gebühr neu anfällt. Aus einem Vertrag über 500.000 € werden so bis zu 750.000 € verfügbares Kapital, davon ein großer Teil zu Konditionen, die am freien Markt schlicht nicht existieren.

WAS SIE DABEI WISSEN MÜSSEN

Diese Konstruktion ist kein Sparprodukt. Die Guthabenverzinsung während der Ansparphase ist bewusst niedrig – das ist der Preis für die Zinszusage. Bewerten dürfen Sie sie deshalb nicht an der Sparrendite, sondern ausschließlich an der Differenz zum späteren Marktzins. Wer nie kauft, hat nichts gewonnen. Wer kauft, gewinnt sechsstellig.

Warum das Timing gerade jetzt eine Rolle spielt

In den kommenden Jahren laufen sehr viele Zinsbindungen aus der Niedrigzinsphase aus. Wer 2015 mit einem Prozent finanziert hat, verhandelt seine Anschlussfinanzierung heute bei rund vier Prozent – bei vielen verdreifacht sich damit die Zinsbelastung. Ein Teil dieser Eigentümer wird verkaufen müssen, weil die neue Rate nicht mehr trägt.

Für Käufer entsteht daraus ein Fenster: mehr Angebot, weniger Konkurrenz, verhandelbare Preise. Wer in dieser Phase zuteilungsreifes Kapital zu unter einem Prozent bereithält, verhandelt aus einer Position, die kaum jemand hat – und ist nicht darauf angewiesen, dass die Bank mitspielt.

Der Punkt dabei ist die Vorlaufzeit. Eine Zinssicherung braucht Jahre, bis sie abrufbar ist. Wer erst anfängt, wenn das Objekt schon gefunden ist, kommt zu spät. Deshalb steht dieser Baustein am Anfang und nicht am Ende.

FINANZPAPA SAGT

„Den besten Zins bekommt nicht der beste Verhandler. Ihn bekommt der, der Jahre vorher daran gedacht hat.“

3 Hebel 2: Die Immobilie, die Ihr Einkommen entlastet

Die meisten Menschen halten eine vermietete Immobilie für ein Renditeobjekt. Das ist sie auch – aber ihr stärkster Effekt liegt woanders. Sie senkt Ihre Einkommensteuer auf das Hauptgehalt.

Der Mechanismus steht in § 21 und § 7 EStG und ist unspektakulär: Sie versteuern nicht die Miete, sondern den Überschuss nach Abzug aller Werbungskosten. Dazu zählen die Schuldzinsen, die laufenden Kosten – und vor allem die Abschreibung. Das Finanzamt unterstellt, dass sich ein Gebäude abnutzt, und lässt jedes Jahr einen Teil des Gebäudewerts als Ausgabe gelten. **Obwohl dafür kein Euro Ihr Konto verlässt.**

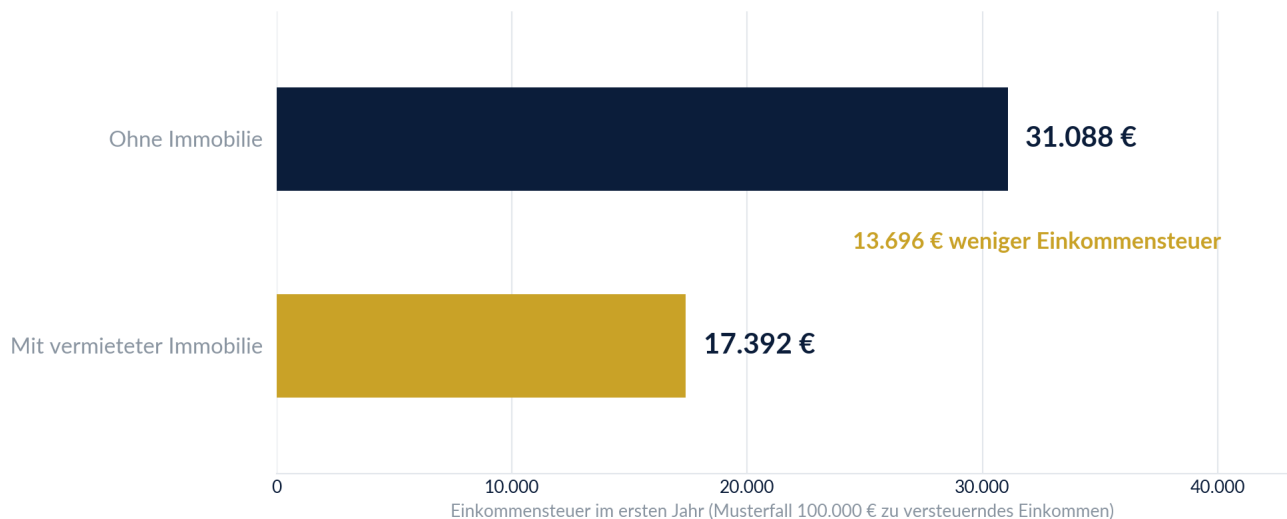
Bei Neubauten lässt sich das derzeit besonders weit ausreizen. Die degressive Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG erlaubt fünf Prozent vom jeweiligen Restwert pro Jahr. Die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG legt in den ersten vier Jahren weitere fünf Prozent obendrauf. Beide sind kombinierbar – in der Startphase also rund zehn Prozent pro Jahr, gut das Dreifache der normalen Abschreibung.

Was das im Musterfall bedeutet

Angenommen, Sie haben 100.000 € zu versteuerndes Einkommen und investieren rund 600.000 € in vermieteten Neubau – finanziert mit dem Zinshebel aus Kapitel 2. Dann übersteigen Ihre Werbungskosten die Mieteinnahmen deutlich, und es entsteht ein steuerlicher Verlust, der voll mit Ihrem übrigen Einkommen verrechnet wird:

POSITION IM ERSTEN JAHR	BETRAG
Abschreibung gesamt (degressiv + Sonderabschreibung)	48.108 €
Schuldzinsen (dank Zinshebel aus Kapitel 2)	3.946 €
Nicht umlagefähige Kosten	2.400 €
Mieteinnahmen (Gegenrechnung)	– 21.840 €
Steuerlicher Verlust aus Vermietung	– 32.614 €

Dieser Verlust senkt Ihr zu versteuerndes Einkommen von 100.000 € auf 67.386 €. Die Wirkung auf Ihre Steuerlast:



Einkommensteuer im ersten Jahr, Musterfall mit 100.000 € zu versteuerndem Einkommen, Grundtarif, ohne Kirchensteuer. Modellrechnung auf Basis der genannten Annahmen.

DER ENTSCHEIDENDE PUNKT

Von diesen 32.614 € Verlust sind über 48.000 € reine Buchabschreibung – Geld, das nie geflossen ist. Real steht die Immobilie im Plus: 21.840 € Miete gegen rund 6.350 € echte Ausgaben. Das sind über 15.000 € positiver Cashflow pro Jahr, *zusätzlich* zur Steuerersparnis. Möglich ist das nur, weil die Finanzierungskosten dank Hebel 1 minimal sind.

Warum die meisten Immobilien das nicht schaffen

An dieser Stelle lohnt der Blick auf den Unterschied zu einer normal finanzierten Anlageimmobilie. Bei einem Marktzins von 3,8 Prozent würden auf dasselbe Fremdkapital rund 13.350 € Zinsen pro Jahr anfallen statt der knapp 3.950 € aus diesem Beispiel. Der steuerliche Verlust wäre dann sogar höher – aber der reale Cashflow wäre weg.

Genau das ist der Grund, warum so viele Anlageimmobilien in der Praxis enttäuschen: Sie liefern eine Steuerersparnis, kosten aber jeden Monat Geld aus der eigenen Tasche. Der Eigentümer subventioniert seinen Mieter und tröstet sich mit dem Steuerbescheid.

Mit dem Zinshebel aus dem ersten Kapitel kippt dieses Verhältnis. Sie bekommen beides: den steuerlichen Verlust *und* einen Überschuss, der auf dem Konto ankommt. Das ist der eigentliche Grund für die Reihenfolge der drei Stufen.

Die Wirkung über vier Jahre

Die Sonderabschreibung läuft vier Jahre, die degressive Abschreibung flacht mit dem sinkenden Restwert langsam ab. Über die erste Phase ergibt sich dieses Bild:

JAHR	ABSCHREIBUNG	STEUERLICHER VERLUST	STEUERERSPARNIS
1	48.108 €	– 32.614 €	13.696 €
2	46.905 €	– 30.896 €	12.976 €
3	45.763 €	– 29.228 €	12.276 €
4	44.677 €	– 27.610 €	11.596 €
Summe	185.453 €		50.544 €

Über 50.000 € Steuerersparnis in vier Jahren – zusätzlich zum Miet-Cashflow. Und ein praktischer Hinweis, den viele übersehen: Wer nach dem Kauf sofort die Herabsetzung der Einkommensteuer-Vorauszahlungen beantragt, bekommt diese Ersparnis nicht erst Monate später mit dem Steuerbescheid, sondern **monatlich als verfügbare Liquidität**. Genau diese Liquidität ist der Treibstoff für den dritten Hebel.

Der Langfrist-Bonus

Die Immobilie hat ein zweites Steuerprivileg eingebaut. Wird sie im Privatvermögen länger als zehn Jahre gehalten, ist der komplette Veräußerungsgewinn steuerfrei – § 23 EStG. Bei moderaten zwei Prozent Wertsteigerung pro Jahr wächst das Objekt in zehn Jahren um rund 130.000 €, auf die bei einem Verkauf null Euro Steuern anfallen.

Zusammen mit der Tilgung, die still im Hintergrund Vermögen aufbaut, arbeitet die Immobilie damit auf drei Ebenen gleichzeitig: Steuerersparnis heute, Cashflow laufend, steuerfreier Wertzuwachs am Ende.

FINANZPAPA SAGT

„Die meisten kaufen eine Immobilie wegen der Miete. Der eigentliche Gewinn liegt in der Steuererklärung.“

4 Hebel 3: Wohin der Zuwachs fließen sollte

Jetzt kommt die Frage, an der die meisten Konzepte scheitern: Wohin mit der Steuerersparnis und dem Cashflow? Wer das Geld auf dem Tagesgeldkonto parkt, verliert real Kaufkraft. Wer es in Zinsanlagen steckt, zahlt 26,4 Prozent auf jeden Ertrag.

Die Antwort ergibt sich direkt aus der Tabelle in Kapitel 1. Es gibt genau zwei Bereiche, in denen Wertzuwachs vollständig steuerfrei bleibt, und einen, in dem er deutlich begünstigt ist:

Physische Edelmetalle: nach einem Jahr steuerfrei

Gold, Silber und Platin in physischer Form gelten steuerlich als privates Veräußerungsgeschäft. Nach nur **einem Jahr** Haltedauer ist jeder Verkaufsgewinn komplett steuerfrei – ohne Obergrenze, § 23 EStG. Anlagegold ist beim Kauf zusätzlich mehrwertsteuerfrei. Und weil Gold keine laufenden Erträge ausschüttet, fällt auch während der Haltedauer nichts an.

Wichtig für die Praxis: Dasselbe Privileg gilt für physisch besicherte Gold-Wertpapiere mit Auslieferungsanspruch. Der Bundesfinanzhof hat das mehrfach bestätigt. Damit lässt sich die steuerfreie Goldposition auch bequem im Depot führen, ohne Tresor und Versicherung.

Aktienfonds: effektiv 18,5 statt 42 Prozent

Für den renditeorientierten Teil sind breit gestreute Aktienfonds die Ergänzung. Kursgewinne unterliegen zwar der Abgeltungsteuer von 26,375 Prozent, aber bei Aktienfonds greift die Teilfreistellung von 30 Prozent. Effektiv bleiben rund **18,5 Prozent** – weniger als die Hälfte des persönlichen Spitzensteuersatzes.

Dazu kommen zwei Effekte, die oft unterschätzt werden: der Sparerpauschbetrag von 1.000 € beziehungsweise 2.000 € pro Jahr, und der Stundungseffekt. Solange Sie nicht verkaufen, wird abgesehen von der geringen Vorabpauschale nichts besteuert – das unversteuerte Geld arbeitet mit Zinseszins weiter.

Was daraus im Musterfall wird

Angenommen, die rund 14.000 € Steuerersparnis pro Jahr fließen in ein einfaches Zwei-Säulen-Depot: 40 Prozent Gold, 60 Prozent Aktien. Über zehn Jahre, mit konservativen Annahmen von sechs beziehungsweise sieben Prozent pro Jahr:

POSITION	GOLD (40 %)	AKTIEN (60 %)	GESAMT
Einzahlungen über 10 Jahre	56.000 €	84.000 €	140.000 €
Endwert nach 10 Jahren	73.812 €	116.058 €	189.871 €
Wertzuwachs	17.812 €	32.058 €	49.870 €
Steuer bei Verkauf	0 €	ca. 5.919 €	ca. 5.919 €

Fast 50.000 € Wertzuwachs, auf die insgesamt keine 6.000 € Steuern anfallen – rund zwölf Prozent auf den Depotzuwachs, beim Gold exakt null. Hätte derselbe Zuwachs als zusätzliches Arbeitseinkommen stattgefunden, wären rund 21.000 € an den Fiskus gegangen.

Warum 40 zu 60 und nicht 100 zu 0

Die Aufteilung ist keine Renditeoptimierung, sondern eine Aufgabenteilung. Gold liefert langfristig weniger Rendite als Aktien, dafür ist es steuerfrei, unkorreliert zum Aktienmarkt und in Krisen liquide. Aktien liefern mehr Rendite, dafür sind sie schwankungsanfällig und steuerpflichtig.

Wer nur Gold hält, verzichtet auf Rendite. Wer nur Aktien hält, verzichtet auf den steuerfreien Anteil und auf den Krisenanker. Die konkrete Gewichtung hängt an Ihrer Risikobereitschaft und daran, wie hoch die Immobilienquote im Gesamtvermögen schon ist – wer bereits stark in Sachwerten steckt, braucht weniger Gold als jemand, der ausschließlich Papierwerte hält.

WAS HIER NICHT HINGEHÖRT

Diese Stufe ist nicht der Platz für Einzelaktien, Kryptowerte oder geschlossene Beteiligungen. Der Sinn der dritten Stufe ist, dass der Zuwachs *sicher ankommt* und steuerlich sauber bleibt. Wer hier zusätzliches Risiko einbaut, gefährdet genau das Fundament, das die ersten beiden Stufen aufgebaut haben.

FINANZPAPA SAGT

„Die dritte Stufe muss nicht spektakulär sein. Sie muss langweilig sein und funktionieren.“

5 Der Musterfall über zehn Jahre

Die drei Hebel sind einzeln gut. Zusammen ergeben sie eine Struktur, in der sich die Wirkung selbst verstärkt. Ziehen Sie nach zehn Jahren Bilanz, sieht das so aus:

VERMÖGENSBAUSTEIN	ZUWACHS IN 10 JAHREN	STEUER DARAUF
Immobilien-Wertsteigerung (2 % p. a.)	ca. 131.700 €	0 €
Gold-Wertzuwachs	ca. 17.800 €	0 €
Aktienfonds-Wertzuwachs	ca. 32.100 €	ca. 5.900 €
Vermögenszuwachs gesamt	ca. 181.600 €	ca. 3 %

Dazu kommen die Steuerersparnisse aus dem zweiten Hebel – über 50.000 € allein in den ersten vier Jahren, mit abflachender Wirkung sechsstellig über zehn Jahre. Dazu der positive Miet-Cashflow. Und dazu die stille Entschuldung durch die Tilgung, die Monat für Monat Eigenkapital aufbaut, ohne dass Sie es merken.

181.600 €

Vermögenszuwachs über zehn Jahre

5.900 €

Steuer auf diesen Zuwachs

rund 3 %

Effektive Steuerquote statt 42 Prozent

Warum es ein Kreislauf ist, kein Nacheinander

Das Entscheidende ist nicht die Summe der drei Bausteine. Es ist die Reihenfolge, in der sie sich gegenseitig finanzieren:

SCHRITT	WAS PASSIERT	WIRKUNG
1	Zinssicherung abschließen, Guthaben aufbauen	Günstiges Fremdkapital für die Zukunft festgeschrieben
2	Kapital abrufen, vermietete Immobilie kaufen	Abschreibung erzeugt steuerlichen Verlust
3	Vorauszahlungen herabsetzen lassen	Steuerersparnis wird monatlich zu Liquidität
4	Liquidität in Gold und Aktienfonds lenken	Zuwachs entsteht in steuerarmen Strukturen
5	Nach einigen Jahren: nächste Runde starten	Depot liefert das Eigenkapital für Objekt zwei

Aus einem Vertrag wird eine Immobilie. Aus der Immobilie eine Steuerersparnis. Aus der Steuerersparnis ein Depot. Und aus dem Depot das Eigenkapital für die nächste Runde. Genau deshalb heißt es Fundament: Es trägt jede weitere Etage, die Sie darauf setzen.

Wie lange das Ganze dauert

Realistisch gerechnet vergehen zwischen dem ersten Schritt und dem Kauf der Immobilie drei bis vier Jahre. Das ist die Zeit, die die Zinssicherung braucht, um abrufbar zu werden – vorausgesetzt, sie wird konsequent befüllt und nicht nur mit der Mindestrate bespart.

Ab dem Kauf wirkt der Steuerhebel sofort, spätestens mit der angepassten Vorauszahlung im Folgemonat. Die dritte Stufe beginnt also etwa im vierten oder fünften Jahr – und ab diesem Punkt arbeitet das System, ohne dass Sie noch etwas hinzufügen müssen. Die zweite Runde wird nicht mehr aus Ihrem Gehalt finanziert, sondern aus dem, was die erste erzeugt hat.

Jahr 1–3

Zinssicherung aufbauen, Kapital ansparen

Jahr 4

Immobilie kaufen, Steuerhebel aktivieren

ab Jahr 5

System finanziert sich aus eigener Wirkung

Wer das mit dem Alternativszenario vergleicht, sieht den Unterschied deutlich: Dieselben Beträge in einen normalen Sparplan gezahlt, ohne Steuerhebel und ohne Fremdkapital, ergeben nach zehn Jahren einen Bruchteil dieses Vermögens – bei gleichzeitig voller Steuerlast auf das Arbeitseinkommen.

6

Die Spielregeln – und für wen das nichts ist

Ich könnte diesen Einblick hier beenden und Ihnen ein perfektes Bild hinterlassen. Das wäre unseriös. Diese Struktur funktioniert, *weil* sie sich an klare Regeln hält – und genau die müssen Sie kennen, bevor Sie überhaupt darüber nachdenken.

Fünf Spielregeln, die nicht verhandelbar sind

-  **Zweckbindung beachten.** Günstiges Baudarlehen ist zweckgebunden für wohnwirtschaftliche Verwendung. Ein Wertpapierdepot fällt nicht darunter. Der dritte Hebel wird ausschließlich aus Steuerersparnis und Cashflow gespeist – niemals aus dem Darlehen selbst.
-  **Die Abschreibungen haben Voraussetzungen.** Die kombinierte Abschreibung setzt einen Neubau mit bestimmten Energie- und Kostenstandards voraus und ist an Fristen sowie eine mindestens zehnjährige Vermietung gebunden. Das gehört vor jedem Kauf mit dem Steuerberater auf den Tisch.
-  **Einkünfteerzielungsabsicht ist Pflicht.** Das Finanzamt erkennt Verluste aus Vermietung dauerhaft nur an, wenn über die Gesamtdauer ein Überschuss angestrebt wird. Bei diesem Modell ist das gegeben, weil die Verluste aus zeitlich begrenzten Abschreibungen stammen und die Vermietung real Überschüsse liefert.
-  **Haltefristen sind harte Grenzen.** Ein Jahr bei Edelmetallen, zehn Jahre bei Immobilien. Wer früher verkauft, versteuert den vollen Gewinn. Diese Struktur ist deshalb nichts für Geld, das Sie in drei Jahren brauchen.
-  **Die Kaufpreisaufteilung muss halten.** Die Aufteilung zwischen Gebäude und Grundstück bestimmt die Höhe der Abschreibung. Sie muss wirtschaftlich plausibel sein und im notariellen Kaufvertrag stehen – nachträglich lässt sich daran nichts drehen.

Für wen diese Struktur nichts ist

Ich sage Ihnen offen, wann ich davon abrate. Das ist keine Verkaufstaktik, sondern Erfahrung:

KLARE ABSAGEN

Wenn Ihr zu versteuerndes Einkommen unter etwa 60.000 € liegt. Dann ist der Steuerhebel zu klein, um den Aufwand und die Bindung zu rechtfertigen. Für Sie gibt es einfachere Wege.

Wenn Sie keine Rücklage für Leerstand und Reparaturen haben. Eine vermietete Immobilie braucht Puffer. Wer auf Kante finanziert, gerät bei der ersten größeren Rechnung in Not.

Wenn Sie das Geld in wenigen Jahren brauchen. Haltefristen von einem und zehn Jahren sind der Kern der Steuerfreiheit. Wer sie nicht einhalten kann, verliert genau den Vorteil, um den es geht.

Wenn Sie sich mit dem Gedanken an Fremdkapital nicht wohlfühlen. Diese Struktur arbeitet mit Kredit. Das ist rechnerisch sinnvoll, aber es muss auch nachts zu Ihnen passen. Wenn nicht, ist es der falsche Weg – unabhängig von der Rechnung.

Was diese Struktur voraussetzt

Sie brauchen drei Dinge: ein Einkommen, das eine spürbare Steuerlast erzeugt. Einen Zeithorizont von mindestens zehn Jahren. Und die Bereitschaft, in den ersten Jahren konsequent einzuzahlen, ohne dass sofort ein Ergebnis sichtbar wird.

Was Sie nicht brauchen: großes Startkapital, Vorwissen über Immobilien oder Zeit für laufende Verwaltung. Der Aufwand liegt vollständig in der Planungsphase. Danach läuft die Struktur weitgehend automatisch – abgesehen von der Steuererklärung, die Ihr Steuerberater ohnehin macht.

Und ein Punkt, der mir wichtig ist: Ein Berater, der Ihnen diese Struktur ohne Steuerberater aufsetzen will, arbeitet unsauber. Die Abschreibungen sind der Kern der Wirkung, und die gehören fachlich geprüft, bevor ein Vertrag unterschrieben wird. Ich arbeite deshalb grundsätzlich mit Ihrem Steuerberater zusammen – oder vermittele einen, wenn Sie keinen haben.

FINANZPAPA SAGT

„Eine Struktur, die rechnerisch perfekt ist und Sie nachts nicht schlafen lässt, ist die falsche Struktur.“

WIE ES WEITERGEHT

Drei Angaben genügen für Ihre eigene Zahl

Dieser Einblick zeigt Ihnen das Prinzip und die Größenordnung. Was er bewusst nicht zeigt, ist die konkrete Umsetzung – welcher Tarif, welche Konfiguration, welches Objekt, welche Aufteilung. Das lässt sich nicht pauschal beantworten, weil es vollständig von Ihrer Situation abhängt.

Wenn Sie wissen wollen, was diese Struktur für Sie bedeuten würde, brauche ich drei Angaben: **Ihr zu versteuerndes Einkommen, Ihre monatliche Sparfähigkeit und Ihren Zeithorizont**. Damit rechne ich Ihnen Ihre eigene Variante durch – mit Ihren Zahlen, nicht mit einem Musterfall.

Und wenn sich zeigt, dass es für Sie nicht passt, sage ich Ihnen das direkt. Dann haben wir beide eine halbe Stunde investiert und Klarheit gewonnen. Das ist mir mehr wert als ein Abschluss, der in drei Jahren nicht mehr trägt.

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Eine halbe Stunde. Danach kennen Sie Ihre Zahl.

Melden Sie sich über die Website oder auf Instagram. Ich brauche keine Unterlagen und keine Steuererklärung – drei Angaben genügen für eine erste belastbare Einschätzung. Kostenlos und ohne Verpflichtung.

WEBSITE

finanzpapa24.de

INSTAGRAM

[@finanzpapa](https://www.instagram.com/finanzpapa)

Was Sie vorher für sich klären können

IHRE STANDORTBESTIMMUNG

- 1 Mein zu versteuerndes Einkommen _____ €
- 2 Meine Einkommensteuer im letzten Jahr _____ €
- 3 Monatlich frei verfügbarer Betrag _____ €
- 4 Vorhandenes Kapital für Nebenkosten _____ €
- 5 Zeithorizont, den ich einhalten kann _____ Jahre
- 6 Rücklage für Leerstand und Reparaturen vorhanden? **Ja / Nein**
- 7 Fremdkapital ist für mich grundsätzlich in Ordnung? **Ja / Nein**

Die ersten drei Angaben bestimmen, wie groß der Hebel bei Ihnen überhaupt ausfällt. Punkt vier entscheidet, wann der Kauf realistisch möglich ist – die Kaufnebenkosten müssen aus Eigenmitteln kommen. Und die letzten drei Fragen sind die ehrlichen: Wenn Sie dort zweimal Nein ankreuzen, ist diese Struktur zum jetzigen Zeitpunkt nicht der richtige Weg für Sie.

Falls Sie eine Steuererklärung oder einen Steuerbescheid des letzten Jahres zur Hand haben, genügen zwei Zeilen daraus für eine belastbare Rechnung. Sie brauchen aber nichts vorzubereiten – Schätzwerte reichen für den ersten Durchgang völlig aus.

FINANZPAPA SAGT

„Eine Struktur, die Sie nicht selbst nachrechnen können, sollten Sie nicht unterschreiben.“

Wer hinter finanzpapa steht



Daniel Lacherdinger, Vermögensberater aus dem Raum Bamberg. Ich arbeite mit Angestellten, Selbstständigen und Unternehmern, die ordentlich verdienen und den Eindruck haben, dass davon zu wenig hängen bleibt.

Ich komme aus der Praxis und rechne mit echten Zahlen. Was sich nicht rechnet, empfehle ich nicht. Und wenn jemand mit einer einfacheren Lösung besser fährt, sage ich das – das ist langfristig die bessere Grundlage für eine Zusammenarbeit als ein Abschluss, der später nicht trägt.

finanzpapa24.de

Website und Kontakt

@finanzpapa

Instagram – Einblicke und Praxisbeispiele

Dieser Einblick dient der allgemeinen Information und stellt keine Steuer-, Rechts-, Finanzierungs- oder Anlageberatung im Einzelfall dar. Alle Berechnungen sind Modellrechnungen mit gerundeten Werten auf Basis des Einkommensteuer-Grundtarifs ohne Kirchensteuer; die Renditeannahmen (Gold 6 %, Aktien 7 %, Immobilienwertsteigerung 2 % pro Jahr) sind Annahmen und keine Garantien. Tatsächliche Werte können erheblich abweichen. Steuerliche Gestaltungen, insbesondere zu Abschreibungen nach § 7 und § 7b EStG, zur Kaufpreisaufteilung und zur Einkünfteerzielungsabsicht, sind vor jeder Umsetzung mit einem Steuerberater zu klären. Rechtsstand der genannten Regelungen: 2026. Angaben zu Zinskonditionen beziehen sich auf zum Erstellungszeitpunkt marktübliche Werte und können sich jederzeit ändern.