

# Aus Steuerlast wird *Vermögen*.

*Wie Angestellte & Unternehmer ab 60.000 € Brutto mit Immobilien legal Steuern sparen — und nebenbei Vermögen aufbauen.*



## 01 · DIE IDEE

### **Du kaufst keine Wohnung.** *Du kaufst einen Hebel.*

Während die meisten jedes Jahr fünfstellig ans Finanzamt verlieren, nutzen Investoren denselben Euro anders: Sie lassen ihn in eine Immobilie fließen — und der Staat beteiligt sich über die Steuer.

**Das Werkzeug heißt AfA** (Absetzung für Abnutzung): Das Finanzamt erkennt an, dass ein Gebäude über die Jahre an Wert verliert — und erlaubt dir, diesen Wertverlust steuerlich geltend zu machen. Du bekommst also einen Aufwand angerechnet, **ohne tatsächlich Geld auszugeben.**

Auf dem Papier entsteht ein Verlust — tatsächlich entsteht Liquidität. Genau dieser Effekt senkt deine Steuerlast Jahr für Jahr.

## 02 · DAS PRINZIP

### **Deine Immobilie hat vier Zahler.**

Du trägst den Kaufpreis nicht allein. Drei andere zahlen strukturell mit:

*1*

#### **Der Mieter**

Zahlt Monat für Monat Miete und tilgt dein Darlehen mit.

*2*

#### **Das Finanzamt**

Beteiligt sich über AfA und Werbungskosten.

*3*

#### **Die Bank**

Finanziert den Kaufpreis zu strukturierten Konditionen.

*4*

#### **Du**

Trägst nur die verbleibende Differenz — oft wenige hundert Euro im Monat.



### 03 · BEISPIELRECHNUNG

## Was das konkret *bedeuten kann.*

Ein vereinfachtes Beispiel für einen Angestellten mit 120.000 € Brutto (Grenzsteuersatz ca. 42 %) und einer Bestandswohnung mit 400.000 € Gebäudeanteil:

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Gebäudeanteil (AfA-Basis)           | 400.000 €         |
| AfA mit Restnutzungsdauer-Gutachten | ≈ 22.000 € / Jahr |
| Grenzsteuersatz                     | ~ 42 %            |
| Mögliche Steuerersparnis            | ≈ 9.300 € / Jahr  |

Das sind rund **775 € im Monat**, die nicht ans Finanzamt gehen, sondern für deinen Vermögensaufbau arbeiten. Vereinfachtes Rechenbeispiel — die verbindliche Berechnung hängt von deiner persönlichen Situation ab.

### Der stärkste Hebel bei Bestand: das Restnutzungsdauer-Gutachten.

Stellt ein Gutachter eine kürzere Restnutzungsdauer fest, verteilt sich der Gebäudewert auf weniger Jahre — die jährliche Abschreibung steigt deutlich. Statt der Standard-Abschreibung sind so oft mehr als das Doppelte möglich.

### 04 · FÜR WEN ES PASST

## Je höher dein Steuersatz, *desto größer der Hebel.*

- **Angestellte** ab ca. 60.000 € Brutto, unbefristet
- **Beamte** mit hervorragenden Finanzierungschancen
- **Selbstständige** mit stabilen Einkünften (min. 2 Jahre)
- **Unternehmer** mit hoher Steuerlast



## Drei Schritte. *Den Rest machen wir.*

- **1. Kostenfreie Analyse** — wir prüfen ehrlich, was bei deiner Steuer- und Einkommenslage realistisch ist.
- **2. Strategie & Objekt** — konkrete Berechnung und geprüfte Off-Market-Objekte, bankenoptimiert finanziert.
- **3. Kauf & Verwaltung** — wir begleiten Notartermin und Übergabe, die Mietverwaltung übernimmt den Rest.

**Wichtig — unsere roten Linien:** Wir sind Vermittler, keine Steuerberater. Wir zeigen dir Mechanismen und Beispielrechnungen; die verbindliche steuerliche Prüfung erfolgt gemeinsam mit deinem Steuerberater — auf Wunsch mit unserem Kooperationspartner Rapp & Lienhard Steuerberatungsgesellschaft (Ettenheim). Eine konkrete Ersparnis garantieren wir nicht.

### DEIN NÄCHSTER SCHRITT

## Reden wir über *dein* Vermögen.

Kostenfrei, unverbindlich, ehrlich. 30 Minuten — und du weißt, ob es für dich passt.

*+49 160 7794771 · info@sachgrund-immobilien.de*

sachgrund-immobilien.de · FOUR Frankfurt, Tower 1

