



27.03.2025

**Zoom mit
Minh
Parrandier**

STEUERN SPAREN UND CASHFLOW OPTIMIEREN

**PROF. DR. WILHELM METTNER
VITEC REAL ESTATE GMBH
W.METTNER@VITEC.DE**

MEINE ERZIEHUNG

- Gehe fleißig zur Schule, gehe auf Gymnasium und studiere, wenn möglich.
- Suche dann einen Job und spare immer einen Teil Deiner Einnahmen.
- Lege es in einer Kapitalversicherung und einem Bausparvertrag an.
- Wenn möglich kaufe Dir dann ein Haus.
- Wenn Du dann in Rente gehst, geht es Dir gut!



SITUATION HEUTE



Die unteren 30% der Bevölkerung haben praktisch kein Vermögen und leben „von der Hand in den Mund“. Bei den oberen 30% ist es umgekehrt, die Vermögen nehmen zu.

Von 2010 bis 2018 stiegen die Bodenwerte in der BRD um 1,6 Billionen Euro, davon allein 50% an die oberen 10% der Wohlhabenden. Die anderen 50% an die nächsten 40%. Der Rest (50 %) hat praktischen keinen Zuwachs.

In welcher Gruppe wollen Sie sein?



AGENDA

1. Wie viel Steuern zahlen wir?
2. Warum Immobilien?
3. Aufgabe bzw. Zweck von Steuern
4. Wie kann man Steuern sparen?
5. Beispiele

Restnutzungsdauerverkürzung

Buy and hold

Fix und flip

6. Fazit und Perspektive

A large decorative graphic consisting of two overlapping semi-circles. The larger one on the left is dark grey, and the smaller one on the right is bright blue. The text is centered within the dark grey semi-circle.

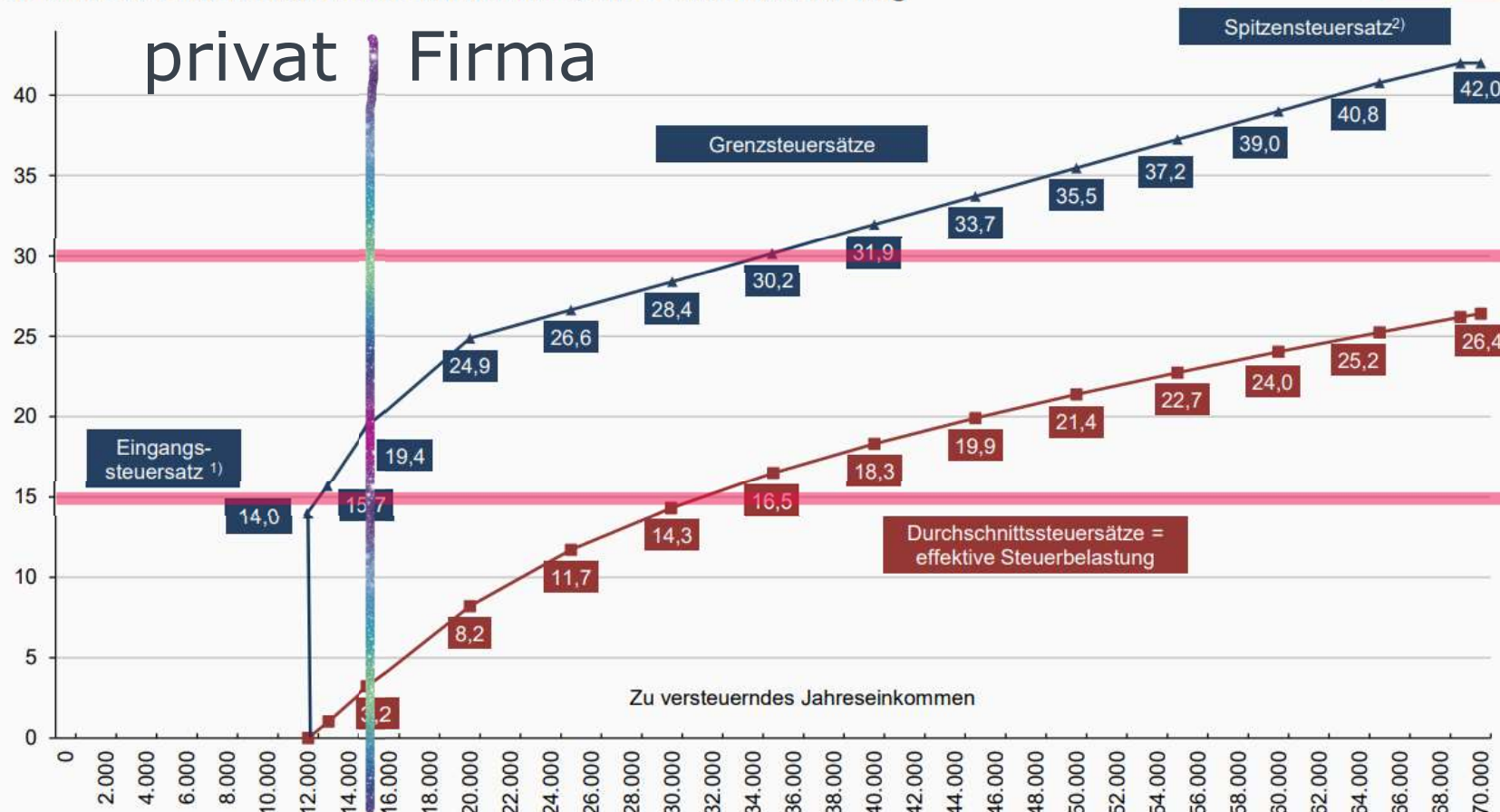
1. WIE VIEL STEUERN ZAHLEN WIR?

■ Einkommensteuertarif, Grenz- und Durchschnittssteuersätze 2025
in % des zu versteuernden Jahreseinkommens, ohne Solidaritätszuschlag

IAQ

VITEC
REAL ESTATE

privat Firma



GmbH

VV-GmbH

1) Der Eingangssteuersatz von 14% greift ab einem Jahreseinkommen von 12.096 Euro

2) Der Spitzensteuersatz von 42% beginnt ab einem (zu versteuernden) Jahreseinkommen von 68.480 Euro.

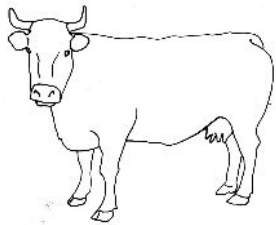
Quelle: Eigene Berechnung mit <https://einkommensteuerrechner.com.de>

Sozialpolitik-
aktuell.de

DIE 4 EINKOMMENSARTEN IM LEBEN

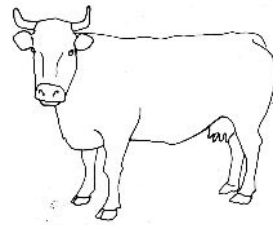
Angestellter

Betreut eine Kuh
auf der Weide
gegen Gehalt



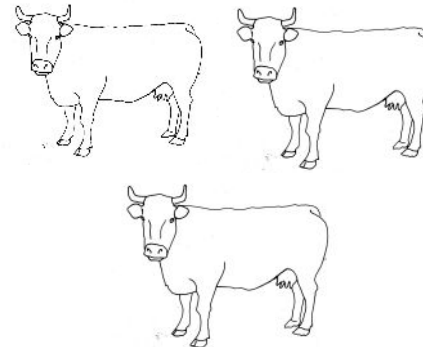
Freiberufler

Kauft eine Kuh
und schlachtet
sie mit Gewinn



Unternehmer

Kauft eine Weide
voller Kühe und
schlachtet im
großen Maßstab



Investor

Kauft einen
Bauernhof mit
Kühen, lässt ihn
von einem Bauern
betreiben und
bekommt monatlich
die Milch-Einnahmen



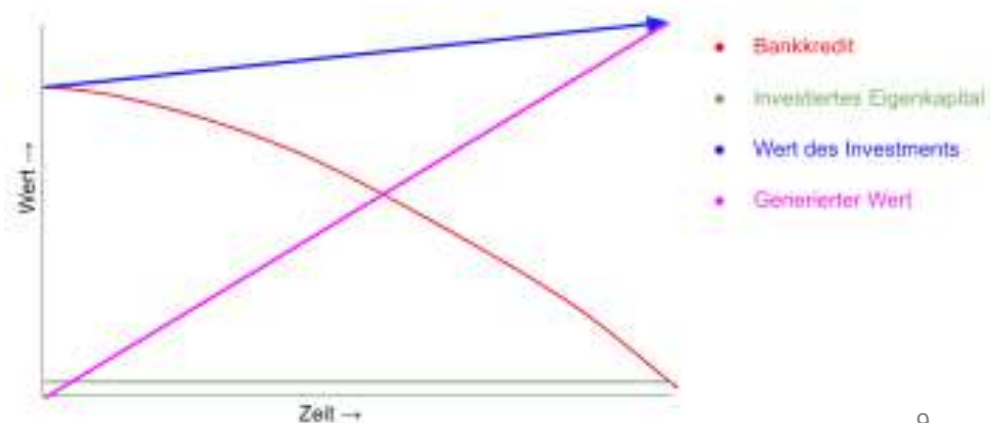
A large decorative graphic consisting of two overlapping semi-circles. The front semi-circle is dark blue and contains the section header. The back semi-circle is a lighter blue and is partially visible behind the first one.

2. WARUM IMMOBILIEN?

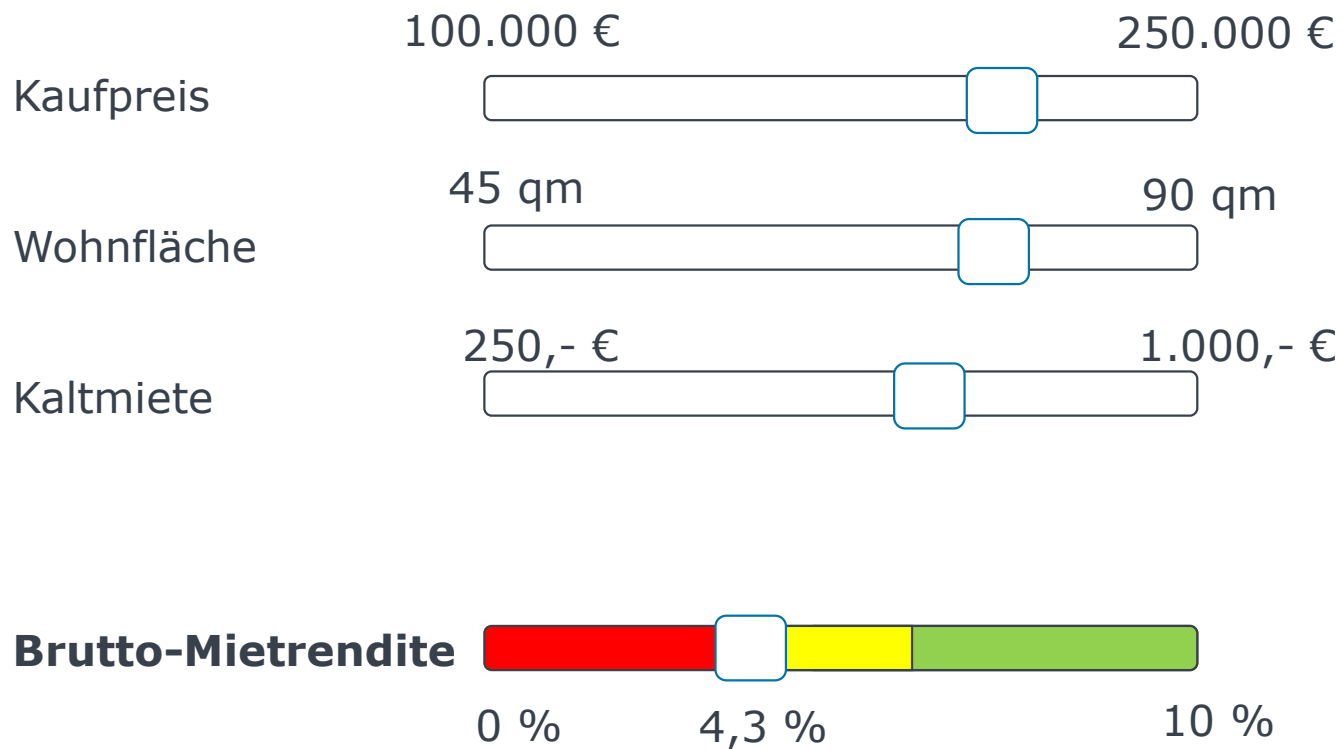
- ✓ Sie kaufen eine Immobilie, das Geld bekommen Sie von anderen (Banken),
- ✓ das aufgenommene Darlehen zahlt wiederum ein anderer ab (Mieter),
- ✓ ein Teil der Einnahmen sind steuerfrei,
- ✓ und die Inflation arbeitet auch noch umsonst für Sie.
- ✓ Einfach genial! »Other People's Money« eben!

»Nur wer sich selbst hilft,
dem wird geholfen.«

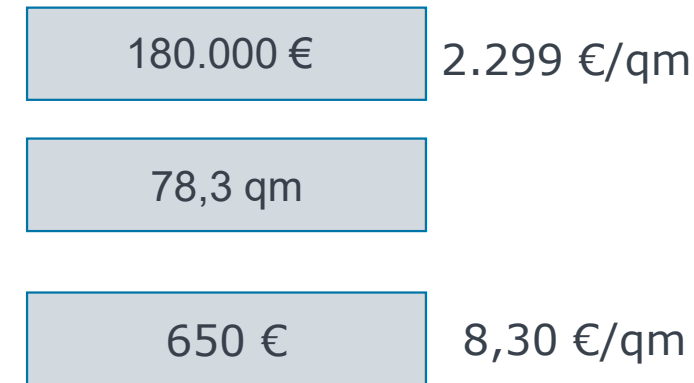
(Wilhelm Mettner)



WIRTSCHAFTLICHKEIT BERECHNEN



Beispiel



BERECHNUNG DER NETTORENDITE



- Kaufnebenkosten (Notar und Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Makler)
- Laufende Kosten (nicht-umlagefähig) und Rücklagen

$$\begin{aligned} \text{Nettorendite (in \%)} &= (\text{Jahresmiete} - \text{Bewirtschaftungskosten}) * 100 / (\text{Kaufpreis} + \text{Kaufnebenkosten}) \\ &= (7.800 \text{ €} - 80 \text{ €} \times 12) / (180.000 \text{ €} + 22.500 \text{ €}) = 3,4\% \end{aligned}$$

Kaufpreis einer Anlageimmobilie angemessen? → Ertragswertverfahren
(Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren)

Eigenschaften von Immobilien

- Immobilität
- Heterogenität
- Spezifisch
- Hohes Investitionsvolumen
- Begrenzte Substituierbarkeit
- Hohe Transaktionskosten
- Lange Lebensdauer
- Eingeschränkte Handelbarkeit
- Langer Erstellungsprozess
- Hoher externer Einfluss

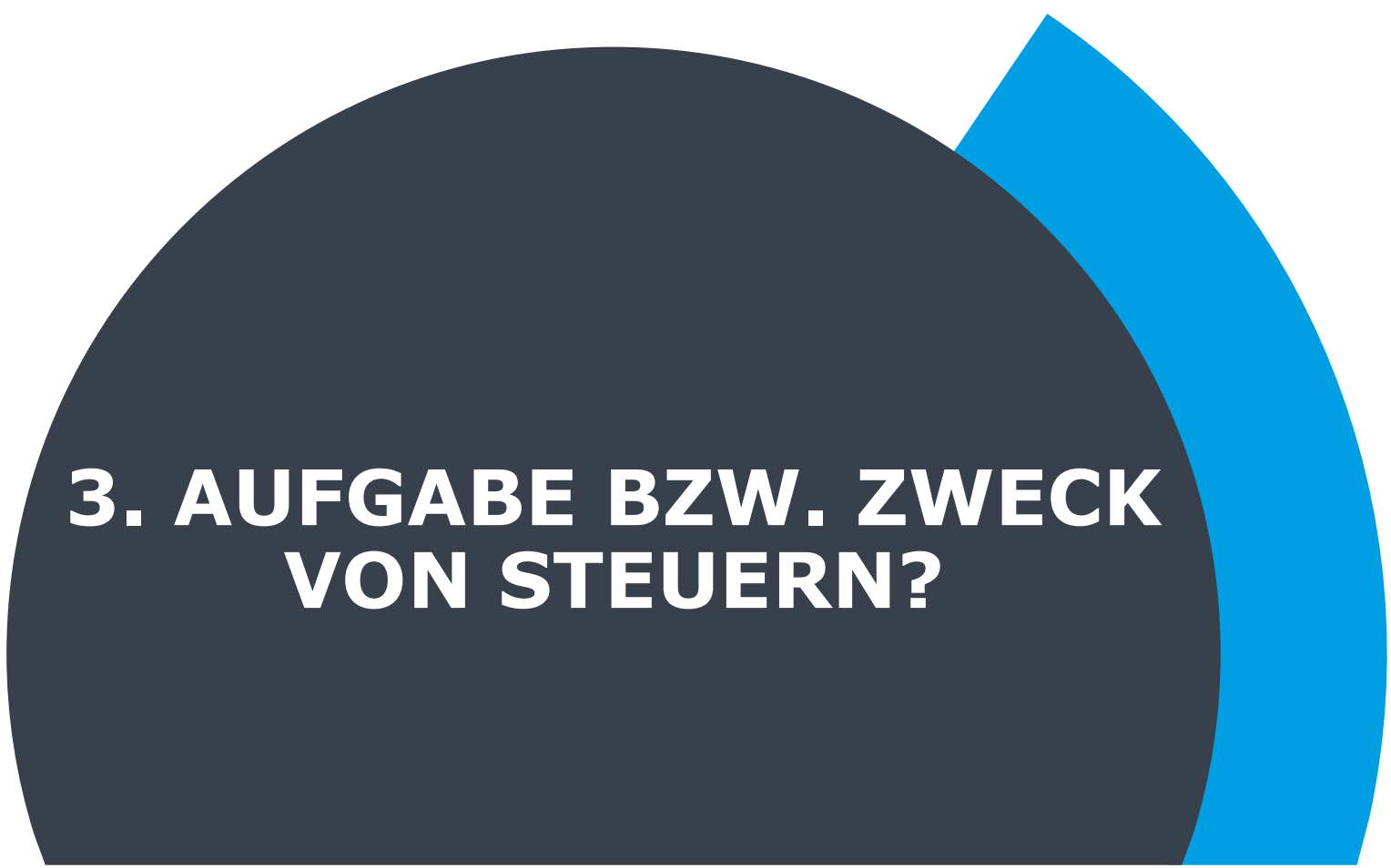


BUSINESS MODELL IMMOBILIEN

es gibt viele verschiedene Wege mit Immobilien Geld zu machen.

1. **Buy & Hold**: Kaufen, halten, Cash Flow optimieren.
2. **Fix & Flip**: Kaufen, Renovieren und mit Gewinn weiterverkaufen
3. Sondervermietung: Mit modernen Wohn-Konzepten hohe Renditen einstreichen (Monteurswohnungen, Ferienwohnungen, ...).
4. Rent-to-Rent: Wohnung anmieten und zielgruppenorientiert weitervermieten.
5. Häuser aufteilen: Haus kaufen und in Eigentümerwohnungen umwandeln.
6. Grundstücksentwicklung: Grundstück kaufen, aufwerten (z.B. Bebaubarkeit erhöhen) und verkaufen.
7. Bauträger: Grundstück kaufen, bauen, verkaufen.





3. AUFGABE BZW. ZWECK VON STEUERN?

7 HAUPTARTEN DER STEUERGESTALTUNG

1. Steuerverschiebung / Liquiditätsschaffung
2. Steuern in privates Vermögen umwandeln (hierzu müssen im Vorfeld steuerlich optimierte Investitionen (wichtig: Investitionen nicht Ausgaben!) getätigt werden, die auch tatsächlich zu Ihrer Lebensplanung und Ist-Situation passen sollten).
3. Progressions-Optimierung
4. Identitätsmanagement: Das Finanzamt denkt in steuerlichen "Identitäten". So wird die Identität "Angestellter" (weil man ihr Konsum unterstellt) meist am höchsten besteuert.
5. Private Ausgaben in die betriebliche Sphäre verlagern: Die bekanntesten Beispiele hierzu sind sicherlich der Firmenwagen, der Laptop und die Telekommunikation
6. Optimierung von Schenkung, Vererbung, Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer, etc. bei gleichzeitiger Absicherung des Vermögens.
7. Bereits gezahlte Steuern zurückholen: Das ist sicher die schwierigste Disziplin, da hier das Kind bereits in den Brunnen gefallen ist.

3 UNTERSCHIEDLICHE STEUERZWECKE

1. Fiskalzweck (=Staatsfinanzierung)
2. Umverteilung (politisch gewollt = sozialer Frieden)

Steuerprogression, wer mehr verdient, hat einen höheren Steuersatz

3. Lenkungssteuern (Investition, kein Konsum)

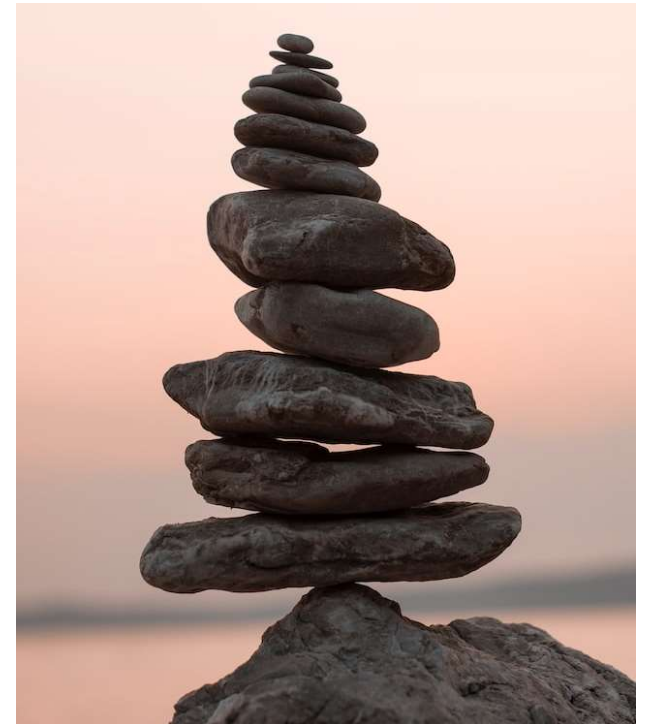




4. WIE KANN MAN STEUERN SPAREN?

DIE 7 WICHTIGSTEN STEUER-HACKS

1. Die richtige Struktur
2. Die Steuerprogression
3. Die 15 %-Regel
4. Restnutzungsdauerverkürzung
5. Die Ehegattenschaukel
6. Vermiete mit Umsatzsteuer
7. Niemals Erben oder Vererben

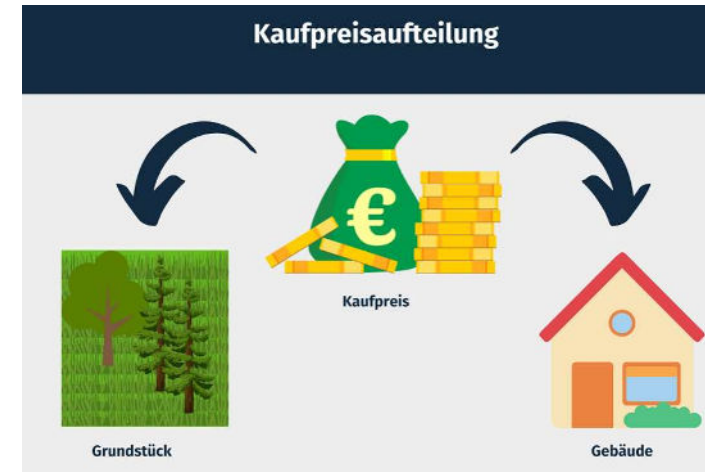


AUFTEILUNG VON GRUND UND BODEN UND GEBÄUDE

1. Bundesministerium für Finanzen
 - Anleitung für die Berechnung Kaufpreisaufteilung
 - Arbeitshilfe zur Aufteilung des Kaufpreises
2. Pauschales Verfahren: Ziehen Sie 20 % beim Grund und Boden ab
3. Schauen Sie sich den Bodenrichtwert an
4. Lassen Sie ein Ertragswertgutachten erstellen
5. Berücksichtigen Sie Wertminderungen (belebte Straße, direkt neben Fabrik, Kindergarten mit Lärm, ...)

Das Finanzamt muss diese Werte im Allgemeinen übernehmen, „so lange dagegen keine nennenswerten Zweifel bestehen“ (vgl. BFH 10.10.2000 – [IX R 86/97](#), BStBl 2001 II S. 183; BFH 29.5.2008, BFH/NV 2008 S. 1668; BFH 16.9.2015, [IX R 12/14](#))

Die Anschaffungskosten werden dann entsprechend aufgeteilt!



**Nehmen Sie den für
Sie besten Wert!**

BETRIEBSWIRTSCHAFTL. BETRACHTUNG VS STEUERLICHE BETRACHTUNG

ZIEL: CASHFLOW MAXIMIEREN, STEUERN MINIMIEREN



Investor (Cashflow)

- Mieteinnahmen ←
- Zinsen
- Tilgung
- Bewirtschaftung (nicht umlagefähig)
- Renovierung/Sanierung

=====

= Cashflow (+/-)

- Steuern

=====

= Cashflow nach Steuern

Finanzamt (Überschuss)

- Mieteinnahmen
- Zinsen
- Abschreibung (AfA) ←
- Bewirtschaftung
- Renovierung/Sanierung (= Erhaltungsaufwand)

=====

= steuerliches Ergebnis (Bemessungsgrundlage) (+/-)

x Steuersatz

=====

= zahlende Steuer

Ich kaufe nur Cashflow-positive Immobilien

ERHALTUNGS-AUFWAND VS ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLKOSTEN

Erhaltungsaufwand

- Instandhaltungsmaßnahmen

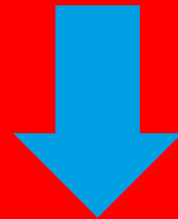


- Im Jahr der Zahlung ist die Maßnahme in voller Höhe steuerlich absetzbar

(nachträgliche)

Anschaftungs- / Herstellkosten

- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen



- Als Teil der Herstellkosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes abschreiben

ERHALTUNGSaufwand VS ANschaffungs- / HERSTELLKOSTEN

Gewerke:

Fenster
Elektro
Sanitär
Heizung

einfach

mittel

Luxus

Beispiel:

Sanierung 100.000 € (Steuersatz 42 %)

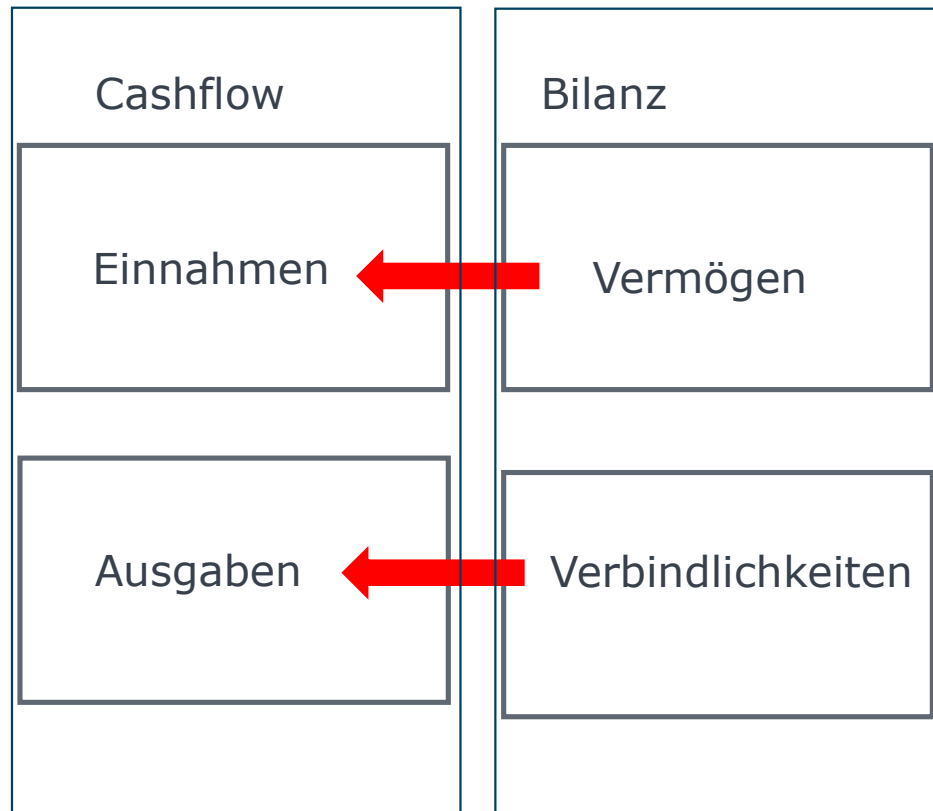
2 Gewerke: 42.000 € sofort absetzbar

3 Gewerke: $100.000/50 = \text{Afa } 4.000 \text{ €/Jahr}$
--> 1.680 €/Jahr

Standardveränderungen innerhalb von 3 Jahren nach Kauf (max. 15 % netto vom KP):

Falls 3 von 4 Gewerken saniert werden, ist das eine Standardveränderung und damit nicht mehr sofort abzugsfähiger Aufwand. Deshalb nur 2 Gewerke (§9 Absatz 1 Satz 1 EStG) in den ersten 3 Jahren sanieren (Öffnungsklausel Übergang Nutzen und Lasten).

RAUS AUS DEM HAMSTERRAD!



A large, dark grey semi-circle is positioned on the left side of the slide. To its right, a smaller, bright blue semi-circle is partially visible, overlapping the grey one.

5. BEISPIELE

WIE DEN WERT DER WOHNUNG/HAUS BESTIMMEN?

Portale:

1. Homeday

<https://www.homeday.de/de/preisatlas>

2. Immowelt

https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/wohnungspreise?utm_medium=email&utm_source=suchauftrag&utm_campaign=suchauftrag_pricemap

3. Capital

<https://www.capital.de/immobilien-kompass/>

und andere

Beispiel: MFH in Bonn

Homeday: Ø 4.450 €/m²

Immowelt: Ø 4.579 €/m²

Capital: >= 4.200 €/m²

Tatsächlicher Kaufpreis: ???

2.963 €/m²

BEISPIEL 1: MFH IN BONN (KAUF 2023)

Wohnfläche 245 qm

Grundstück 310 qm

KP 726.000 € (zzgl. NK abzgl. Grund und Boden = 632.000 €)

Bj ca. 1900 (=vor 1925!)

3 Wohnungen:

EG, 2 Zi, 83 qm

1. OG, 2,5 Zi, 75 qm

2. OG, 2-3 Zi, 87 qm

Das Haus ist Cashflow positiv!

Standard 40 Jahre KP abschreiben = 2,5 % = 15.800 €/Jahr

Mit Gutachten (RNDV) auf 16 Jahre abschreiben = 6,25 % = 39.500 €/Jahr

Bei 42 % -> (39.500-15.800)€/Jahr -> netto 9.954 €/Jahr

(16 Jahre lang) mehr pro Jahr = 159.264 €!

Bei 34 % sind das immer noch 128.928 €!

Bei 20 % sind das immer noch 75.840 €!



Wohnbereich EG



Dachterasse Dachgeschoss

BEISPIEL 2: 2 ZIMMER AM SERTORIUSRING

WF 62,15 qm + 1 TG

gekauft 2012, verkauft 2022

Miete = Zins + Tilgung + alle Nebenkosten (nicht-umlegbar)

Einkaufspreis: 67.000 €

Kaufnebenkosten: 8.677 €

Sanierung: ¹ 25.000 € (pro qm 1.218 €)

Tilgung in 10 Jahren -28.106 €

Sonst. Kosten: ² 500 €

Gesamtinvestition: 73.071 € (EK: 7.000 € + NK)

Verkaufspreis Wohnung: 250.000 € (4.023 €/qm)

Verkaufspreis TG. 17.500 €

Gewinn: 194.429 €

¹ Sanierung inkl. Steigleitungen, Sicherungskasten, Stromleitungen

² Kosten sind Grundsteuer, Strom, Inserat



Verzinsung Investition: 10,3 %/Jahr

Verzinsung EK: 28,6 %/Jahr

BEISPIEL: PENTHAUS-WOHNUNG IN WEISENAU

Kaufvertrag vom 22. September 2023

Wohnfläche 28,9 qm

Grundstück 30,33 qm

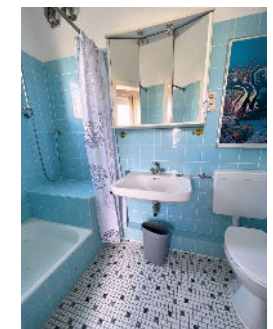
KP 95.000 € (zzgl. NK 10.400 €, zzgl. 8K Renovierung, anteil. Grund und Boden = 15.600 €)

Bj 1970 (54 Jahre alt)

Standard 50 Jahre KP abschreiben = 2 % = 1.588 €/Jahr

Mit Gutachten (Schätzung) <20 Jahre abschreiben = 5 % = 3.970 €/Jahr

Afa-Differenz 10 Jahre 23.820 € (bei 42 % Steuer = 10.000 € mehr Ertrag nach Steuern!)



Die Wohnung ist Cashflow positiv!



ZIEL: SANIEREN – FIX & FLIP



Wohnzimmer - Küche



Bad

SANIERUNG (#99): VORHER – NACHHER



TOLLER AUSBLICK





DIE KALKULATION FIX & FLIP



Beispiel 1: WF 45,04 qm + 1 TG
gekauft ..., verkauft ...

Einkaufspreis:	80.000 €
Kaufnebenkosten:	5.526 €
Sanierung: ¹	21.370 € (pro qm 474 €)
Finanzierungsk.:	5.986 €
Sonst. Kosten: ²	412 €

Gesamtinvestition: 113.294 €

Verkaufspreis: ⁴ 164.400 € (3.319 €/qm)

Gewinn: ³ 51.106 €

Beispiel 2: WF 62,15 qm + 1 TG
gekauft: ..., verkauft:

Einkaufspreis:	105.000 €
Kaufnebenkosten:	7.301 €
Sanierung: ¹	25.219 € (pro qm 406 €)
Finanzierungsk.:	6.752 €
Sonst. Kosten: ²	495 €

Gesamtinvestition: 144.767 €

Verkaufspreis: 241.750 € (3.890 €/qm)

Gewinn : ³ 96.983 €

¹ SANIERUNG INKL. STEIGLEITUNGEN, SICHERUNGSKASTEN, STROMLEITUNGEN

² KOSTEN SIND GRUNDSTEUER, STROM, INSERAT

³ EINE GARAGE BEHALTEN, WERT CA. 20.000 €

⁴ QM-PREIS OHNE GARAGE

Löst hohe Steuern aus → Struktur GmbH

A large decorative graphic consisting of two overlapping semi-circles. The larger semi-circle on the left is dark grey, and the smaller one on the right is bright blue. The text '6. FAZIT UND PERSPEKTIVE' is centered within the dark grey semi-circle.

6. FAZIT UND PERSPEKTIVE

WAS KANN MAN VON MONOPOLY LERNEN?

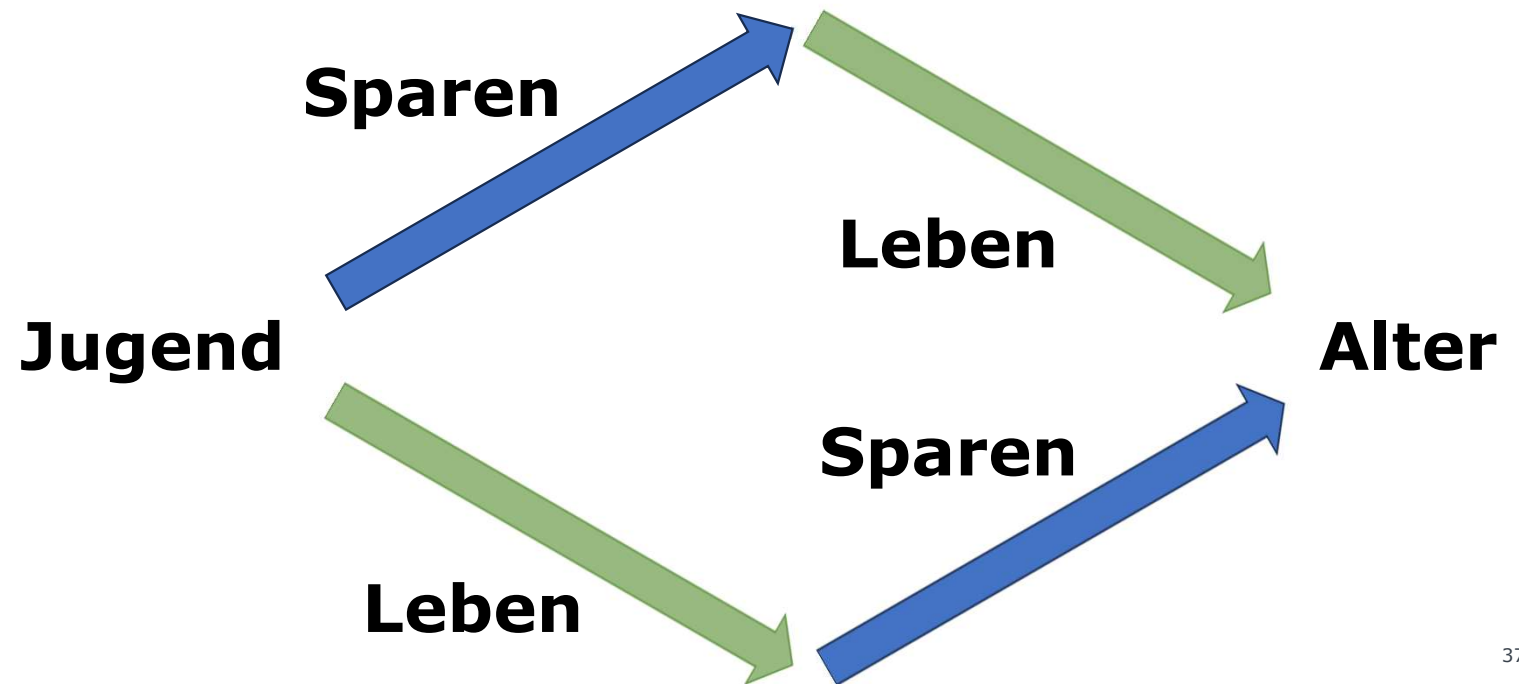


Am Anfang des Spiels gilt „Eigentum ist King“, am Schluss ist es „Cash ist King“. Die besten Spieler verstehen während der Spielzeit immer den besten Mix aus Besitz und Cash.

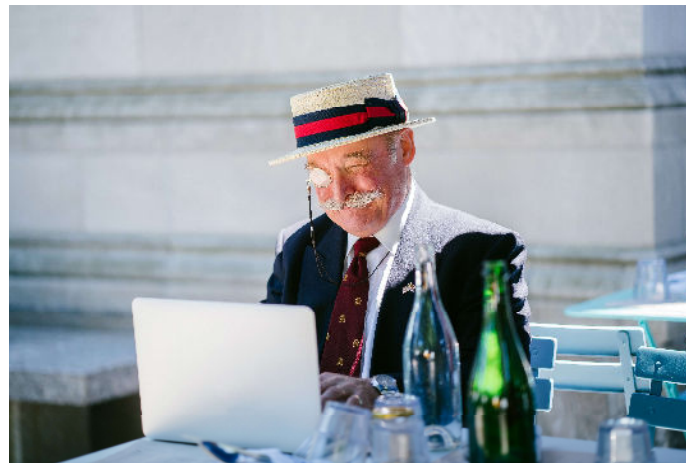
Vermögen bildet sich nach rein mathematischen Regeln!

Sie haben immer genau zwei Möglichkeiten:

1. Entweder Sie erfüllen sich Ihre Wünsche
2. oder Sie verzichten darauf.



**Haben Sie keine Angst vor falschen
Entscheidungen!
Keine zu treffen ist der größte Fehler.**



**„Wissen ist Macht!“, aber nur das Tun
ändert etwas in Ihrem Leben.**

Wenn Sie träumen, träumen Sie richtig!

Setzen Sie sich „hohe“ Ziele, denn
nur so sind sie auch hoch motiviert.

