



KEUERLEBER

— IMMOBILIEN —

Leitfaden Kapitalanlage

Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Hof und Oberfranken.

Verständlich erklärt. Ohne Verkaufsdruck.

STAND OKTOBER 2026



Inhalt

1. Rendite richtig rechnen
2. Abschreibung (AfA) verstehen
3. Kaufnebenkosten in Bayern
4. Finanzierung und Eigenkapital
5. Checkliste vor dem Kauf
6. Die häufigsten Fehler
7. Der Ablauf in sechs Schritten

Alle Angaben dienen der Information und sind keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung. Stand: Oktober 2026.



I. Rendite richtig rechnen

Inserate nennen meist nur die Bruttorendite. Für eine Entscheidung brauchen Sie drei Zahlen.

Bruttomietrendite

Jahreskaltmiete ÷ Kaufpreis × 100. Beispiel: 500 € × 12 = 6.000 €, geteilt durch 100.000 € ergibt 6 %.

Nettomietrendite

(Jahreskaltmiete – nicht umlagefähige Kosten) ÷ (Kaufpreis + Nebenkosten) × 100. Mit 900 € laufenden Kosten und 106.000 € Gesamtkosten liegt die Rendite im Beispiel bei rund 4,8 %.

Cashflow

Miete minus Kosten minus Zins und Tilgung. Er zeigt, ob die Wohnung sich selbst trägt. Die Zinsen sind bei Vermietung als Werbungskosten absetzbar, die Tilgung nicht.

Rechnen Sie mit nachweisbaren Vergleichsmieten und planen Sie Leerstand und Rücklagen ein.



2. Abschreibung (AfA) verstehen

Bei vermieteten Wohnungen dürfen Sie die Anschaffungskosten des **Gebäudes** über Jahre abschreiben. Das mindert die Steuer, ohne dass Geld abfließt.

- **2 %** pro Jahr bei Gebäuden, die bis einschließlich 2022 fertiggestellt wurden (bis 1924: 2,5 %)
- **3 %** pro Jahr bei Gebäuden ab Fertigstellung 2023

Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil, der Boden nicht. Beispiel:
 $120.000 \text{ € Gebäudewert} \times 2 \% = 2.400 \text{ € pro Jahr}$. Bei 35 % Steuersatz sind das rund 840 € weniger Steuern pro Jahr.

Restnutzungsdauer-Gutachten

Ist die tatsächliche Restnutzungsdauer kürzer als 50 Jahre, darf nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ein höherer Satz angesetzt werden. Den Nachweis führt in der Regel ein Sachverständigengutachten. Ob es anerkannt wird, entscheidet das Finanzamt.

Der Vorteil gilt nur bei Vermietung und ist objektabhängig.



3. Kaufnebenkosten in Bayern

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises
- **Notar und Grundbuch:** etwa 1,5 bis 2 %
- **Maklerprovision:** falls beteiligt, bei Wohnungen für Verbraucher nur zu gleichen Teilen zwischen Käufer und Verkäufer

Bei 150.000 € Kaufpreis: 5.250 € Grunderwerbsteuer plus etwa 2.250 bis 3.000 € Notar und Grundbuch, also rund 5 bis 6 % ohne Käuferprovision.

Bei den Objekten von Keuerleber Immobilien fällt für Käufer keine gesonderte Provision an.



4. Finanzierung und Eigenkapital

Banken erwarten meist, dass Sie die Kaufnebenkosten aus Eigenkapital zahlen. Zusätzlich verbessern 10 bis 20 % des Kaufpreises die Konditionen.

- **Zinsbindung:** länger gibt Sicherheit, kürzer ist oft günstiger, birgt aber Anschlussrisiko
- **Tilgung:** ab 2 % baut sich zügig Eigenkapital in der Wohnung auf
- **Sondertilgung:** Recht dazu vereinbaren

Die Bank prüft Einkommen, Ausgaben, Vermögen, den Beleihungswert und bei Vermietung die erwartete Miete. Holen Sie eine Zusage ein, bevor Sie zum Notar gehen.



5. Checkliste vor dem Kauf

- ☐ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- ☐ Protokolle der Eigentümerversammlungen (3 Jahre)
- ☐ Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
- ☐ Stand der Instandhaltungsrücklage
- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Energieausweis
- ☐ Mietvertrag, Mietzahlungen, Kautions (falls vermietet)
- ☐ Nachweise zu Sanierung und Gewährleistung
- ☐ Vergleichsmieten vor Ort
- ☐ Finanzierungszusage



6. Die häufigsten Fehler

1. Nur auf die Bruttorendite schauen
2. Mit Wunschierten kalkulieren
3. Keine Reserve für Leerstand und Reparaturen
4. Unterlagen der Eigentümergemeinschaft nicht prüfen
5. Sanierungsstau unterschätzen
6. Steuervorteile als sichere Rendite sehen
7. Ohne Finanzierungszusage zum Notar



7. Der Ablauf in sechs Schritten

1. **Erstgespräch:** Ziel, Budget, Steuersituation
2. **Objekt prüfen:** Exposé, Energieausweis, Kalkulation, Besichtigung
3. **Finanzierung klären:** Zusage einholen
4. **Notartermin:** Entwurf in der Regel zwei Wochen vorher, Beurkundung
5. **Vormerkung, Kaufpreis, Umschreibung im Grundbuch**
6. **Übergabe:** Protokoll, Zählerstände, Schlüssel



Lassen Sie uns sprechen.

Das Erstgespräch ist kostenlos und unverbindlich.

Für Käufer fällt keine gesonderte Provision an.

Paul Keuerleber

Hauptstraße 12 · 95145 Oberkotzau

+49 151 67692176

paul.keuerleber@keuerleber-immobilien.de

keuerleber-immobilien.de