

# Exposé

## Maisonette in Nürnberg

**Neubau-Maisonette als Kapitalanlage: 5 % degressive  
AfA – provisionsfrei vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-445300

**Maisonette**

Verkauf: **499.500 €**

Ansprechpartner:  
Tanja Mandel  
Telefon: 0176 44432068

90451 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Hausgeld mtl.	200 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	73,23 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre Kapitalanlage mit hohem Steuervorteil

Diese hochwertige 3-Zimmer-Maisonette-Neubauwohnung in Nürnberg-Eibach ist eine attraktive Kapitalanlage für Investoren, die Steuern sparen und gleichzeitig Vermögen aufbauen möchten. Als Neubau 2026 können Sie bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen von der degressiven Abschreibung (AfA) mit 5 % pro Jahr gem. § 7 Abs. 5a i.V.m. Abs. 5b EStG profitieren – das entspricht 22.478 € steuerlich absetzbar im ersten Jahr (Annahme: 90 % Gebäudeanteil), also über 1.873 € monatlich.

Modellrechnung: Bei einem Grenzsteuersatz von 42 % und einer 90 %-Finanzierung (ca. 3,7 % Zins) können Sie über einen Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung (§ 39a EStG) rund 802 € mehr netto pro Monat realisieren. Zusammen mit der prognostizierten Kaltmiete von 1.350 € ergibt sich ein monatlicher Zufluss von ca. 2.152 €, der die Annuität von 1.948 € übersteigt. Rechnerisches Ergebnis: ca. +204 € positiver Cashflow pro Monat bei 49.950 € Eigenkapital im 1. Jahr. (Nicht umlegbare Nebenkosten können den Cashflow reduzieren, erhöhen dafür aber den Steuerabzug.)

Die Wohnung im Detail

Die ca. 73 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung verteilt sich auf zwei Ebenen mit 3 Zimmern und einem separaten Abstellraum. Hohe Decken, ein lichtdurchfluteter Grundriss und der offene Wohn-/Essbereich mit Zugang zum großzügigen Balkon schaffen ein attraktives Raumgefühl, das anspruchsvolle Mieter begeistert.

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft – Sie sparen sich ca. 23.776 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme) und erhalten zusätzlich 5 Jahre Gewährleistung auf den Neubau.

Warum diese Wohnung für Kapitalanleger ideal ist

- 🔗 5 % degressive AfA – deutlich mehr als die lineare AfA
- 🔗 In 10 Jahren ca. 40 % des Gebäudewerts abgeschrieben (ca. 180.388 €)
- 🔗 Prognostizierte Kaltmiete von ca. 18,5 €/m<sup>2</sup> – ca. 1.350 €/Monat
- 🔗 Positiver Cashflow in der Modellrechnung im 1. Jahr bei 90 %-Finanzierung (abhängig von individueller Steuersituation)
- 🔗 Energieeffizienzklasse A+ – niedrige Nebenkosten = zufriedene Mieter
- 🔗 Sofort vermietbar – kein Baurisiko, kein Leerstand, kein Warten
- 🔗 5 Jahre Gewährleistung auf den Neubau
- 🔗 Voraussichtliches Hausgeld ca. 200 €/Monat

In unserer Modellrechnung übersteigt die AfA die Mieteinnahmen – es entsteht ein steuerlicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung, der Ihre Steuerlast auf andere Einkünfte mindert. Über einen Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung (§ 39a EStG) lässt sich dieser Vorteil bereits monatlich über die Gehaltsabrechnung realisieren (i.d.R. ab dem auf die Anschaffung folgenden Kalenderjahr).

Modellrechnung - Finanzierungsbeispiel im 1. Jahr (10% EK)

Eigenkapital: 49.950 € | Darlehen: 449.550 € | Zinssatz: 3,7 % p.a. | Tilgung: 1,5 % p.a.

Annuität: 1.948 €/Monat | Progn. Kaltmiete: 1.350 € + Steuerersparnis (AfA + Zinsen - Miete, 42 %): ca. 802 € = ca. 2.152 € Zufluss

Rechnerischer Überschuss im 1. Jahr: ca. +204 €/Monat bei gleichzeitigem Vermögensaufbau von 562 €/Monat (Tilgung) inkl. nicht umlegbarer Nebenkosten erhöht sich der Steuerabzug auf ca. 825 €/Monat; der Cashflow liegt dann bei ca. +172 €/Monat.

# Ausstattung

- Schöner großer Balkon
- Echtholzparkett und hochwertige Fliesen
- Moderne Fußbodenheizung per App steuerbar.
- Energieeffiziente Wärmepumpe (Viessmann Vitocal 250-A, Testsieger) siehe Beispielfoto.
- 3-fach verglaste Fenster in der ganzen Wohnung innen weiß außen Anthrazit
- elektrische Dachflächenfenster
- elektrische Aluminiumrollläden in Anthrazit ausgenommen die Dachfenster (motorgesteuert, per App und per Fernbedienung steuerbar).
- dezentrale Lüftungsanlage im offenen Wohn- und Essbereich
- 3-adrige Elektroleitungen inkl. Unterverteiler, Kippschaltautomaten, FI-Schalter und Multimedia Hub innerhalb der Wohnung. Inklusive Netzkabeln und Netzwerkdosen in jedem Aufenthaltsraum.
- Attraktives Hausgeld in Höhe von nur ca. 200 €.
- Badezimmer mit modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (Dusche, Waschbecken mit Hochglanzunterschrank, Hänge-WC, Armaturen inklusive LED-Badspiegel mit Anti-Beschlag Funktion und Beleuchtung).
- Separates WC mit modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (Hänge-WC, Handwaschbecken, Armaturen und LED-Badspiegel mit Anti-Beschlag Funktion und Beleuchtung).
- hochwertige Zimmertüren in Vollspan inkl. Zarge und schwarzen Türdrückern
- Helle, schön gespachtelte Wände
- Wohnungseingangstür mit Klimaklasse 3. Glatte Schallschutztür in Weiß lackiert. Mit mechanisch absenkbarer Bodendichtung. Türstärke ca. 43 mm mit stabiler Spezial-Schalldämmeinlage.
- Wärmedämmende Haustüre in Anthrazit
- Dacheindeckung mit Flachziegeln
- diverse Spots und Lichter
- LED Terrassenbeleuchtungen per App Steuerbar.
- Wohnfläche 73,23 m<sup>2</sup>
- separater Abstellraum
- 3-Zimmer
- Einsparung von ca. 23.776,20 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme)
- Massivbauweise
- Video-Sprechanlage.
- Weitere Anpassungswünsche gerne auf Anfrage nach der Besichtigung. (Alle Handwerker und Gewerke sind für uns Zeitnah verfügbar).

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweis: Alle steuerlichen Angaben sind Modellrechnungen (Annahmen: 90 % Gebäudeanteil, 42 % Grenzsteuersatz, 3,7 % Zins, 1,5 % Tilgung, 10 % EK, progn. Kaltmiete 18,5 €/m<sup>2</sup>). Degressive AfA gem. § 7 Abs. 5a i.V.m. Abs. 5b EStG; Voraussetzung: rechtswirksamer Kaufvertrag im Begünstigungszeitraum und Anschaffung bis Ende des Jahres der Fertigstellung. Kaufpreisaufteilung (Grund/Boden vs. Gebäude) im Einzelfall zu ermitteln (BMF-Arbeitshilfe / Gutachten). Kaltmiete und Hausgeld sind Prognosen. Lohnsteuer-Ermäßigung für negative Einkünfte aus V+V kann i.d.R. ab dem auf die Anschaffung folgenden Kalenderjahr beantragt werden. Alle Angaben ohne Gewähr. Steuerliche Beratung empfohlen

## Lage

Die Lage der Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. In einer ruhigen

Wohngegend gelegen, genießen Sie hier die Vorzüge eines beschaulichen Lebensumfelds und profitieren dennoch von einer guten Anbindung an die Infrastruktur Nürnbergs.

Eibach zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, eine ausgezeichnete

Infrastruktur und einer gute Verkehrsanbindung in die Stadt an.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch gastronomische

Einrichtungen und gemütliche Cafés laden zum Verweilen ein.

Für Familien mit Kindern bietet Eibach eine Vielzahl von Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen. Zudem befinden sich zahlreiche Spielplätze und Grünflächen in der Umgebung, die zu Aktivitäten im Freien einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die nächste Haltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Autobahnen A73 und B4 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was für Pendler und Berufstätige eine optimale Anbindung in die Innenstadt und an die umliegenden Städte wie Erlangen und Fürth gewährleistet.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Insgesamt bietet der Ortsteil Eibach eine hohe Lebensqualität und eine ideale Umgebung für Familien und Menschen, die das Wohnen in der Nähe der Stadt schätzen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,15 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## KAPITALANLAGE

### WE 03 · Steuerersparnis

Drei Stufen der Steueroptimierung

#### Steuerersparnis bei 42 % Grenzsteuersatz

##### Stufe 1: Nur AfA

AfA im 1. Jahr (5 % von 449.550 €)	22.478 €
Steuerersparnis (42 %)	9.441 €/Jahr
= monatlich	787 €/Monat

##### Stufe 2: AfA + Zinsen – Miete

AfA im 1. Jahr	22.478 €
+ Darlehenszinsen (3,7 % von 449.550 €)	16.633 €
– Kaltmiete (1.350 € × 12)	– 16.200 €
= zu versteuender Verlust V+V	22.911 €
Steuerersparnis (42 %)	9.623 €/Jahr
= monatlich	802 €/Monat

##### Stufe 3: AfA + Zinsen + NK – Miete

wie Stufe 2, zzgl. nicht umlegbare NK	
Geschätzt: + ca. 650 €/Jahr	
= zu versteuender Verlust V+V	ca. 23.561 €
Steuerersparnis (42 %)	ca. 9.896 €/Jahr
= monatlich	ca. 825 €/Monat

#### AfA-Volumen über Zeit

1 Jahr	22.478 € (-5 %)
4 Jahre	83.389 € (-19 %)
6 Jahre	~121.000 € (-27 %)
10 Jahre	180.388 € (-40 %)

\*Modellrechnung: 42 % Grenzsteuersatz, 90 % Gebäudeanteil.  
Degressive AfA gem. § 7 Abs. 5a i.V.m. 5b EStG. Keine Steuerberatung.

Tanja Mandel · 0176 44432068 · Provisionsfrei

# Exposé - Galerie

## KAPITALANLAGE

### WE 03 · Finanzierung

Modellrechnung im 1. Jahr (10 % EK)

#### Finanzierungsparameter

Kaufpreis:	499.500 €
Eigenkapital (10 %):	49.950 €
Darlehen (90 %):	449.550 €
Zinssatz:	3,7 % p.a.
Tilgung:	1,5 % p.a.
Annuität:	1.948 €/Monat

→ Annuität: 1.948 €/Monat

#### Cashflow-Rechnung (1. Jahr)

Progn. Kaltmiete	+ 1.350 €
Steuerersparnis (42 %)*	+ 802 €
AfA + Zinsen – Miete	

**= Zufluss gesamt = 2.152 €**

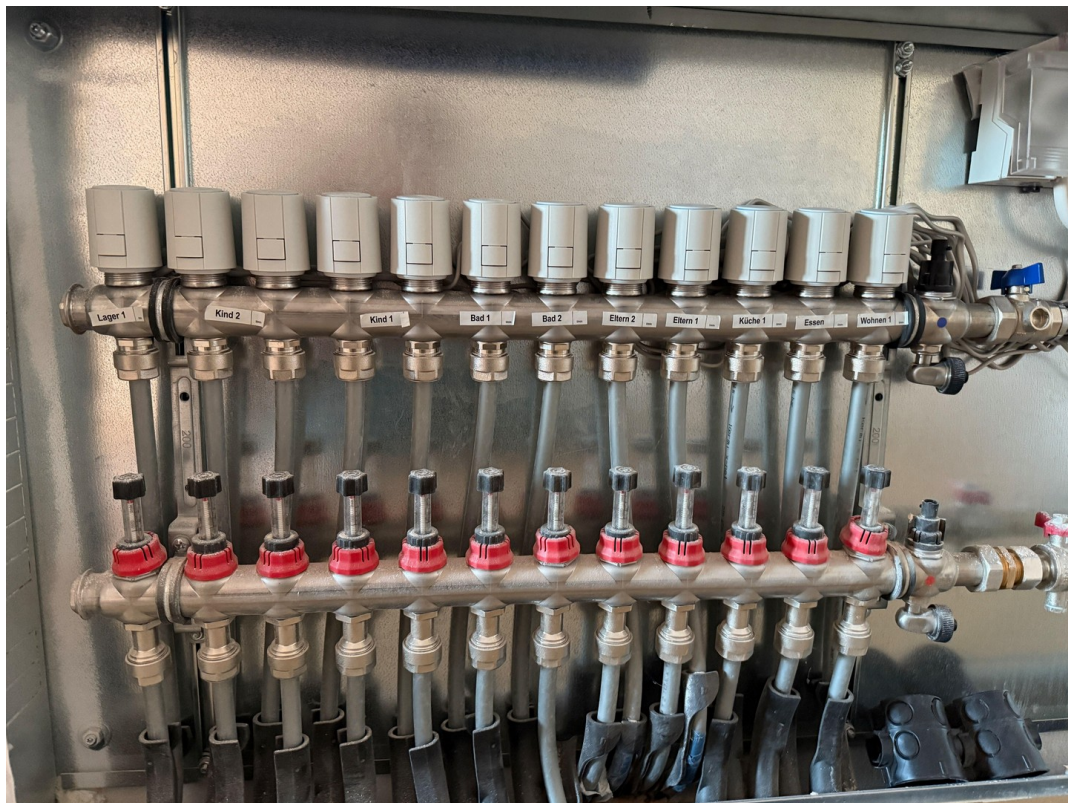
**– Annuität (Zins + Tilg.) – 1.948 €**

**= Cashflow/Monat + 204 €**

#### Zusätzlich: Vermögensaufbau durch Tilgung

= 561,94 €/Monat → Ihr Vermögen wächst!

Tanja Mandel · 0176 44432068 · Provisionsfrei



# Exposé - Galerie

