

# Musterberechnung Kapitalanlage

Siegfried Perini · Stand: Juni 2026 · zwei staatlich geförderte Modelle im Vergleich

Wie ein Angestellter mit hoher Steuerlast einen Teil seiner Steuer in eine Immobilie verschiebt – mit wenig Eigenkapital, über §7i (Denkmal) oder §7b (QNG-Neubau).

## Denkmal · Leipzig, Sachsen

### NIEDRIGE EIGENBELASTUNG

**rund 33 € / Monat**

Grundlage §7i EStG (9% x 8 + 7% x 4) + lineare AfA

Wohnfläche	<b>65 qm</b>
Kaufpreis	<b>390.000 €</b>
Eigenkapital (Nebenkosten)	<b>29.250 €</b>
Förderung	<b>KfW 261 (EH Denkmal)</b>
KfW-Tilgungszuschuss	<b>7.500 €</b>
Abschreibung §7i / Jahr	<b>25.896 €</b>
Steuereffekt aktiv	<b>12 Jahre</b>
Steuerersparnis Jahr 1 (42%)	<b>10.876 €</b>
Eigenbelastung / Monat	<b>rund 33 €</b>
Steuerfrei verkaufen ab	<b>10 Jahren</b>

## QNG-Neubau · Magdeburg, S.-Anhalt

### EFFEKTIVER KAUFPREIS

**170.520 € nach KfW**

Grundlage §7 Abs.5a (degressiv) + Sonder-AfA §7b

Gesamtaufwand	<b>238.631 €</b>
Kaufpreis	<b>223.020 €</b>
Eigenkapital (Nebenkosten)	<b>15.611 €</b>
Förderung	<b>KfW 261 m. Tilgungszuschuss</b>
KfW-Tilgungszuschuss	<b>52.500 €</b>
Abschreibung §7b / 10 Jahre	<b>rund 102.000 €</b>
Sonder-AfA §7b	<b>9.545 € / Jahr x 4</b>
Steuerersparnis Jahr 1 (42%)	<b>rund 7.700 €</b>
Cashflow n. Steuer	<b>Jahre 1-4 positiv</b>
Steuerfrei verkaufen ab	<b>10 Jahren</b>

### Wann lohnt es sich? Ab 42 % Grenzsteuersatz.

Beide Modelle wirken über die Steuerersparnis. Ohne hohe Steuerlast rechnen sie sich nicht.

2026 greifen 42 %: ledig ab 69.879 € zvE (rund 85.000 € Brutto) · verheiratet (Splitting) ab 139.758 € zvE.

Darunter ist eine staatlich geförderte Kapitalanlage nicht das richtige Modell.

Das sind Orientierungswerte für ein Beispielprofil. Ihre Zahlen hängen von Einkommen, Steuerklasse und Objekt ab.

**Die individuelle Berechnung macht Siegfried Perini mit Ihnen persönlich.**