Heimatwert
IMMOBILIEN

EXPERTEN-RATGEBER · AUSGABE 2026

Steuern sparen mit System

Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage, verständlich und ehrlich erklärt

Wie die Anlage funktioniert, wie sie Ihre Steuerlast senkt, welche Risiken Sie kennen sollten und woran Sie ein gutes Objekt erkennen.

- Angestellte mit hohem Einkommen
- Ärzte & Zahnärzte
- Anwälte & Steuerberater
- Ingenieure
- Selbständige



Heimatwert Immobilien
Alexander Schleusner, Inhaber, Bankkaufmann (IHK)

Heimat schaffen. *Werte sichern.*

VORWORT

Warum ich diesen Ratgeber geschrieben habe



Alexander Schleusner
Inhaber Heimatwert Immobilien, Itzehoe

- Bankkaufmann (IHK), Ausbildung bei der Sparkasse
- Erfahrung aus der Baubranche im Einfamilienhausbau
- Immobilienvermittlung mit Erlaubnis nach § 34c GewO

Liebe Leserin, lieber Leser,

wer gut verdient, merkt es jedes Jahr aufs Neue: Ein großer Teil des Einkommens geht an das Finanzamt, und was auf dem Konto liegen bleibt, verliert durch die Inflation leise an Wert. Gleichzeitig fehlt meist die Zeit, sich nebenbei um eine vermietete Wohnung, Mieter und Reparaturen zu kümmern.

Genau für diese Situation gibt es eine Anlageform, die erstaunlich wenige kennen: die Pflegeimmobilie. Richtig ausgewählt verbindet sie spürbare Steuervorteile mit langfristig planbaren Einnahmen, ohne dass Sie sich um die Verwaltung kümmern müssen.

In meiner Ausbildung bei der Sparkasse habe ich gelernt, eine Finanzierung nüchtern zu rechnen. Diesen Blick habe ich in diesen Ratgeber gelegt: Ich erkläre Ihnen nicht nur die Vorteile, sondern auch die Risiken, und gebe Ihnen eine Checkliste an die Hand, mit der Sie jedes Angebot selbst prüfen können.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Alexander Schleusner

Verständlich

Ohne Fachchinesisch, mit Rechenbeispielen aus der Praxis.

Aktuell

Steuerregeln, Zinsen und Zahlen mit Stand 2026.

Ehrlich

Chancen und Risiken auf einen Blick, damit Sie fundiert entscheiden.

INHALT

Was Sie in diesem Ratgeber erwartet

01 **Das Problem**
Hohe Steuerlast, Inflation und keine Zeit für Vermögensaufbau

02 **Was ist eine Pflegeimmobilie?**
Teileigentum, Grundbuch, Betreiber: so funktioniert das Modell

03 **Der Markt**
Demografie und Pflegebedarf in Deutschland bis 2055

04 **So entstehen Ihre Einnahmen**
Pachtvertrag, Indexierung und laufender Cashflow

05 **So sparen Sie Steuern**
Abschreibung, Zinsen, Werbungskosten, mit Rechenbeispiel

06 **Angestellt oder selbständig**
Was für welche Berufsgruppe anders ist

07 **Die Finanzierung**
Eigenkapital, KfW-Förderung, Tilgung und Zinsbindung

08 **Die Risiken, ehrlich erklärt**
Betreiber, Standort, Instandhaltung, Wiederverkauf

09 **Die Checkliste**
12 Prüfpunkte vor dem Kauf

10 **Vermögen weitergeben**
Erbschaft, Schenkung und bevorzugtes Belegungsrecht

11 **Ihr nächster Schritt**
Kostenloser Eignungs-Check und Erstgespräch

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Alle Angaben mit Stand November 2026, ohne Gewähr.

01

KAPITEL 1 · DAS PROBLEM

Viel verdient, wenig übrig

Wer ein hohes Einkommen hat, kämpft selten mit dem Verdienen, sondern mit dem Behalten. Drei Kräfte arbeiten dabei still gegen Ihren Vermögensaufbau: die Steuerprogression, die Inflation und der Faktor Zeit.

42 %
Grenzsteuersatz ab 69.879 € zu versteuerndem Einkommen, Einzelveranlagung 2026

3,3 %
Inflationsrate in Deutschland im September 2026, Schnellschätzung Destatis

−18 %
Kaufkraftverlust auf 100.000 € in zehn Jahren bei nur 2 % Inflation pro Jahr

1. Die Steuerprogression: Jeder zusätzliche Euro wird teurer

Das deutsche Steuersystem ist progressiv. Je höher Ihr Einkommen, desto höher der Steuersatz auf jeden weiteren Euro. Seit 2026 gilt für Alleinstehende ab einem zu versteuernden Einkommen von 69.879 € der Spitzensteuersatz von 42 %, ab 277.826 € sogar 45 %. Bei Zusammenveranlagung verdoppeln sich diese Grenzen.

Wichtig ist der Unterschied zwischen zwei Begriffen, die oft verwechselt werden:

Durchschnittssteuersatz

Der Anteil Ihres gesamten Einkommens, den Sie an Steuern zahlen. Er liegt immer unter dem Grenzsteuersatz, weil die ersten Euro niedriger besteuert werden.

Grenzsteuersatz

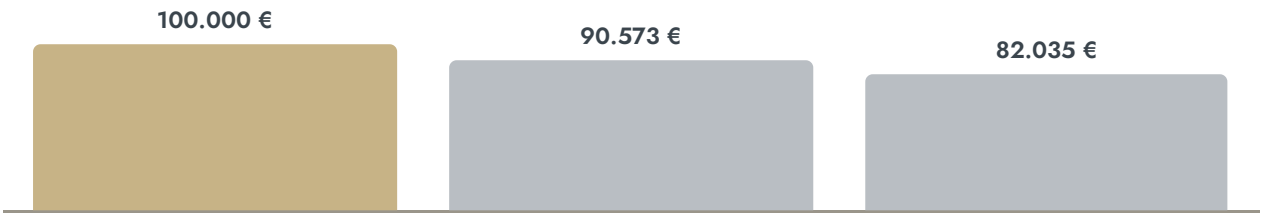
Der Satz auf Ihren letzten verdienten Euro. Er entscheidet, wie viel Ihnen eine Gehaltserhöhung bringt und wie viel Sie mit absetzbaren Kosten sparen.

Der entscheidende Gedanke: Was die Steuer auf Ihr zusätzliches Einkommen so hoch macht, wirkt auch umgekehrt. Jeder Euro, den Sie steuerlich geltend machen können, spart Ihnen bei einem Grenzsteuersatz von 42 % rund 42 Cent, mit Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer noch etwas mehr. Genau hier setzt eine Kapitalanlageimmobilie an.

KAPITEL 1 · DAS PROBLEM

2. Die Inflation: Geld auf dem Konto verliert leise an Wert

Liegt Erspartes auf dem Giro- oder Tagesgeldkonto, wirkt es sicher. Tatsächlich verliert es jedes Jahr an Kaufkraft, sobald die Inflation höher ist als der Zins nach Steuern. Schon bei moderaten 2 % pro Jahr kaufen Sie mit 100.000 € in zehn Jahren nur noch so viel wie heute mit rund 82.000 €.



Kaufkraft von 100.000 € bei 2 % Inflation pro Jahr, gerechnet in heutigen Preisen.

Sachwerte wie Immobilien gelten dagegen als vergleichsweise inflationsgeschützt. Bei Pflegeimmobilien kommt hinzu, dass die Pacht in der Regel an die Preisentwicklung gekoppelt ist. Mehr dazu lesen Sie in Kapitel 4.

3. Die Zeit: Vermögensaufbau braucht Aufmerksamkeit, die fehlt

Ob Praxis, Kanzlei, Projektleitung oder eigenes Unternehmen: Wer viel verdient, arbeitet meist auch viel. Eine klassisch vermietete Eigentumswohnung bedeutet aber Mietersuche, Nebenkostenabrechnungen, Reparaturen und im ungünstigen Fall Mietausfälle. Viele schieben das Thema deshalb jahrelang vor sich her.

Hinzu kommt die Altersvorsorge: Für Angestellte mit hohem Einkommen erhöht der Teil des Gehalts oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze die gesetzliche Rente nicht mehr. Die Lücke zum gewohnten Lebensstandard wird damit größer, je mehr Sie verdienen.

AUF EINEN BLICK

- Mit steigendem Einkommen fließt von jedem zusätzlichen Euro ein immer größerer Teil an das Finanzamt.
- Ungenutztes Erspartes verliert durch die Inflation Jahr für Jahr an Kaufkraft.
- Die ideale Lösung senkt die Steuerlast, baut Sachwert auf und kostet Sie kaum Zeit.

02

KAPITEL 2 · DAS MODELL

Was ist eine Pflegeimmobilie?

Eine Pflegeimmobilie ist ein Apartment in einer professionell betriebenen Pflegeeinrichtung. Sie kaufen es als Kapitalanlage, ein Betreiber pachtet das gesamte Haus und kümmert sich um alles, was mit Pflege, Bewohnern und Organisation zu tun hat.



Echtes Eigentum mit eigenem Grundbuchblatt

Sie erwerben Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz, wie bei einer Eigentumswohnung. Zum Apartment gehört ein Anteil am Gemeinschaftseigentum. Ihr Eigentum wird im Grundbuch eingetragen, der Kauf läuft ganz regulär über einen Notar.

Ein Betreiber für das ganze Haus

Der Betreiber schließt mit der Gemeinschaft der Eigentümer einen langfristigen Pachtvertrag, meist über 20 bis 25 Jahre. Er zahlt die Pacht für das gesamte Haus. Ihren Anteil erhalten Sie deshalb auch dann, wenn Ihr eigenes Apartment gerade nicht belegt ist. Um Belegung, Personal, Pflegequalität und den laufenden Betrieb kümmert sich der Betreiber.

Die Aufgabenteilung

Für die Verwaltung des Gebäudes ist eine WEG-Verwaltung zuständig, die sich um Abrechnung, Rücklagen und Eigentümerversammlungen kümmert. Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren übernimmt üblicherweise der Betreiber. Für „Dach und Fach“, also Tragwerk, Dach und Fassade, bleiben in der Regel die Eigentümer zuständig, finanziert über die gemeinsame Instandhaltungsrücklage. Wie die Kosten genau verteilt sind, steht im Pachtvertrag, und genau den sollten Sie vor dem Kauf prüfen. Heimatwert Immobilien bietet ausschließlich Objekte an, bei denen die Kostenverteilung im Pachtvertrag klar geregelt ist.

KAPITEL 2 · DAS MODELL

Der Vergleich: Pflegeimmobilie und klassische Eigentumswohnung

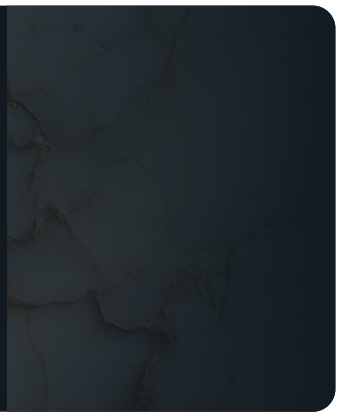
KRITERIUM	EIGENTUMSWOHNUNG	PFLEGEIMMOBILIE
Mieter	Privater Mieter, Suche und Auswahl durch Sie	Ein Betreiber für das ganze Haus
Vertragslaufzeit	Meist unbefristet, Kündigung durch Mieter möglich	In der Regel 20 bis 25 Jahre fest
Ihr Aufwand	Mieterwechsel, Reparaturen, Nebenkostenabrechnung	Kaum, Verwaltung und Betrieb sind organisiert
Leerstand	Trifft Sie direkt	Pacht unabhängig von der Belegung Ihres Apartments
Mietanpassung	Begrenzt durch Mietrecht und Mietpreisbremse	Über eine Indexklausel im Pachtvertrag
Eigennutzung	Möglich	Nicht möglich, oft aber bevorzugtes Belegungsrecht
Wiederverkauf	Breiter Käufermarkt	Organisiert über die Hausverwaltung, Käufer aus ganz Deutschland, da Anleger die Immobilie nicht selbst nutzen

Was ist ein bevorzugtes Belegungsrecht?

Viele Betreiber räumen Eigentümern und ihren nahen Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht ein. Wird ein Pflegeplatz benötigt, werden Sie bei der Vergabe eines freien Platzes in der Einrichtung bevorzugt berücksichtigt, und in der Regel auch in anderen Häusern desselben Betreibers. Das ist kein Anspruch auf das eigene Apartment, aber ein echter Mehrwert, wenn Pflegeplätze knapp sind.

AUF EINEN BLICK

- Sie kaufen echtes Eigentum mit Grundbucheintrag und notariellem Kaufvertrag.
- Ein Betreiber pachtet das ganze Haus langfristig und übernimmt den Betrieb.
- Ihr Aufwand ist gering. Die Qualität des Betreibers und des Pachtvertrags ist entscheidend.



03

KAPITEL 3 · DER MARKT

Eine Gesellschaft, die älter wird

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre gehen in Rente. In den kommenden Jahrzehnten erreichen sie das Alter, in dem Pflege zunehmend zum Thema wird. Das prägt den Bedarf an Pflegeplätzen auf Jahrzehnte.

5,7 Mio.
Pflegebedürftige in Deutschland im Dezember 2023, rund 15 % mehr als Ende 2021

6,8–7,6 Mio.
erwartete Pflegebedürftige im Jahr 2055, je nach Szenario

800.000
Menschen leben heute vollstationär in einem Pflegeheim

Die Prognose bis 2055

Das Statistische Bundesamt hat zwei Varianten vorausberechnet: eine mit gleichbleibenden Pflegequoten und eine, in der die Quoten weiter steigen. Schon die vorsichtige Variante bedeutet bis 2055 ein Plus von 37 % gegenüber 2021. Bemerkenswert ist, dass die tatsächliche Zahl 2023 bereits über dem Wert liegt, der im Basisszenario erst für 2035 erwartet wurde.



Pflegebedürftige in Deutschland. Grau: Ist-Werte, Gold: Vorausberechnung (obere Variante). Quelle: Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2023 und Pflegevorausberechnung 2023.

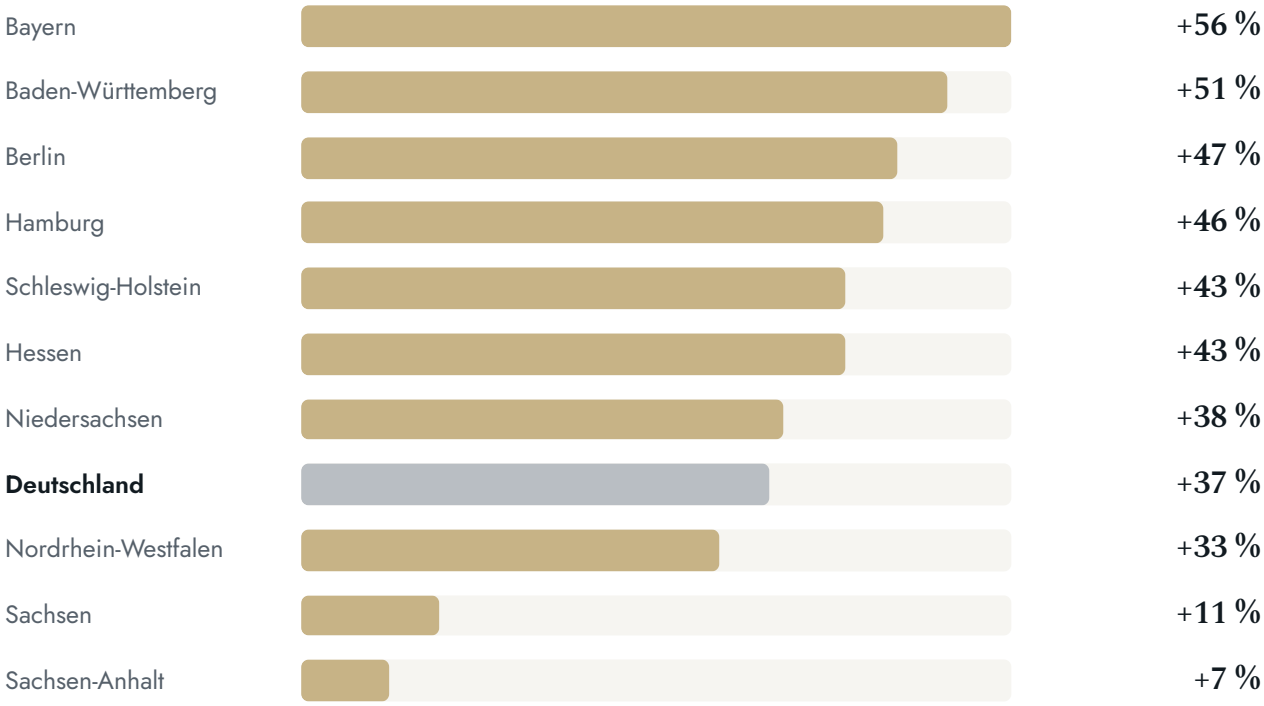
Warum das für Anleger zählt

Die große Mehrheit der Pflegebedürftigen, rund 86 %, wird heute zu Hause versorgt, meist von Angehörigen. Doch Familien werden kleiner, leben häufiger weit voneinander entfernt, und Angehörige sind selbst berufstätig. Gleichzeitig entsprechen viele bestehende Heime nicht mehr heutigen Anforderungen, etwa beim Anteil an Einzelzimmern. Moderne, gut gelegene Einrichtungen werden deshalb auch künftig gebraucht.

KAPITEL 3 · DER MARKT

Der Bedarf wächst regional sehr unterschiedlich

Wie stark die Zahl der Pflegebedürftigen steigt, hängt davon ab, wie sich die ältere Bevölkerung vor Ort entwickelt. Am stärksten wächst der Bedarf im Süden und in den Großstadtregionen. Auch Hamburg und Schleswig-Holstein liegen deutlich über dem Bundesdurchschnitt.



Anstieg der Pflegebedürftigen 2021 bis 2055 (Pflegequote konstant), Auswahl der Bundesländer. Quelle: Statistisches Bundesamt, Pflegevorausberechnung 2023.

Ein guter Markt ersetzt kein gutes Objekt

Die demografische Entwicklung spricht für Pflegeimmobilien. Über den Erfolg Ihrer Anlage entscheidet sie aber nicht allein. Auch in einem wachsenden Markt kann ein einzelnes Haus scheitern, etwa an einem schwachen Betreiber, einer ungünstigen Lage oder zu viel Konkurrenz vor Ort. Worauf es bei Standort und Betreiber ankommt, zeigen wir in den Kapiteln 8 und 9.

AUF EINEN BLICK

- Bis 2055 rechnet das Statistische Bundesamt mit 6,8 bis 7,6 Millionen Pflegebedürftigen.
- Der Bedarf wächst regional unterschiedlich stark, im Norden über dem Durchschnitt.
- Die Demografie schafft Nachfrage. Über den Erfolg entscheiden Standort und Betreiber.

04 KAPITEL 4 · DIE EINNAHMEN

So entstehen Ihre Einnahmen

Ihre laufenden Einnahmen kommen aus der Pacht, die der Betreiber zahlt. Sie ist vergleichbar mit der Miete bei einer Wohnung. Sie ist im Pachtvertrag festgelegt, wird monatlich überwiesen und steigt über die Jahre mit der Preisentwicklung.

Der Pachtvertrag

Der Betreiber pachtet das Haus für einen langen, fest vereinbarten Zeitraum, typischerweise 20 bis 25 Jahre, häufig mit Verlängerungsoption. In dieser Zeit kann er nicht einfach kündigen wie ein privater Mieter. Die Pacht wird auf alle Eigentümer verteilt, entsprechend ihrem Anteil. Ihr Anteil wird monatlich überwiesen.

Die Indexierung

Damit die Pacht mit der Inflation Schritt hält, enthalten Pachtverträge eine Wertsicherungsklausel. Sie koppelt die Pacht an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts. Steigt der Index, steigt auch Ihre Pacht. Wann und in welchem Umfang angepasst wird, regelt jeder Vertrag etwas anders. Diese Details sollten Sie vor dem Kauf kennen.

Beispiel: Pacht über 25 Jahre

Apartment mit 265.000 € Kaufpreis, 4 % Anfangspacht, angenommene Indexierung von 1,5 % pro Jahr:

ZEITPUNKT	PACHT PRO JAHR	PRO MONAT
Jahr 1	10.600 €	**883 €**
Jahr 5	11.250 €	**938 €**
Jahr 10	12.120 €	**1.010 €**
Jahr 20	14.066 €	**1.172 €**
Jahr 25	15.153 €	**1.263 €**

Vereinfachte Modellrechnung vor Steuern und Kosten. Die tatsächliche Anpassung hängt von der Inflation und der Klausel im Pachtvertrag ab.

KAPITEL 4 · DIE EINNAHMEN

Welche Kosten von der Pacht abgehen

Ganz ohne Kosten geht es auch bei einer Pflegeimmobilie nicht. Im Vergleich zu einer vermieteten Wohnung sind sie aber gut planbar:

- **WEG-Verwaltung:** für Buchhaltung, Abrechnung und Eigentümerversammlungen.
- **Instandhaltungsrücklage:** für Arbeiten an Dach und Fach, die bei den Eigentümern liegen.
- **Gegebenenfalls Sondereigentumsverwaltung:** wenn ein Verwalter Ihr Apartment gegenüber dem Betreiber vertritt.

Bei einer normalen Eigentumswohnung liegt das Hausgeld oft bei 250 bis 500 € im Monat. Einen Teil davon legen Sie über die Nebenkosten auf den Mieter um, müssen ihn aber vorstrecken und abrechnen, und bei Leerstand tragen Sie ihn ganz. Bei der Pflegeimmobilie zahlt der Betreiber die Nebenkosten direkt. Bei Ihnen bleiben nur Verwaltung und Rücklage, im Beispiel 45 € im Monat.

Pacht ist nicht gleich Gewinn

Finanzieren Sie den Kaufpreis, zahlen Sie Zinsen und Tilgung an die Bank. In den ersten Jahren übersteigt diese Rate häufig die Pacht. Das ist bei einer Kapitalanlage der Normalfall. Über die Abschreibung und die absetzbaren Zinsen erhalten Sie Geld vom Finanzamt zurück. Wie sich das im Detail rechnet, zeigt Kapitel 5.

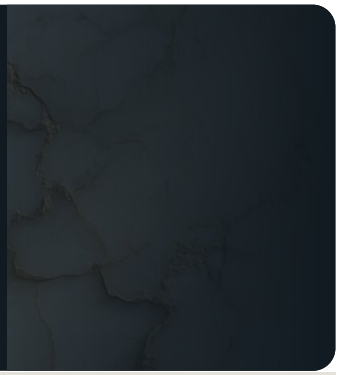
> **Wichtig zu wissen:** Die Tilgung ist kein verlorenes Geld. Mit jeder Rate sinkt Ihre Restschuld, und der Anteil der Immobilie, der Ihnen schuldenfrei gehört, wächst.

Was die Einnahmen sicher macht und was nicht

Ein langer Pachtvertrag gibt Planbarkeit. Er ist aber nur so gut wie der Betreiber, der ihn erfüllt. Gerät ein Betreiber in wirtschaftliche Schwierigkeiten, kann die Pacht gefährdet sein. Das Gebäude bleibt aber bestehen, und in der Regel übernimmt ein neuer Betreiber. Wirtschaftliche Stärke und Sicherheiten wie eine Patronatserklärung sind deshalb zentrale Prüfpunkte.

AUF EINEN BLICK

- Die Pacht kommt monatlich vom Betreiber, festgelegt in einem langfristigen Vertrag.
- Eine Indexklausel koppelt die Pacht an die Preisentwicklung.
- Die Sicherheit der Einnahmen steht und fällt mit der Stärke des Betreibers.



05

KAPITEL 5 · DIE STEUERN

So sparen Sie Steuern

Bei einer vermieteten Immobilie dürfen Sie Ihre Kosten mit den Mieteinnahmen verrechnen. Übersteigen die Kosten die Einnahmen, entsteht ein steuerlicher Verlust. Er mindert Ihr übriges Einkommen, zum Beispiel Ihr Gehalt, und damit Ihre Steuerlast.

Was Sie steuerlich geltend machen können

- **Abschreibung (AfA):** der Wertverzehr des Gebäudes, bei Neubauten der größte Posten. Mehr dazu unten.
- **Schuldzinsen:** die Zinsen für KfW-Kredit und Bankdarlehen. Die Tilgung ist dagegen nicht absetzbar, sie baut Ihr Vermögen auf.
- **Laufende Kosten:** WEG-Verwaltung und weitere Bewirtschaftungskosten. Die Instandhaltungsrücklage wirkt erst, wenn sie tatsächlich verwendet wird.
- **Nebenkosten der Finanzierung:** etwa Notar- und Grundbuchkosten für die Grundschuld.

Die doppelte Abschreibung für Neubauten

Für neu gebaute Mietwohnungen hat der Gesetzgeber zwei Abschreibungen geschaffen, die sich kombinieren lassen:

Degressive AfA, § 7 Abs. 5a EStG

5 % pro Jahr, im ersten Jahr von den Anschaffungskosten des Gebäudes, danach vom jeweiligen Restwert. Voraussetzung: Baubeginn bzw. Kaufvertrag zwischen dem 1.10.2023 und dem 30.9.2029, Erwerb bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung.

Sonder-AfA, § 7b EStG

Zusätzlich 5 % pro Jahr in den ersten vier Jahren. Voraussetzung: Bauantrag zwischen dem 1.1.2023 und dem 30.9.2029, Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel, Baukosten höchstens 5.200 € je m², Bemessungsgrundlage höchstens 4.000 € je m², Vermietung mindestens zehn Jahre.

Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil, nicht das Grundstück. Bei Pflegeimmobilien ist der Gebäudeanteil typischerweise hoch, im Beispiel setzen wir 90 % an.

Ob ein Objekt die Voraussetzungen für KfW-Kredit und Sonderabschreibung erfüllt, prüfen wir vor jedem Angebot und zeigen es Ihnen transparent.

KAPITEL 5 · DIE STEUERN

Das Rechenbeispiel

Wir rechnen mit denselben Werten wie der Steuerrechner auf unserer Website, Steuertarif 2026:

	DAS OBJEKT
Kaufpreis Neubau-Apartment	**265.000 €**
Wohnfläche	**ca. 56 m²**
Gebäudeanteil	**90 %**
Anfangspacht	**4,0 %, 883 € / Monat**
Indexierung (Annahme)	**1,5 % pro Jahr**
Verwaltung und Rücklage	**45 € / Monat**
	DIE FINANZIERUNG
KfW-Kredit (Programm 298)	**150.000 € zu 2,71 %**
Bankdarlehen	**115.000 € zu 3,8 %, 1,5 % Tilgung**
Eigenkapital (Kaufnebenkosten 7 %)	**18.550 €**
	DER ANLEGER
Zu versteuerndes Einkommen	**120.000 €, Einzelveranlagung**
Grenzsteuersatz	**ca. 42 %**

So entsteht der Steuereffekt im ersten Jahr

Pacht	10.600 €
Schuldzinsen KfW und Bank	–8.435 €
Verwaltung	–300 €
Abschreibung: 5 % degressiv + 5 % Sonder-AfA (Basis 255.195 €)	–24.036 €
Steuerlicher Verlust im Jahr 1, bringt bei 42 % rund	**+9.312 € Erstattung**

Bemessungsgrundlage: Kaufpreis inkl. 7 % Nebenkosten × 90 % Gebäudeanteil. Für die Sonder-AfA gilt die Obergrenze von 4.000 € je m². Ohne Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag.

KAPITEL 5 · DIE STEUERN

Zehn Jahre im Überblick

Monatliches Ergebnis nach Pacht, Kreditrate, Kosten und Steuererstattung:



JAHR	PACHT	ZINS + TILGUNG	KOSTEN	ABSCHREIBUNG	STEUEREFFEKT	ERGEBNIS	PRO MONAT
1	10.600 €	–13.464 €	–540 €	24.036 €	**+9.312 €**	**+5.908 €**	**+492 €**
2	10.759 €	–13.464 €	–540 €	22.835 €	**+8.676 €**	**+5.431 €**	**+453 €**
3	10.920 €	–13.464 €	–540 €	21.693 €	**+8.061 €**	**+4.978 €**	**+415 €**
4	11.084 €	–13.464 €	–540 €	20.608 €	**+7.467 €**	**+4.547 €**	**+379 €**
5	11.250 €	–13.464 €	–540 €	8.301 €	**+2.157 €**	–596 €	–50 €
6	11.419 €	–13.464 €	–540 €	7.886 €	**+1.838 €**	–747 €	–62 €
7	11.590 €	–13.464 €	–540 €	7.492 €	**+1.524 €**	–889 €	–74 €
8	11.764 €	–13.464 €	–540 €	7.117 €	**+1.216 €**	–1.023 €	–85 €
9	11.941 €	–13.464 €	–540 €	6.761 €	**+911 €**	–1.152 €	–96 €
10	12.120 €	–13.464 €	–540 €	6.423 €	**+610 €**	–1.274 €	–106 €
Summe	**113.449 €**	**–134.638 €**	**–5.400 €**	**133.153 €**	**+41.772 €**	**+15.183 €**	**Ø +127 €**

Ø +127 €
pro Monat nach Steuern, Durchschnitt über 10 Jahre

+435 €
pro Monat in den Jahren 1 bis 4

41.772 €
Steuererstattung in 10 Jahren

57.892 €
getilgt in 10 Jahren, Ihr Vermögensaufbau

Tipp: Legen Sie die Überschüsse der ersten vier Jahre auf ein Tagesgeldkonto. Daraus gleichen Sie die späteren Jahre aus, in denen Sie im Beispiel rund 79 € im Monat zuzahlen.

KAPITEL 5 · DIE STEUERN

Auch mit Zuzahlung ein gutes Geschäft

Je nach Objekt, Zinsniveau und Förderung kann eine Pflegeimmobilie auch so kalkuliert sein, dass Sie monatlich einen Betrag zuzahlen. Das ist kein Verlust, sondern eine Sparrate.

In unserem Beispiel zahlen Sie ab dem fünften Jahr im Schnitt rund 79 € im Monat zu. Gleichzeitig tilgen Sie in dieser Zeit rund 510 € im Monat von Ihren Darlehen. Mit einem kleinen eigenen Betrag bauen Sie also ein Vielfaches an Vermögen auf. Den Rest finanzieren Pacht und Steuererstattung, also zum großen Teil Geld, das sonst an das Finanzamt geflossen wäre.

Klassischer Sparplan

79 € im Monat bauen genau 79 € im Monat auf, ohne Steuervorteil und ohne Sachwert.

Pflegeimmobilie

79 € eigene Zuzahlung im Monat, dabei rund 510 € Schuldenabbau im Monat an einem Sachwert mit Grundbucheintrag.

Werte aus dem Rechenbeispiel, Durchschnitt der Jahre 5 bis 10. Der Wert Ihres Vermögens hängt zusätzlich von der Wertentwicklung der Immobilie ab.

Was Sie über die Steuerregeln wissen sollten

- **Der Effekt hängt von Ihrem Steuersatz ab.** Je höher Ihr Grenzsteuersatz, desto mehr erhalten Sie zurück. Kapitel 6 zeigt, was das für verschiedene Einkommen bedeutet.
- **Die Regeln gelten für Käufe im Förderzeitraum.** Wer innerhalb der Fristen kauft, behält die Abschreibung, auch wenn sich die Gesetze für spätere Käufe ändern.
- **Ihr Steuerberater ist der richtige Ansprechpartner** für die Umsetzung in Ihrer Steuererklärung. Wir stellen Ihnen alle Unterlagen dafür zusammen.

KAPITEL 5 · DIE STEUERN

Nach zehn Jahren haben Sie die Wahl

OPTION 1

Steuerfrei verkaufen

Möglicher Verkaufswert bei 1 % Wertentwicklung pro Jahr	292.725 €
Restschuld beider Darlehen	–207.108 €
Summe der Ergebnisse nach Steuern	+15.183 €
Eigenkapital zu Beginn	–18.550 €
Ihr Ergebnis nach 10 Jahren	**+82.250 €**

Steuerfrei nach § 23 EStG, wenn zwischen Kauf und Verkauf mehr als zehn Jahre liegen.

OPTION 2

Behalten als Altersvorsorge

Der Betreiber zahlt weiter die Pacht, die Darlehen werden weiter getilgt. Ist die Wohnung abbezahlt, fließt die Pacht fast vollständig an Sie.

Pacht pro Monat heute	883 €
Schuldenfrei bei 2,5 % Tilgung	nach ca. 25 Jahren
Pacht pro Monat dann	**ca. 1.282 €**

Mit 3 % Tilgung nach ca. 23, mit 3,5 % nach ca. 20 Jahren. Vor Steuern, bei gleicher Indexierung.

AUF EINEN BLICK

- Abschreibung und Schuldzinsen erzeugen in den ersten Jahren einen steuerlichen Verlust, der Ihre Steuerlast senkt.
- Im Beispiel erhalten Sie in zehn Jahren rund 41.772 € vom Finanzamt zurück.
- Nach zehn Jahren ist ein Verkauf steuerfrei, oder die Wohnung wird zur Altersvorsorge.

06

KAPITEL 6 · DIE ZIELGRUPPEN

Angestellt oder selbständig

Die Pflegeimmobilie funktioniert für Angestellte und Selbständige nach denselben Regeln. Die Einkünfte aus der Verpachtung sind in beiden Fällen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Unterschiede gibt es beim Zeitpunkt der Steuerersparnis und bei den Zielen.

Was Ihr Einkommen bewirkt

Gleiches Objekt, gleiche Finanzierung, unterschiedliche Einkommen (Tarif 2026):

ZU VERSTEUERNDES EINKOMMEN	VERANLAGUNG	GRENZSTEUERSATZ	ERSTATTUNG IN 10 JAHREN	ERGEBNIS PRO MONAT
50.000 €	Einzelveranlagung	ca. 35 %	32.027 €	**Ø +45 €**
60.000 €	Einzelveranlagung	ca. 39 %	35.470 €	**Ø +74 €**
90.000 €	Einzelveranlagung	ca. 42 %	41.764 €	**Ø +126 €**
150.000 €	Zusammenveranlagung	ca. 42 %	41.438 €	**Ø +124 €**
300.000 €	Einzelveranlagung	ca. 45 %	44.752 €	**Ø +151 €**

Modellrechnung wie in Kapitel 5, ohne Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag. Mit Kirchensteuer fällt die Ersparnis höher aus.

Ab dem Spitzensteuersatz von 42 % entfaltet die Anlage ihre volle Wirkung, für Alleinstehende ab rund 70.000 €, für Verheiratete ab rund 140.000 € zu versteuerndem Einkommen.

Für Angestellte: Die Ersparnis jeden Monat

Als Angestellter müssen Sie nicht bis zur Steuererklärung warten. Mit einem Antrag auf Lohnsteuerermäßigung beim Finanzamt lässt sich der erwartete Verlust als Freibetrag eintragen. Ihr Arbeitgeber zieht dann weniger Lohnsteuer ab, und die Ersparnis kommt direkt mit dem Gehalt.

Wichtig für Gutverdiener: Der Teil des Gehalts über der Beitragsbemessungsgrenze erhöht die gesetzliche Rente nicht mehr. Eine vermietete Immobilie schließt diese Lücke als zweites Standbein.

KAPITEL 6 · DIE ZIELGRUPPEN

Für Selbständige und Freiberufler

Ärzte, Zahnärzte, Anwälte, Steuerberater oder Inhaber eines Unternehmens zahlen ihre Einkommensteuer meist über Vorauszahlungen. Auch diese können angepasst werden. Zu beachten ist: Verluste aus einem neu erworbenen Gebäude berücksichtigt das Finanzamt bei den Vorauszahlungen erst ab dem Jahr nach der Anschaffung oder Fertigstellung. Im ersten Jahr wirkt die Ersparnis daher über die Steuererklärung.

- **Planbarkeit:** Das Einkommen von Selbständigen schwankt. Eine Immobilie mit langfristiger Pacht bringt ein Stück verlässliches Einkommen, unabhängig vom eigenen Geschäft.
- **Trennung vom Betrieb:** Die Wohnung gehört zum Privatvermögen. Sie ist nicht Teil Ihrer Praxis oder Kanzlei und bleibt von deren Entwicklung unberührt.
- **Altersvorsorge neben dem Versorgungswerk:** Viele Freiberufler sind über ein berufsständisches Versorgungswerk abgesichert. Eine Immobilie ergänzt das um einen Sachwert.

Für Paare: Gemeinsam rechnen

Bei Zusammenveranlagung zählt das gemeinsame Einkommen. Verdient ein Partner deutlich mehr als der andere, sorgt das Ehegattensplitting für einen niedrigeren gemeinsamen Steuersatz. Bei hohen gemeinsamen Einkommen liegen Paare aber ebenfalls im Spitzensteuersatz. Wer die Wohnung kauft, einer allein oder beide gemeinsam, sollte mit Blick auf Finanzierung und Erbfolge entschieden werden.

Typisch für Angestellte

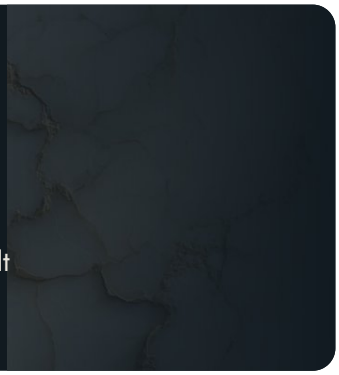
Fester Steuersatz, Ersparnis über Freibetrag monatlich nutzbar, Ziel oft Altersvorsorge und Vermögensaufbau.

Typisch für Selbständige

Schwankendes Einkommen, Vorauszahlungen anpassbar, Ziel oft ein zweites, vom Betrieb unabhängiges Standbein.

AUF EINEN BLICK

- Für Angestellte und Selbständige gelten dieselben Steuerregeln.
- Ab einem Grenzsteuersatz von 42 % entfaltet die Anlage ihre volle Wirkung.
- Angestellte können die Ersparnis per Freibetrag schon mit dem Gehalt nutzen.



07

KAPITEL 7 · DIE FINANZIERUNG

Die Finanzierung

Bei einer Kapitalanlage ist eine Finanzierung meist sinnvoller als der Kauf aus eigenen Mitteln. Die Zinsen sind steuerlich absetzbar, und Sie behalten Ihr Erspartes für andere Zwecke.

Eigenkapital: In der Regel die Kaufnebenkosten

Der Kaufpreis kann in vielen Fällen voll finanziert werden, abhängig von Ihrer Bonität. Aus eigenen Mitteln bezahlen Sie meist nur die Kaufnebenkosten:

- **Grunderwerbsteuer:** je nach Bundesland, in dem die Immobilie liegt, zwischen 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises.
- **Notar und Grundbuch:** rund 1,5 % bis 2 %.
- **Maklerprovision:** fällt für Sie nicht an.

Im Beispiel rechnen wir mit 7 %, also 18.550 € Eigenkapital bei 265.000 € Kaufpreis.

Der KfW-Kredit „Klimafreundlicher Neubau“

Mit dem Programm 298 fördert die KfW den Bau und Kauf von Neubauten im Standard Effizienzhaus 40, auch für Vermieter. Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) sind bis zu 150.000 € je Wohneinheit möglich, zu einem Zins, der aus Bundesmitteln vergünstigt ist. Der KfW-Kredit wird über Ihre Bank beantragt, vor dem Kauf. Aktuelle Konditionen finden Sie auf **kfw.de**.

Das Bankdarlehen für den Rest

Den übrigen Kaufpreis finanziert eine Bank, im Beispiel 115.000 € zu 3,8 % mit 1,5 % anfänglicher Tilgung. Die monatliche Rate für beide Darlehen liegt im Beispiel bei rund 1.122 €, ein großer Teil davon wird durch die Pacht gedeckt.

KAPITEL 7 · DIE FINANZIERUNG

Tilgung und Zinsbindung: die zwei wichtigsten Stellschrauben

Tilgung

Eine niedrige Tilgung hält die Monatsrate gering und den steuerlichen Effekt hoch, weil länger mehr Zinsen anfallen. Eine höhere Tilgung macht Sie schneller schuldenfrei. Im Beispiel sind Sie mit 2,5 % Tilgung nach rund 25 Jahren schuldenfrei, mit 3,5 % nach rund 20 Jahren.

Zinsbindung

Für die Dauer der Zinsbindung steht Ihr Zins fest. Danach wird neu verhandelt, zu dann gültigen Konditionen. Eine lange Zinsbindung von 10 bis 15 Jahren gibt Planungssicherheit, kostet aber meist einen etwas höheren Zins.

Was die Bank sehen möchte

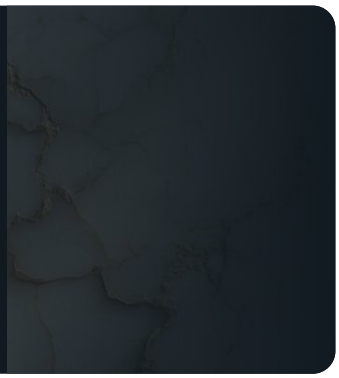
Banken prüfen bei einer Kapitalanlage vor allem, ob Sie die Rate auch dann tragen können, wenn die Pacht einmal ausfällt. Typischerweise benötigen Sie:

- Gehaltsnachweise der letzten Monate oder bei Selbständigen die Steuerbescheide und betriebswirtschaftlichen Auswertungen
- Eine Übersicht über Ihr Vermögen und bestehende Kredite
- Die Objektunterlagen: Exposé, Pachtvertrag, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan

> **Aus der Praxis:** Nicht jede Bank kennt Pflegeimmobilien. Deshalb arbeiten wir mit Finanzierungspartnern zusammen, die mit dieser Anlageform vertraut sind. Sie müssen also nicht selbst nach einer finanzierenden Bank suchen. Gern können Sie zusätzlich ein Angebot Ihrer Hausbank einholen.

AUF EINEN BLICK

- Aus eigenen Mitteln zahlen Sie meist nur die Kaufnebenkosten.
- Der KfW-Kredit 298 finanziert mit QNG bis zu 150.000 € zu einem vergünstigten Zins.
- Tilgung und Zinsbindung bestimmen Monatsrate, Steuereffekt und Planungssicherheit.



08

KAPITEL 8 · DIE RISIKEN

Die Risiken, ehrlich erklärt

Jede Kapitalanlage hat Risiken, auch eine Pflegeimmobilie. Wer sie kennt, kann sie gezielt prüfen. Diese sechs sollten Sie vor jedem Kauf im Blick haben. Wie wir diese Risiken bei der Auswahl unserer Objekte berücksichtigen, lesen Sie am Ende des Kapitels.

01 Der Betreiber gerät in Schwierigkeiten

Der Betreiber zahlt die Pacht. Gerät er in wirtschaftliche Not, kann die Pacht gefährdet sein. In den vergangenen Jahren mussten mehrere Pflegeheimbetreiber Insolvenz anmelden, vor allem wegen steigender Personal- und Energiekosten.

> **So prüfen Sie es:** Erfahrung und Größe des Betreibers, Auslastung seiner bestehenden Häuser, Sicherheiten wie eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft. Wichtig: Fällt ein Betreiber aus, bleibt das Gebäude bestehen und wird in der Regel von einem neuen Betreiber übernommen.

02 Der Standort passt nicht

Ein Haus an einem Ort mit wenig Bedarf oder viel Konkurrenz hat es schwerer, voll belegt zu sein. Das schwächt den Betreiber und damit die Grundlage Ihrer Pacht.

> **So prüfen Sie es:** Altersstruktur und Pflegebedarf der Region, Zahl der Pflegeplätze im Umkreis, Erreichbarkeit für Angehörige.

03 Kosten für Dach und Fach

Für Tragwerk, Dach und Fassade sind meist die Eigentümer zuständig. Größere Reparaturen werden aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt, im Zweifel ist eine Sonderumlage möglich.

> **So prüfen Sie es:** Regelung im Pachtvertrag, Höhe der Rücklage im Wirtschaftsplan. Ein Neubau hat in den ersten Jahren kaum Instandhaltungsbedarf.

KAPITEL 8 · DIE RISIKEN

04 Der Wiederverkauf folgt eigenen Regeln

Der Verkauf wird in der Regel über die Hausverwaltung organisiert. Häufig kaufen Anleger, die bereits eine Pflegeimmobilie besitzen und das Konzept kennen. Der Käufermarkt ist bundesweit: Weil Anleger die Immobilie nicht selbst nutzen, interessieren sich zum Beispiel auch Käufer aus Süddeutschland für ein Objekt im Norden. Der erzielbare Preis hängt vor allem von der Restlaufzeit des Pachtvertrags und der Stärke des Betreibers ab. Gleichzeitig hat ein Betreiber in der Regel ein starkes Interesse daran, einen laufenden Standort zu halten, mit eingespieltem Personal und belegten Plätzen. Pachtverträge werden deshalb nicht selten schon vor ihrem Ablauf verlängert.

> **So prüfen Sie es:** Achten Sie auf eine lange Pachtlaufzeit und einen soliden Betreiber, das sind die wichtigsten Argumente für spätere Käufer. Planen Sie die Anlage langfristig, mindestens über zehn Jahre.

05 Zinsen und Steuerregeln ändern sich

Wie bei jeder anderen Immobilienfinanzierung kann nach Ablauf der Zinsbindung die Anschlussfinanzierung teurer werden. Und der Gesetzgeber kann Steuerregeln für künftige Käufe ändern.

> **So prüfen Sie es:** Eine ausreichend lange Zinsbindung und eine solide Tilgung. Wer im Förderzeitraum kauft, behält die gewählte Abschreibung.

06 Reine Kapitalanlage, keine Eigennutzung

Ein Pflegeapartment können Sie nicht selbst bewohnen oder frei vermieten, etwa an Ihr studierendes Kind. Genau das schützt aber das Konzept: Das gesamte Haus bleibt in der Hand eines Betreibers und wird einheitlich genutzt. Nur so kann er den Betrieb wirtschaftlich führen und die Pacht für alle Eigentümer zahlen.

> **So prüfen Sie es:** Klären Sie, ob ein bevorzugtes Belegungsrecht für Sie und Ihre Angehörigen vereinbart ist. Es ist der Weg, über den Ihre Familie im Pflegefall von der Immobilie profitieren kann.

> **So wählen wir unsere Objekte aus:** Heimatwert Immobilien bietet ausschließlich vorgeprüfte Objekte an. Bevor wir Ihnen eine Pflegeimmobilie vorstellen, prüfen wir sie anhand genau der Kriterien aus diesem Ratgeber: die Erfahrung und wirtschaftliche Stärke des Betreibers, die Regelungen des Pachtvertrags, den Bedarf am Standort, den Gebäudestandard und die Voraussetzungen für Förderung und Abschreibung. So reduzieren wir die beschriebenen Risiken deutlich. Ganz ausschließen lässt sich ein Risiko bei keiner Kapitalanlage. Deshalb legen wir Ihnen alle Unterlagen offen, damit Sie sich selbst ein Bild machen können.

09

KAPITEL 9 · DIE CHECKLISTE

12 Prüfpunkte vor dem Kauf

Zum Ausdrucken und Abhaken. Je mehr Punkte ein Objekt erfüllt, desto solider ist die Grundlage Ihrer Anlage. Offene Punkte klären wir gern gemeinsam mit Ihnen.

Objekt: _____ Datum: _____

01 Betreiber

- ☐ Führt bereits mehrere Pflegeeinrichtungen
- ☐ Seit Jahren am Markt etabliert
- ☐ Bestehende Häuser gut ausgelastet

02 Sicherheiten

- ☐ Patronatserklärung oder andere Sicherheiten
- ☐ Wirtschaftliche Kennzahlen offengelegt

03 Pachtvertrag

- ☐ Laufzeit 20 Jahre oder mehr
- ☐ Pacht an den Verbraucherpreisindex gekoppelt
- ☐ Verlängerungsoption vereinbart

04 Kostenverteilung

- ☐ Instandhaltung im Inneren beim Betreiber
- ☐ „Dach und Fach" klar geregelt
- ☐ Rücklage im Wirtschaftsplan ausreichend

05 Standort

- ☐ Wachsender Anteil älterer Menschen
- ☐ Bedarf an Pflegeplätzen vor Ort
- ☐ Gut erreichbar für Angehörige

06 Gebäude

- ☐ Neubau statt Bestand
- ☐ Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel
- ☐ Erfahrener Bauträger

07 Steuern

- ☐ Degressive AfA möglich (Fristen erfüllt)
- ☐ Sonder-AfA möglich (unter 5.200 €/m²)
- ☐ Gebäudeanteil im Kaufvertrag ausgewiesen

08 Förderung

- ☐ KfW 298 nutzbar
- ☐ Bis zu 150.000 € mit QNG

09 Finanzierung

- ☐ Rate auch ohne Pacht tragbar
- ☐ Zinsbindung passend gewählt
- ☐ Finanzierung von Partnerbank oder Hausbank geprüft

10 Unterlagen

- ☐ Exposé, Pachtvertrag, Teilungserklärung
- ☐ Wirtschaftsplan und Baubeschreibung
- ☐ Entwurf des Kaufvertrags vom Notar

11 Belegungsrecht

- ☐ Bevorzugtes Belegungsrecht vereinbart
- ☐ Gilt auch für Angehörige

12 Ihre Ziele

- ☐ Anlagehorizont mindestens 10 Jahre
- ☐ Mit Steuerberater abgestimmt

10

KAPITEL 10 · VERMÖGEN WEITERGEBEN

Vermögen weitergeben

Eine Pflegeimmobilie ist ein Sachwert mit eigenem Grundbucheintrag. Sie lässt sich wie jede andere Immobilie verschenken oder vererben.

Vererben

Geht die Immobilie im Erbfall über, bleibt der Pachtvertrag bestehen. Ihre Erben treten in Ihre Rechte ein und erhalten die Pacht weiter. Erbschaftsteuer fällt erst an, wenn der Wert des Erbes die persönlichen Freibeträge übersteigt:

EMPFÄNGER	FREIBETRAG
Ehe- oder eingetragener Lebenspartner	500.000 €
Kinder	400.000 €
Enkel	200.000 €

Stand November 2026. Das Bundesverfassungsgericht hat im Oktober 2026 über die Erbschaftsteuer verhandelt, eine Entscheidung steht noch aus. Änderungen sind möglich.

Verschenken zu Lebzeiten

Dieselben Freibeträge gelten für Schenkungen, und sie stehen alle zehn Jahre neu zur Verfügung. Mit einem Nießbrauch können Sie sich dabei die Pacht weiterhin selbst vorbehalten. Planen Sie eine Schenkung in den ersten Jahren nach dem Kauf, sprechen Sie vorab mit Ihrem Steuerberater, damit die Abschreibungen optimal genutzt werden.

Das Belegungsrecht für die Familie

Viele Betreiber räumen Eigentümern und ihren nahen Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht ein. Wird für Eltern, Partner oder Sie selbst einmal ein Pflegeplatz gebraucht, werden Sie bei der Vergabe bevorzugt berücksichtigt. In der Regel gilt es nicht nur für das eigene Haus, sondern auch für andere Einrichtungen desselben Betreibers.

11

KAPITEL 11 · IHR NÄCHSTER SCHRITT

Wie rechnet sich das für Sie?

Dieser Ratgeber zeigt, was mit einer Pflegeimmobilie möglich ist. Wie es sich für Sie rechnet, hängt von Ihrem Einkommen, Ihren Zielen und dem konkreten Objekt ab. Das klären wir gemeinsam, in vier Schritten.

1
Eignungs-Check
Sechs kurze Fragen online, Ergebnis sofort und ohne Anmeldung.

2
Kostenloses Erstgespräch
5 bis 10 Minuten am Telefon zum Kennenlernen.

3
Beratungsgespräch
Ihre Zahlen, Fakten und passende, aktuell verfügbare Objekte.

4
Ihr Angebot
Eine detaillierte Berechnung für Ihr Wunschobjekt.



IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Schleusner

Inhaber Heimatwert Immobilien, Itzehoe

- Bankkaufmann (IHK)
- Erfahrung aus der Baubranche im Einfamilienhausbau
- Immobilienvermittlung mit Erlaubnis nach § 34c GewO
- Beratung bundesweit, persönlich oder per Video

Kostenloses Erstgespräch

Unverbindlich und ohne Verkaufsdruck. Oder starten Sie mit dem Eignungs-Check und rechnen Sie Ihr Potenzial vorab selbst nach.

Eignungs-Check: **heimatwert-immobilien.de/eignungscheck**

Telefon: **0176 609 567 28**

E-Mail: **schleusner@heimatwert-immobilien.de**

QUELLEN UND HINWEISE

Quellen

Einkommensteuertarif 2026 nach § 32a EStG: Grundfreibetrag 12.348 €, 42 % ab 69.879 €, 45 % ab 277.826 € (Einzelveranlagung).

Statistisches Bundesamt: Inflationsrate September 2026, Schnellschätzung (+3,3 %). **destatis.de**

Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik 2023 und Pflegevorausberechnung 2023.

Degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG und Sonderabschreibung nach § 7b EStG, Rechtsstand November 2026.

KfW-Programm 298 „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude". **kfw.de**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, Freibeträge nach § 16 ErbStG.

Vertiefende Themen und Rechner: **heimatwert-immobilien.de/wissenswert**

Wichtige Hinweise

Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information. Er stellt keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung dar und ersetzt nicht die individuelle Beratung durch einen Steuerberater, Rechtsanwalt oder Finanzierungsberater. Alle Berechnungen sind beispielhafte Modellrechnungen mit typischen Werten und beziehen sich auf kein konkretes Objekt. Zinsen Stand Oktober 2026, Einkommensteuertarif 2026 ohne Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag. Tatsächliche Ergebnisse hängen von Objekt, Finanzierung und Ihrer persönlichen Steuersituation ab. Wertentwicklungen und Pachtanpassungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Alle Angaben ohne Gewähr, Stand November 2026.

Heimatwert IMMOBILIEN

Heimat schaffen. *Werte sichern.*

Heimatwert Immobilien
Inhaber Alexander Schleusner
Stargarder Str. 41 · 25524 Itzehoe
www.heimatwert-immobilien.de