

AVENIR HALSTENBEK
Neubau-Kapitalanlage –
attraktive Renditen
dank AfA-Modell





AVENIR HALSTENBEK

02

Zielgruppe & Voraussetzungen	Seite 03	Beispiel Kauf + Bemessungsgrundlage +	
Projektbeschreibung	Seite 05	AfA-Kombination & Steuererstattung	Seite 11
Highlights	Seite 06	Mögliche Vermietung	Seite 13
Lage & Anbindung	Seite 07	Muster-Finanzierungsvorschlag	Seite 14
Finanzen	Seite 08	Cashflow und Vermögensentwicklung.	Seite 15
Architekten und Bauherren	Seite 09	Preisliste	Seite 17
Ausstattung	Seite 10	Allgemeine Chancen und Risiken bei einem	
Sonder-AfA und degressive AfA	Seite 11	Immobilieninvestment & Hinweise	Seite 18
Voraussetzungen für die Sonder-AfA & degressive AfA . .	Seite 11	Kontakt	Seite 18



AVENIR HALSTENBEK

03

- **Familien mit Zukunftsplan** – Eltern, die ihren Kindern nicht nur ein Zuhause, sondern auch langfristiges Generationenvermögen sichern möchten.
- **Nachhaltigkeitsbewusste Kunden** – Menschen, die Wert auf ökologisches, energieeffizientes und zukunftsfähiges Bauen legen.
- **Kapitalmarktpromis und Investoren** – Kunden, die bereits stark am Markt engagiert sind und ihre Anlagestrategie intelligent um Immobilien ergänzen wollen.
- **Steuersmartes Strategen** – Kunden mit hoher Steuerlast, die nach cleveren Finanzierungs- und Investitionsmodellen suchen, um ihr Vermögen gezielt zu optimieren.
- **Unternehmer & Selbstständige** – Menschen, die ihre Altersvorsorge langfristig absichern und steuerlich vorteilhaft gestalten möchten.
- **Nordlichter mit Heimatliebe** – Menschen, die gern in und um Hamburg investieren, weil sie die Stadt lieben und an diesen Standort glauben.

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.

Zielgruppe

Persönliche Voraussetzungen

- zu versteuerndes Einkommen von > 100.000 € pro Jahr
- persönlicher Grenzsteuersatz $\geq 42\%$
- verrechenbare Einkommensarten, die eine steuerliche Optimierung ermöglichen
- ausreichend Eigenkapital, um eventuelle Vorfinanzierungen bis zur Steuerrückerstattung abzusichern





Vor den Toren Hamburgs:
**Top-Bruttomietrendite, Chancen auf
Sonder-AfA & degressive AfA**

Auf einem ca. 1.425 m² großen Grundstück in Halstenbek entsteht das Neubauprojekt „**AVENIR HALSTENBEK – willkommen in der Zukunft**“ mit 12 Wohneinheiten.



AVENIR HALSTENBEK

05

Die Immobilie ist für alle Altersgruppen konzipiert und insbesondere für Kapitalanleger geeignet.

Das Projekt kombiniert den Effizienzhaus-40-Standard mit dem QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Dies ermöglicht Investoren, KfW-Förderungen mit maximalen Steuervorteilen zu verbinden: Profitieren Sie von der neuen degressiven AfA mit 5 % p. a. und zusätzlich von der Sonder-AfA (§ 7 b EStG). So lassen sich in den ersten Jahren bereits über 40 % des Gebäudewertes abschreiben.

Das nachhaltige Gebäude wird in Holzrahmenbauweise für ein gesundes Raumklima errichtet und mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einer PV-Anlage ausgestattet.

Die 12 Wohnungen – von barrierearmen Erdgeschosswohnungen mit Garten bis zu familien-gerechten Maisonettes – bieten durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung. Stellplätze mit Wallboxvorrichtung, Fahrrad-abstellplätze und eine Gemeinschaftsfläche runden das Angebot ab.

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.



AVENIR HALSTENBEK

06

Highlights

- Attraktive Mietrendite realisierbar (kein Mietspiegel, gute Lage vor den Toren Hamburgs, S-Bahn- und Autobahnanschluss)
- Neubau mit Zukunftswert: modern, effizient, nachhaltig
- Zeitgemäße Grundrisse, zugeschnitten auf die Ansprüche heutiger Mieter
- Effizienzhaus 40 EH (KfW-Standard), geringe Energiekosten
- Geringer m²-Preis realisierbar, durch hohe Abschreibungsmöglichkeiten
- Nachhaltige Bauweise
- PV-Anlage, Materialgebrauch nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.





AVENIR HALSTENBEK

07

Lage & Anbindung

- Optimale Verkehrsanbindung: S-Bahn, Autobahn, öffentlichen Personennahverkehr
 - Schulen, Kitas, Apotheken, Arztpraxen in unmittelbarer Nähe
- Einkauf: Wohnmeile Halstenbek & Eidelstedt Center in 5 bis 10 Minuten Entfernung
- Grüne Lebensqualität, lädt zu Spaziergängen, Radtouren und zum Verweilen in der Natur ein

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.
Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.



Finanzen



AVENIR HALSTENBEK

08

- Ohne Maklercourtage, ohne versteckte Zusatzkosten
- Geringer Eigenkapitaleinsatz und hohes Leverage-Potenzial
- Steuerliche Vorteile, Chance auf Sonder-AfA, degressive und lineare AfA
- Steuerwirksame Zins- und Kostenanrechnung, je nach Szenario nahezu Cashflow-neutral
- KfW-förderfähig
- Wertstabilität & Wiederverkäuflichkeit, dank QNG-Standard langfristig gesichert

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.



AVENIR HALSTENBEK

10

Ausstattung

- Lichtdurchflutet durch bodentiefe Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz (Rollläden)
- Bodenflächen vorwiegend mit Eichenparkett
- Bodengleiche Duschen
- Badarmaturen von hansgrohe und Geberit
- Badheizkörper von Kermi
- Fußbodenheizung
- Offene Wohnküchen

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.





AVENIR HALSTENBEK

11

Sonder-AfA und degressive AfA

Degressive AfA

Mit der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) für Neubau-Wohnimmobilien können Sie jährlich 5 % der Investitionskosten vom Restwert steuerlich geltend machen. Sie realisieren auf diese Weise eine hohe Steuerersparnis, besonders anfangs, und verbessern Ihre Liquidität. Ein flexibler Wechsel zur linearen AfA (3 %) ist möglich, sobald dies für Sie vorteilhafter ist. Die neue degressive Abschreibung gilt grundsätzlich für Neubauten mit einem Baubeginn zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029.

Sonder-AfA

Erfüllt Ihre Kapitalanlage-Immobilie die hohen energetischen Anforderungen des Effizienzhaus-Standards 40 (EH40) mit Qualitätssiegel – nachhaltiges Gebäude (QNG) – profitieren Sie zusätzlich zur regulären Abschreibung grundsätzlich von der Sonderabschreibung nach § 7 b EStG. Die Sonder-AfA ermöglicht es, 5 % linear p. a. über 4 Jahre von der max. Bemessungsgrundlage in Höhe von 4.000 € je m² abzuschreiben.

Insgesamt sind so 20 % zusätzlich als Abschreibung möglich.

Voraussetzung für die Sonder-AfA und degressive AfA

Voraussetzungen für die degressive Neubau-AfA*

Nutzungszweck:	vermieteter Neubau
Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.	
Baubeginn (Datum der Bauanzeige):	zwischen 01.10.2023 und 30.09.2029
Kaufvertrag rechtswirksam geschlossen:	zwischen 01.10.2023 und 30.09.2029
Fertigstellung:	Abschluss der Bauarbeiten nach 31.12.2022

Voraussetzungen für die Sonder-AfA*

Nutzungszweck:	für 10 Jahre vermieteter Neubau
Energiestandard:	Stufe 40 (EH40 + QNG-Standard)
Bauantrag/Bauanzeige:	gestellt zwischen 01.01.2023 und 30.09.2029
Baukostenobergrenze ¹ :	max. 5.200 €/m ²

Es muss sich um die Schaffung neuen Wohnraums handeln.

Beispiel Kauf + Bemessungsgrundlage + AfA-Kombination und Steuererstattung

Kauf:

Kaufpreis (Wohnung + Stellplatz):	410.500,00 €
Gebäudeanteil (80 %):	328.400,00 €
Grundstücksanteil (20 %):	82.100,00 €
Kosten für die Küche ² :	7.500,00 €

Hinweis: Aus Vereinfachungsgründen wird die Küche regulär mit dem Gebäude abgeschrieben.
Anschaffungsnebenkosten (8,5 % vom Kaufpreis): 34.892,50 €
Angenommener Grenzsteuersatz: 42 %

Bemessungsgrundlage für die degressive AfA:

Diese setzt sich aus dem Gebäudeanteil des Kaufpreises, den vollen Kosten der Küche und den vollen Anschaffungsnebenkosten zusammen.

328.400,00 € (Gebäudeanteil) +
7.500,00 € (Küche²) +
34.892,50 € (Nebenkosten)
= 370.792,50 €

Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA:

Gebäudekosten pro m²: 5.618,07 € (370.792,50 € / 66 m²).

Die maximalen Kosten von 5.200 €/m² beziehen sich nicht nur auf die betreffende Wohnfläche¹, der Wert für die Sonder-AfA kann somit unter 5.200 €/m² liegen.

Die Bemessungsgrundlage bleibt gesetzlich auf maximal 4.000 € pro m² begrenzt.

Somit ergibt sich weiterhin eine Bemessungsgrundlage von: 66 m² x 4.000 €/m² = 264.000,00 €.

¹ Max. 5.200 €/m² Wohnfläche gem. Flächendefinition BMF-Schreiben vom 21.05.2025 bzw. 07.07.2020 und 21.09.20221 und 29.05.2024.

² Eine Küche zählt in der Regel nicht zu den nachträglichen Anschaffungskosten, sondern zum Sachwert, bitte Rücksprache mit Ihrem Steuerberater halten.

* Es werden nur die wesentlichen Voraussetzungen genannt; um die kompletten Voraussetzungen zu erfahren, wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.



AVENIR HALSTENBEK

12

Restbuchwert und Abschreibungen						
Jahr	Restbuchwert (Beginn)	Degressive AfA (5 %)	Sonder-AfA (5 %)	Gesamte AfA pro Jahr	Beispiel-Steuererstattung	Restbuchwert (Ende)
1	370.792,50 € ¹	18.539,63 €	13.200,00 € ²	31.739,63 €	13.330,64 €	339.052,87 €
2	339.052,87 €	16.952,64 €	13.200,00 €	30.152,64 €	12.664,11 €	308.900,23 €
3	308.900,23 €	15.445,01 €	13.200,00 €	28.645,01 €	12.030,90 €	280.255,22 €
4	280.255,22 €	14.012,76 €	13.200,00 €	27.212,76 €	11.429,36 €	253.042,46 €
5	253.042,46 €	12.652,12 €	0,00 €	12.652,12 €	5.313,89 €	240.390,34 €
6	240.390,34 €	12.019,52 €	0,00 €	12.019,52 €	5.048,20 €	228.370,82 €
7	228.370,82 €	11.418,54 €	0,00 €	11.418,54 €	4.795,79 €	216.952,28 €
8	216.952,28 €	10.847,61 €	0,00 €	10.847,61 €	4.556,00 €	206.104,67 €
9	206.104,67 €	10.305,23 €	0,00 €	10.305,23 €	4.328,20 €	195.799,44 €
10	195.799,44 €	9.789,97 €	0,00 €	9.789,97 €	4.111,79 €	186.009,47 €

¹ Information zum Restbuchwert: 328.400 € Gebäudeanteil (80 %) + Küche (vereinfachte Berechnung) + Erwerbsnebenkosten = 370.792,50 €

² Information zur Berechnung der Bemessungsgrundlage: 66 m² x 4.000 € (maximale Bemessungsgrundlage) = 264.000 €, Sonder-AfA = 5 % = 13.200 €

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.
Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.



AVENIR HALSTENBEK

13

Mögliche Vermietung

Jahr	Szenario 1 (Start: 16,00 €/m²)			Szenario 2 (Start: 18,00 €/m²)			Szenario 3 (Start: 20,00 €/m²)		
	Miete Whg.	Miete Stpl.	Gesamt p. M.	Miete Whg.	Miete Stpl.	Gesamt p. M.	Miete Whg.	Miete Stpl.	Gesamt p. M.
1	1.056,00 €	70,00 €	1.126,00 €	1.188,00 €	70,00 €	1.258,00 €	1.320,00 €	70,00 €	1.390,00 €
2	1.056,00 €	70,00 €	1.126,00 €	1.188,00 €	70,00 €	1.258,00 €	1.320,00 €	70,00 €	1.390,00 €
3	1.056,00 €	70,00 €	1.126,00 €	1.188,00 €	70,00 €	1.258,00 €	1.320,00 €	70,00 €	1.390,00 €
4	1.161,60 €	75,00 €	1.236,60 €	1.306,80 €	75,00 €	1.381,80 €	1.452,00 €	75,00 €	1.527,00 €
5	1.161,60 €	75,00 €	1.236,60 €	1.306,80 €	75,00 €	1.381,80 €	1.452,00 €	75,00 €	1.527,00 €
6	1.161,60 €	75,00 €	1.236,60 €	1.306,80 €	75,00 €	1.381,80 €	1.452,00 €	75,00 €	1.527,00 €
7	1.277,76 €	80,00 €	1.357,76 €	1.437,48 €	80,00 €	1.517,48 €	1.597,20 €	80,00 €	1.677,20 €
8	1.277,76 €	80,00 €	1.357,76 €	1.437,48 €	80,00 €	1.517,48 €	1.597,20 €	80,00 €	1.677,20 €
9	1.277,76 €	80,00 €	1.357,76 €	1.437,48 €	80,00 €	1.517,48 €	1.597,20 €	80,00 €	1.677,20 €
10	1.405,54 €	85,00 €	1.490,54 €	1.581,23 €	85,00 €	1.666,23 €	1.756,92 €	85,00 €	1.841,92 €

Annahmen:

Kein Leerstand & keine Mietausfälle, feste Mietsteigerung von 10 % alle drei Jahre. Die Tabelle zeigt ausschließlich die Netto-kalt-Mieteinnahmen.
Umlagefähige Nebenkosten, die der Mieter zusätzlich zahlt, sind nicht berücksichtigt. Mögliche Mietpreisschwankungen nicht berücksichtigt, realisierbare m²-Preise können abweichen.



AVENIR HALSTENBEK

14

Muster-Finanzierungsvorschlag		
Teildarlehen	Ein deutsches Kreditinstitut	KfW-KFN-Kapitalanleger mit QNG: 298
Darlehensbetrag	250.000,00 €	150.000,00 €
Sollzinsbindung	10 Jahre	10 Jahre
Sollzinssatz	3,99 %	2,89 %
Effektiver Jahreszins (PAngV)	4,09 %	2,95 %
Rate	1.143,75 €	1. Jahr: 361,25 € / ab dem 6. Jahr: 623,54 €
Zahlweise	monatlich nachschüssig	monatlich nachschüssig
Art der Tilgung	annuitätisch	annuitätisch
Tilgungssatz bzw. Sparrate	1,50 %	2,10 %
Tilgungsfreie Anlaufjahre	keine	keine
Sondertilgungsmöglichkeit	von 1.250,00 € bis 12.500,00 € (5 %) einmal jährlich möglich	keine
Restschuld am Ende der Sollzinsbindung	204.472,59 € (Tilgungsbeginn: November 2025 unterstellt)	133.090,64 €
Darlehenslaufzeit (kalkulatorisch)	32 Jahre, 8 Monate	35 Jahre
Auszahlungskurs	100 %	100 %
Bereitstellungszinsfreie Zeit	12 Monate	12 Monate
Bereitstellungszins danach	0,25 % pro Monat	0,15 % pro Monat
Bearbeitungskosten	keine	keine
Kontoführungsgebühren	keine	keine
Schätzkosten	keine	keine
Teilauszahlungszuschläge	keine	keine
Rate Jahr 1 bis einschließlich Jahr 5 = 1.505,00 € Rate ab Jahr 6 = 1.767,29 €		

Nom. Zins zum Zeitpunkt der Finanzierung kann abweichen.

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.
Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.



AVENIR HALSTENBEK

15

Cashflow und Vermögensberechnung

Jahr	NK.-Miete	Rate	Bew.-Kosten	CF. v. Steuern	Zinsen n. Darl. ¹	Zinsen KfW ¹	Zinsen ges.	L/D AfA ²	Sonder-AfA ³	Summe AfA	Bemessungsgrundlage Steuerlast ⁴	Steuern (42 %) ⁵	CF. n. Steuern
1	15.096 €	18.060 €	1.800 €	- 4.764 €	9.906 €	4.335 €	14.241 €	18.540 €	13.200 €	31.740 €	- 32.684 €	- 13.727 €	+ 8.963 €
2	15.096 €	18.060 €	1.800 €	- 4.764 €	9.750 €	4.335 €	14.085 €	16.953 €	13.200 €	30.153 €	- 30.942 €	- 12.996 €	+ 8.232 €
3	15.096 €	18.060 €	1.800 €	- 4.764 €	9.589 €	4.335 €	13.924 €	15.445 €	13.200 €	28.645 €	- 29.273 €	- 12.295 €	+ 7.531 €
4	16.582 €	18.060 €	1.800 €	- 3.278 €	9.421 €	4.335 €	13.756 €	14.013 €	13.200 €	27.213 €	- 26.187 €	- 10.998 €	+ 7.720 €
5	16.582 €	18.060 €	1.800 €	- 3.278 €	9.246 €	4.335 €	13.581 €	12.652 €	0 €	12.652 €	- 11.451 €	- 4.809 €	+ 1.531 €
6	16.582 €	21.207 €	1.800 €	- 6.425 €	9.064 €	4.293 €	13.357 €	12.020 €	0 €	12.020 €	- 10.594 €	- 4.450 €	- 1.975 €
7	18.210 €	21.207 €	1.800 €	- 4.797 €	8.875 €	4.200 €	13.074 €	11.419 €	0 €	11.419 €	- 8.083 €	- 3.395 €	- 1.402 €
8	18.210 €	21.207 €	1.800 €	- 4.797 €	8.677 €	4.103 €	12.781 €	10.848 €	0 €	10.848 €	- 7.218 €	- 3.032 €	- 1.765 €
9	18.210 €	21.207 €	1.800 €	- 4.797 €	8.472 €	4.004 €	12.477 €	10.305 €	0 €	10.305 €	- 6.372 €	- 2.676 €	- 2.121 €
10	19.995 €	21.207 €	1.800 €	- 3.012 €	8.259 €	3.903 €	12.161 €	9.790 €	0 €	9.790 €	- 3.756 €	- 1.578 €	- 1.434 €

Annahmen:

150 EUR nicht umlegbare Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage. Mietentwicklung gem. Bsp. siehe oben. Zahlen haben leichte Rundungsdifferenzen, es kann zu Abweichungen kommen; es handelt sich lediglich um eine unverbindliche Prognose.

¹ keine Bereitstellungszinsen berücksichtigt | ² reguläre Abschreibung linear oder degressiv | ³ Sonder-Abschreibung | ⁴ Nettokaltmiete-Zinsen-Bewirtschaftungskosten-AfA | ⁵ pers. Grenzsteuersatz 42 %

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.



AVENIR HALSTENBEK

16

Startvermögen/Endvermögen							
Jahr	Startvermögen	Tilgung n. Darlehen	Tilgung KfW	ges. Tilgung	Wertsteigerung ¹	CF. n. Steuern ²	Endvermögen
1	- 45.393 €	3.819 €	0 €	3.819 €	8.210 €	8.963 €	- 24.400 €
2	- 24.400 €	3.975 €	0 €	3.975 €	8.374 €	8.232 €	- 3.819 €
3	- 3.819 €	4.136 €	0 €	4.136 €	8.542 €	7.531 €	16.389 €
4	16.389 €	4.304 €	0 €	4.304 €	8.713 €	7.720 €	37.126 €
5	37.126 €	4.479 €	0 €	4.479 €	8.887 €	1.531 €	52.023 €
6	52.023 €	4.661 €	3.190 €	7.851 €	9.065 €	- 1.975 €	66.963 €
7	66.963 €	4.851 €	3.283 €	8.133 €	9.246 €	- 1.402 €	82.940 €
8	82.940 €	5.048 €	3.379 €	8.427 €	9.431 €	- 1.765 €	99.032 €
9	99.032 €	5.253 €	3.478 €	8.731 €	9.619 €	- 2.121 €	115.261 €
10	115.261 €	5.466 €	3.580 €	9.046 €	9.812 €	- 1.434 €	132.685 €
Der Staat hilft: wie aus -45.000 € 132.000 € werden ...							

¹ geschätzte Annahme, 2 % p. a. | ² persönlicher Grenzsteuersatz 42 % vorausgesetzt

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.
Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.



AVENIR HALSTENBEK

17

Preisliste (Stand 09.09.2025)

Wohnung gem. Plänen	Wohnungsnr. gem. TE	Wohnfläche	Etage	Kaufpreis	Stellplatz	Status
W00-01	1	54 m ²	EG	328.000 €	12.500 €	
W00-02	2	66 m ²	EG	398.000 €	12.500 €	
W00-03	3	66 m ²	EG	398.000 €	12.500 €	
W00-04	4	54 m ²	EG	323.000 €	12.500 €	
W01-01	5	52 m ²	OG	323.000 €	12.500 €	
W01-02	6	64 m ²	OG	389.000 €	12.500 €	
W01-03	7	64 m ²	OG	389.000 €	12.500 €	
W01-04	8	52 m ²	OG	318.000 €	12.500 €	
W02-01	9	67 m ²	DG	426.000 €	12.500 €	
W02-02	10	86 m ²	DG	529.000 €	12.500 €	
W02-03	11	86 m ²	DG	529.000 €	12.500 €	
W02-04	12	67 m ²	DG	424.000 €	12.500 €	

Alle Angaben ohne Gewähr, es handelt sich um eine unverbindliche Musterberechnung; wir empfehlen, zu allen Steuerthemen eine Beratung vom Steuerberater in Anspruch zu nehmen.
Die in dieser Broschüre enthaltenen Visualisierungen, Illustrationen und Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Ausführungsplanung.



AVENIR HALSTENBEK

18

Allgemeine Chancen und Risiken bei einem Immobilieninvestment & Hinweise

Chancen

- Profitieren bei sinkenden Zinsen, steigende Immobilienpreise als Renditeturbo
 - Hohe Mietrenditen durch begrenztes Angebot und große Nachfrage
 - Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren möglich
- Leverage-Effekt nutzen: geringer Eigenkapitalanteil, hoher Fremdkapitaleinsatz, maximale Hebelwirkung
 - Generationen-Kapital vererben

Risiken

- Allgemeine Risiken, Mietausfall, Wertschwankungen, Mieter-Vandalismus
 - AfA wird nicht gewährt
 - Standortrisiko, Mikrolage wird unattraktiv
- Zinsänderungsrisiko, bei steigenden Zinsen sinken in der Regel die Kaufpreise

CE-Baufinanz GmbH
neubau@ce-baufinanz.de
Boschstr. 23a
22761 Hamburg