

STEUERN SPAREN. MIETEN VEREINNAHMEN. VERMÖGEN BILDEN.

Staatlich gefördert durch degressive Abschreibung



Ein Projekt der
First Home Wohnbau GmbH

Erwerb einer Doppelhaushälfte zur Vermietung

Ergänzungsinformation für Kapitalanleger zum Verkaufsexposé vom 05.11.2025



IHR KAPITAL ARBEITET FÜR SIE – STEUERLICH GEFÖRDERT, INFLATIONSGESICHERT UND MIT STABILEN MIETEINNAHMEN HINTERLEGT.

In Beelitz, nur 250 Meter vom Stadtbahnhof mit Direktverbindung nach Berlin und Potsdam, entsteht eine der attraktivsten Kapitalanlagen im Berliner Speckgürtel.

Wer heute investiert, profitiert doppelt von staatlich anerkannter Steuerersparnis und nachhaltiger Mietrendite – Vermögensbildung, die der Staat mitfinanziert. Die Voraussetzungen für die degressive AfA sind erfüllt.

5 %
degressive
AfA
jährlich

Darlehens-
zinsen
voll
absetzbar

Steuerfreier
Verkauf nach
10 Jahren
möglich

FÜR WEN IST DIESE KAPITALANLAGE GEEIGNET?

BESSERVERDIENER

Je höher Ihr Steuersatz, desto stärker wirkt die degressive AfA.
Ab rd. € 70.000 (Einzelveranlagung) bzw. ab rd. € 140.000 (Zusammenveranlagung) zu versteuern dem Jahreseinkommen entfaltet die Abschreibung ihre volle Wirkung.

LANGFRISTIGE ANLEGER

Wer einen Anlagehorizont von mindestens 10 Jahren mitbringt, profitiert vom steuerfreien Veräußerungsgewinn und dem langfristigen Wertzuwachs der Immobilie.

ALTERSVORSORGE- INVESTOR

Immobilien bieten inflationsgesicherte Mieteinnahmen im Alter – unabhängig von Aktienmärkten, Zinsen oder Rentenreformen.

SPÄTERE EIGENNUTZUNG

Im Alter kann eine Eigennutzung in Betracht kommen – sei es als eigener Alterswohnsitz in naturnaher Umgebung mit guter Metropolitanbindung oder als Wohnoption für erwachsene Kinder, Enkel oder sonstige Verwandte, die von der Lage und der modernen Ausstattung profitieren möchten. Die Immobilie schafft so familiäres Kapital mit dauerhaftem Nutzwert.

AB WANN GREIFEN DIE SPITZENSTEUERSÄTZE?

Die steuerliche Wirkung der degressiven AfA hängt entscheidend vom persönlichen Steuersatz ab. Je höher das zu versteuernde Einkommen, desto größer die jährliche Steuerersparnis.

Die folgende Übersicht zeigt, ab welchem zu versteuernden Einkommen die Spitzensteuersätze von 42 % und 45 % greifen – unterschieden nach Einzel- und Zusammenveranlagung.

Alle Angaben basieren auf dem Einkommensteuertarif 2025 gem. § 32a EStG. Maßgeblich ist stets das zu versteuernde Einkommen nach Abzug aller Freibeträge, Sonderausgaben und Werbungskosten – einschließlich der hier dargestellten negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Individuelle Steuerberatung durch einen qualifizierten Steuerberater wird empfohlen.

EINZELVERANLAGUNG

*Ledige • Getrennt Lebende • Verwitwete
(nach Ablauf des Splittingjahres)*

Ab ca. 68.430 €
zu versteuerndem
Einkommen

Sog. „Reichensteuer“-
Vorstufe – trifft gut
verdienende Angestellte,
Selbstständige und
Freiberufler

Ab ca. 277.826 €
zu versteuerndem
Einkommen

Sog. „Reichensteuer“ gem.
§ 32a Abs. 1 Nr. 5 EStG –
greift bei sehr hohen
Einkommen

ZUSAMMENVERANLAGUNG

*Verheiratete • Eingetragene
Lebenspartner (Ehegattensplitting)*

Ab ca. 136.860 €
zu versteuerndem
Einkommen

Durch das
Splittingverfahren
verdoppelt sich der
Schwellenwert gegenüber
der Einzelveranlagung

Ab ca. 555.652 €
zu versteuerndem
Einkommen

Auch hier verdoppelter
Schwellenwert – der
Splittingvorteil wirkt auf
allen Einkommensstufen

42 %

45 %



SPARGELSTADT BEELITZ – WOHNMAGNET IM BERLINER UMLAND

STADTPROFIL

Über 1.000-jährige Stadtgeschichte
Rund 15.000 Einwohner · Landkreis Potsdam-Mittelmark
Naturpark Nuthe-Nieplitz – direkt angrenzend
Deutschlands bekannteste Spargelregion
Historische Altstadt, Beelitz-Heilstätten & Baumwipfelpfad

INFRASTRUKTUR FÜR FAMILIEN & PENDLER

Kindergärten & Schulen in unmittelbarer Nähe
Ärztliche Versorgung & Apotheken vor Ort
Supermärkte & lokaler Einzelhandel
Stadtpark mit 6.000 m² Spielfläche
Alle Alltagswege bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar
Wasserturmpark (9 ha) & Naturbadestelle (10 min Fußweg)



DIREKTVERBINDUNG IN DIE METROPOLEN

MEIN BEELITZ liegt nur 250 Meter vom Bahnhof Beelitz Stadt entfernt. Von dort sind Potsdam, die Berliner Innenstadt und der Flughafen BER bestens zu erreichen.

Für Autofahrer: Die B2 und die A9 mit direktem Anschluss an das Autobahnnetz sind nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt.

POTSDAM HAUPTBAHNHOF	RB33 • Direktverbindung	28 MIN
BERLIN S-BHF. WANNSEE	RB37 • Direktverbindung	30 MIN
BERLIN CHARLOTTENB. / MITTE	via Wannsee • 1 Umstieg	45 MIN
FLUGHAFEN BER	Bahn / RB33 / RB22	45 MIN
POTSDAM (PKW)	B2	20 MIN
BERLIN CHARLOTTENB. (PKW)	B2 / A10 / Avus	35 MIN

DOPPELHAUSHÄLFTEN NEUBAU: Effizienzstandard EH 55

Das Objekt liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier, unmittelbar angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet – und ist gleichzeitig fußläufig zu Bahnhof, Altstadt und allen Versorgungseinrichtungen erreichbar. Diese Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Erreichbarkeit macht es zum dauerhaft gefragten Mietobjekt für Pendlerhaushalte.

HAUSTYPEN IM ÜBERBLICK



NEUBAU • KEIN BESTAND

Nur noch 15 Doppelhaushälften – errichtet in Massivbauweise

EIGENES GRUNDSTÜCK

Real geteilt • Einzelner Grundbucheintrag

3-FACH-VERGLASUNG

Klimaschutzfenster • Einbruchhemmende Verglasung EG

VIESSMANN WÄRMEPUMPE MIT KÜHLFUNKTION

Luft-Wasser-System • Kühlung im Sommer bis zu 4 °C unter Außentemperatur • Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

VORBEREITET

Wallbox-Installation am PKW-Stellplatz • Glasfaseranschluss

EMPFOHLENE ZUSATZAUSSTATTUNG

Einbauküche • Einfriedung • Gartenanlage
(in der Gesamtinvestition kalkuliert)



DER STAAT FÖRDERT IHREN VERMÖGENSAUFBAU

DEGRESSIVE AfA 5 % P. A.

Auf den jeweiligen Restwert des Gebäudes (§ 7 Abs. 5a EStG) – maximale Entlastung in den ersten Besitzjahren.

ZINSEN VOLLSTÄNDIG ABSETZBAR

Darlehenszinsen als Werbungskosten – der Fremdkapitalhebel wird steuerlich belohnt.

VERWALTUNG & INSTANDHALTUNG

Laufende Kosten steuerlich abzugsfähig – der Fiskus beteiligt sich an jedem Euro.

STEUERFREIER VERKAUF NACH 10 JAHREN

§ 23 EStG – Wertzuwachs bleibt vollständig in Ihrem Vermögen.

HEBELWIRKUNG STEIGT MIT STEUERSATZ

Ab rd. € 70.000 bzw. rd. € 140.000 zu versteuerndem Einkommen entfaltet die AfA ihre volle Kraft.



KENNZAHLEN NACH HAUSTYP

Alle Kennzahlen sind der Preisliste (gültig ab 16.04.2026) und den Beispielrechnungen der Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft vom 03.06.2026 entnommen. Die vollständigen Beispielrechnungen für die 3 Haustypen (steuerliche Ergebnis- und Liquiditätsprognose) werden auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

Die steuerliche Ergebnisprognose zeigt, dass bis zum Jahr 15 negative Einkünfte aus VuV entstehen, die je nach persönlichem Spitzensteuersatz (42 % oder 45 % einschließlich Soli-Zuschlag) zu unterschiedlich hohen Steuerersparnissen pro Jahr führen.

Der Liquiditätsprognose ist unter Berücksichtigung der jährlichen Steuerersparnisse zu entnehmen, dass bis zum Jahr 5 bzw. 6 trotz Tilgung der Fremdmittel ein Liquiditätsüberschuss entsteht.

Wichtiger Hinweis: Die Ausgaben enthalten die Tilgung der Fremdmittel – dies führt zu einer laufenden Entschuldung und damit zu einem Vermögenszuwachs.

Angabenvorbehalt: Die Kennzahlen sind beispielhaft und dienen ausschließlich der ersten Orientierung. Das gilt insbesondere für die Höhe der Eigen- und Fremdmittel und die steuerlichen Angaben. Auslassung und Irrtum bleiben vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

	TYP 1A	TYP 2A	TYP 3A/B
Wohnfläche	119 m ²	121 m ²	141 m ²
Kaufpreis	535.000	540.000	640.000
Küche	13.400	12.100	14.500
Einfriedung	8.000	8.000	8.000
Gartenanlage	4.200	4.200	4.200
Nebenkosten	40.125	40.500	48.000
Gesamtinvestition	600.725	604.800	714.700
Eigenmittel	120.145	120.960	142.940
Fremdmittel	480.580	483.840	571.760
Monatl. Nettomiete	1.780	1.800	2.115
Negative Einkünfte aus VuV 1.-5. Jahr bei degressiver AfA von 5 % p.a.	109.717	109.665	131.717
Steuerersparnis 1.-5. Jahr bei 42 % Steuersatz	46.919	46.345	55.573
Steuerersparnis 1.-5. Jahr bei 45 % Steuersatz	50.270	49.655	59.542

Alle Angaben in Euro.

KOSTENLOSE VERMIETUNG INKLUSIVE

Schließen Sie mit der Beelitzer Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH einen Verwaltervertrag ab – und die Vermietung Ihrer Doppelhaus-hälfte wird vollständig und ohne zusätzliche Kosten übernommen.

Die Vermietungsleistung – von der Mietersuche über die Bonitätsprüfung bis zum Mietvertragsabschluss – ist im Verwaltungshonorar bereits enthalten. Sie sparen damit die sonst übliche Provision von bis zu zwei Nettokaltmieten.

Die prognostizierten Mietansätze sind nach Einschätzung der First Home Wohnbau GmbH in Anbetracht der aktuellen Nachfrage und im Vergleich zu Wettbewerbsangeboten für diesen Standort moderat kalkuliert. Es wird eine Mietsteigerung von 2 % p.a. bei Abschluss eines Index-Mietvertrages angenommen.

WICHTIGER HINWEIS ZUR AUSSTATTUNG

Die Standardausstattung, die dem Kaufpreis zugrunde liegt, muss bei einer Vermietung um die **Kücheneinrichtung**, die **Einfriedung** und die **Gartenanlage** ergänzt werden. Die Kosten für diese Zusatzausstattung erhöhen die Gesamtinvestition und sind bei der Finanzierungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

- ✓ Kostenlose Mietersuche inkl. Inserierung & Besichtigungen
- ✓ Bonitäts- & Schufa-Prüfung der Mietinteressenten
- ✓ Erstellung & Abschluss rechtssicherer Mietverträge
- ✓ Übergabeprotokoll bei Ein- und Auszug
- ✓ Laufende Mietenverwaltung & Zahlungsüberwachung
- ✓ Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung
- ✓ Kommunikation mit Mietern & Handwerkern
- ✓ Regelmäßige Berichterstattung an den Eigentümer

TYP 1A • 119m²

1.780 €

monatliche
Nettokaltmiete
anfänglich

+ 2 % p.a.

TYP 2A • 121m²

1.800 €

monatliche
Nettokaltmiete
anfänglich

+ 2 % p.a.

TYP 3A/B • 141m²

2.115 €

monatliche
Nettokaltmiete
anfänglich

+ 2 % p.a.



WARUM BEELITZ – WARUM JETZT?

STABILER SACHWERT

Kein Papiervermögen – reale Substanz mit Inflationsschutz durch indexierte Mietanpassung.

FREMDKAPITALHEBEL

Fremdfinanzierbar – der Leverage-Effekt steigert die Eigenkapitalrendite erheblich.

STEUERFREIER EXIT

Nach 10 Jahren Haltefrist ist der Veräußerungsgewinn vollständig steuerfrei (§ 23 EStG).

HOHE VERMIETBARKEIT

Exzellenter Pendlerstandort – familiengerechter Grundriss bedeutet geringe Mieterfluktuation.

WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Anhaltender Zuzug aus Berlin und Potsdam bei günstigeren Einstiegspreisen als im Stadtgebiet.

KOSTENLOSE VERMIETUNG

Bei Abschluss eines Verwaltervertrags übernimmt der Hausverwalter die Vermietung ohne Aufpreis.

NUR NOCH 15 EINHEITEN VERFÜGBAR

Die Nachfrage von Eigentümern und Kapitalanlegern steigt erfahrungsgemäß in der 2. Jahreshälfte. Wer zögert, riskiert, dass die gewünschte Doppelhaushälfte bereits verkauft ist.

HEUTE STEUERN SPAREN IST BESSER ALS MORGEN

Niemand weiß, wie lange der Staat diese legale Steuerentlastung noch zulässt. Die degressive AfA von 5 % ist eine politische Entscheidung – wer jetzt handelt, sichert sich den vollen Vorteil.



JETZT BERATUNGSGESPRÄCH VEREINBAREN – UNVERBINDLICH



First Home Wohnbau GmbH – ein erfahrenes Berliner Fachunternehmen für wohnwirtschaftliche Projektentwicklung mit über 25 Jahren Markterfahrung und zahlreichen erfolgreich realisierten Projekten in Berlin und Brandenburg.

Alle Projekte – abgeschlossene und aktuelle – sind auf der Website www.firsthome.de zu finden.

Die First Home Wohnbau GmbH ist eine Tochtergesellschaft der immobilien-experten-ag. (www.immexa.de).

Angabenvorbehalt: Diese Ergänzungsinformation ist kein Angebot, sondern dient ausschließlich zur ersten Orientierung und stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung dar. Alle steuerlichen Angaben sind allgemeiner Natur. Individuelle Steuerberatung wird empfohlen. Irrtum, Änderungen, Ergänzungen, Auslassungen und Zwischenverkauf sowie jederzeitiger Widerruf bleiben vorbehalten.

BAUTRÄGER

First Home Wohnbau GmbH

ADRESSE

Lietzenburger Straße 75
10719 Berlin

TELEFON

+49 (30) 8871 09 887

E-MAIL

mein-beelitz@firsthome.de

INTERNET

www.mein-beelitz.de
www.firsthome.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mareike Lechner, Dipl.Kffr.

Stand: 15. Juni 2026