



BAUHERRENMODELLE

Bauherrenmodell-Wegweiser

Drei Modelle, steuerliche Hebel und die entscheidende Frage: Passt die lange Laufzeit zu dir?



IMMOBILIENVERMÖGEN

AFA & WERBUNGSKOSTEN

LANGFRISTIGE VERMIETUNG

Die Steuerwirkung ist stark - aber nie die ganze Rechnung.

Bauherrenmodelle verbinden die Beteiligung an einem Immobilienprojekt mit Vermietung, Finanzierung und besonderen steuerlichen Rahmenbedingungen. Die mögliche Wirkung hängt vom konkreten Projekt und deiner persönlichen Situation ab.

Ein Bauherrenmodell sollte auch ohne schöne Steuerkurve wirtschaftlich und strategisch zu dir passen.

Miteigentumsmodell

Direkte Beteiligung an einem Gesamtobjekt über eine Miteigentümergeinschaft.

KG-Modell

Beteiligung als Kommanditist:in an einer Gesellschaft, die das Projekt besitzt und vermietet.

Bauherrenmodell Plus

Modell mit Wohnungszuweisung und je nach Konzeption späterer Wohnungseigentumsperspektive.

Vermietungskonzept

Mietenpool, Förderung, Verwaltung, Bindungen und Prognoserechnung genau verstehen.

Was vor einer Beteiligung geklärt sein muss

Ein Projektvergleich sollte Steuerwirkung und Immobilienqualität mit derselben Sorgfalt behandeln.



Einkommen und Steuerposition

Die persönliche Ausgangslage beeinflusst die mögliche steuerliche Wirkung wesentlich.



Eigenkapital und Finanzierung

Zahlungsplan, Zinsen und langfristige Belastbarkeit realistisch rechnen.



Projekt und Standort

Bauqualität, Wohnraumnachfrage, Förderbedingungen und Partner prüfen.



Werbungskosten und AfA

Zeitpunkt, Höhe und steuerliche Anerkennung hängen von Modell und Voraussetzungen ab.



Vorsteuer und Vermietung

Unternehmereigenschaft, Bindungen und Umsatzsteuerkonzept verstehen.



Mieten und Kosten

Mietprognose, Leerstand, Instandhaltung und Verwaltung berücksichtigen.



Laufzeit und Ausstieg

Langfristige Bindung, Übertragbarkeit und Veräußerungsszenarien klären.



Gesamtvermögen

Das Projekt muss zu Liquidität, Risikostreuung und anderen Vorsorgezielen passen.

Die drei Ebenen der Prüfung

Erst wenn Person, Projekt und Prognose zusammenpassen, entsteht eine belastbare Entscheidung.

Person

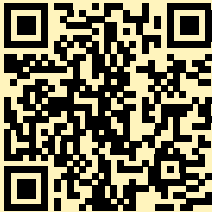
Einkommen, Steuer, Eigenmittel und Ziele.

Projekt

Modell, Standort, Partner und Vermietung.

Prognose

Steuer, Finanzierung, Ertrag und Risiken.



Bauherrenmodell-Check machen

Erhalte eine erste Einschätzung, ob Modell, Eigenkapital und Laufzeit grundsätzlich zu dir passen können.

<https://vst-finanzen-kapitalaufbau.rene-stuetz.chatgpt.site/bauherrenmodelle>

Wichtiger Hinweis

Diese Unterlage dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung. Steuerliche Wirkungen hängen insbesondere von Produkt, Haltedauer, persönlicher Situation und aktueller Rechtslage ab. Kapitalanlagen können Wertschwankungen und Verlustrisiken unterliegen.

Orientierungsquellen: Einkommensteuerrichtlinien und Liebhabereiverordnung; projektspezifische Unterlagen sind gesondert zu prüfen. Projektvisualisierung auf dem Titel: © IFA AG. Stand: September 2026.