

IMMOBILIEN-GUIDE

@EINFACHKAPITALANLAGE

IN 8 WOCHEN ZU DEINER

ersten Immobilie.

Leon Heiter

Steuern senken · Vermögen aufbauen · Ohne Eigenkapital

FÜR ANGESTELLTE AB 2.500 € NETTO · SELBSTSTÄNDIGE · TOP-VERDIENER

INHALT

Was du auf den nächsten Seiten lernst.

01	Das stille Vermögensleck.	03
02	Der Hebel, den fast niemand nutzt.	04-05
03	Warum ich weiß, wovon ich rede.	06-07
04	Steuerlast. Vermögen. Ruhestand.	08
05	Wie du legal bis zu 60 % Steuer sparst.	09-10
06	Die wichtigsten Begriffe kurz erklärt.	11
07	Warum Immobilien-Schulden ein Geschenk sind.	12
08	Sachwert statt Sparbuch.	13
09	Neubau & sanierter Bestand.	14
10	Worauf du wirklich achten solltest.	15
11	Ich übernehme den Prozess.	16
12	Sechs Schritte zur ersten Immobilie.	17
13	Warum jetzt der beste Zeitpunkt seit 20 Jahren ist.	18
14	Vertrauen, schwarz auf weiß.	19
15	Warum die meisten es allein nicht schaffen.	20
16	Häufige Fragen.	21
17	Geh den Weg nicht allein.	22
18	Vermögen entsteht nicht durch Glück.	23

DAS PROBLEM

Das stille Vermögensleck.

Du arbeitest hart. Jeden Tag. Jede Woche. Jedes Jahr. Aber am Ende des Monats bleibt erstaunlich wenig übrig – und am Ende des Jahres noch weniger. Das ist kein Zufall. Es ist System. Drei Wahrheiten, die dein Denken verändern.

01 Inflation frisst deine Ersparnisse.

Geld auf dem Girokonto verliert jedes Jahr an Kaufkraft. Bei 3 % Inflation sind aus 10.000 € nach 10 Jahren nur noch 7.400 € Kaufkraft – ohne, dass du einen Cent ausgibst.

02 Das Finanzamt nimmt sich den größten Brocken.

Schon ab ca. 3.500 € Nettogehalt gehen 42 Cent von jedem zusätzlich verdienten Euro an den Staat. Der Spitzensteuersatz greift früher, als die meisten denken.

03 Die gesetzliche Rente reicht nicht.

Wer heute nicht startet, wird nach 45 Jahren Arbeit eine Rente bekommen, die unter dem Lebensstandard liegt. Wer nichts unternimmt, programmiert seine Altersarmut.

DAS BITTERE FAZIT

Wer heute nicht startet, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit an genau dem Punkt landen, an dem schon die Generation davor stand: arbeitend bis 67, mit wenig Vermögen, wenig Freiheit. Aber es gibt einen Ausweg. Und den zeige ich dir auf den nächsten Seiten.

DIE LÖSUNG

Der Hebel, den fast niemand nutzt.

Die Lösung ist nicht neu, nicht komplex und nicht für Reiche reserviert. Sie heißt: steueroptimierte Investmentimmobilie. Eine einzige Wohnung – richtig strukturiert – verändert in einem Jahr mehr an deiner Vermögenslage als 5 Jahre Sparplan auf einem ETF oder Tagesgeldkonto.

OHNE STRATEGIE · DER WEG, DEN 99 % GEHEN

Sparen auf Tagesgeld	0,5 % Zins
Inflationsverlust	-2,5 % p.a.
Steuerlast bleibt	voll erhalten
Rente reicht nicht	Lücke ~40 %

Ergebnis: Stillstand

MIT INVESTMENTIMMOBILIE · DER WEG, DER VERMÖGEN SCHAFFT

Immobilien + Mietwachstum	5-7 % p.a.
Schutz vor Inflation	voll wirksam
Steuern senken	bis zu 60 %
Passive Mieteinnahmen	ab Tag eins

Ergebnis: Vermögen + Freiheit

Modellrechnung: Jahresbrutto 60.000 €, Steuerklasse I. Sozialabgaben sind fix – der Hebel liegt in der Einkommensteuer. Mit 2-3 Investmentimmobilien und richtiger Struktur lässt sie sich auf ca. 5 % senken. Individuelle Werte variieren. Mehr dazu auf der nächsten Seite.

DER UNTERSCHIED PRO JAHR

+11.500 €

Dein finanzieller Vorteil im ersten Jahr – aus
Steuerersparnis, Wertsteigerung und Inflationsschutz
zusammen.

Nicht als Bargeld, sondern als Vermögenszuwachs.

Warum ich weiß, wovon ich rede.

Meine Eltern haben mir kein Vermögen hinterlassen. Sie haben mir etwas viel Wertvolleres gegeben: das konkrete Bild davon, was möglich ist, wenn man früh die richtigen Entscheidungen trifft. Meine Mutter hat eine Ausbildung beim Finanzamt gemacht und ihr Wissen über Steuern und Zahlen genutzt, um mit nur 23 Jahren ihre erste Investmentimmobilie zu kaufen. Mein Vater hat eine Ausbildung als Trockenbaumonteur gemacht und gemeinsam mit meinem Großvater ein eigenes Handwerkerunternehmen aufgebaut. Beide haben früh angefangen – und die Zeit für sich arbeiten lassen. Das hat mich geprägt.

„Vermögen beginnt nicht mit Geld. Es beginnt mit Entscheidungen.“

Dadurch hatten sie die Möglichkeit, mit Mitte 40 ihre Hauptjobs niederzulegen und sich ihren Leidenschaften zu widmen. Diese Freiheit wäre ohne die Immobilien nicht da gewesen.



Heute möchte ich mit meinem Team den Einstieg in Immobilien so einfach wie möglich gestalten. Das ist die Vision von @einfachkapitalanlage.

Mein Ansatz in der Praxis.

Ich habe das nicht aus Büchern gelernt, sondern von klein auf gesehen, was möglich ist. Eine prägende Ausbildung durch den Geschäftsführer eines der größten Immobilienunternehmen Deutschlands hat mein Fundament vervollständigt. Seit über 6 Jahren begleite ich Menschen auf dem Weg zu ihrer ersten Investmentimmobilie – mittlerweile betreue ich über 240 Kunden.

01 Mein Schwerpunkt: Steueroptimierung und Vermögensaufbau mit Immobilien

Ich zeige dir, wie du das deutsche Steuersystem als Hebel nutzt – um deine Steuerlast zu senken und an deine erste vermietete Immobilie zu kommen, ohne Eigenkapital einzusetzen.

02 Mein Netzwerk: Off-Market & Projektentwicklung

Über mein Netzwerk komme ich an geprüfte, rentable Immobilien, die nie auf ImmoScout & Co. landen. Ich bin selbst in der Projektentwicklung aktiv – und weiß deshalb, wo ein Deal wirklich entsteht.

03 Meine Begleitung: persönlich, ehrlich, planbar

Vom ersten Zahlencheck bis zum Notartermin bist du nicht allein. Ich nehme nur wenige Kunden pro Monat auf – weil ich jeden persönlich begleite.

MEIN ANSPRUCH AN MICH SELBST

Ich glaube nicht an Verkaufs-Bla-Bla, sondern an Mathematik. Jede Immobilie, die ich begleite, muss steuerlich, finanziell und langfristig für dich aufgehen – sonst empfehle ich sie nicht.

Steuerlast. Vermögen. Ruhestand.

Eine richtig strukturierte Investmentimmobilie wirkt auf drei Ebenen gleichzeitig. Das ist der Grund, warum Immobilien bis heute das mit Abstand erfolgreichste Werkzeug für privaten Vermögensaufbau in Deutschland sind.

−60 %

STEUERLAST · REDUZIEREN

Mit unseren Kapitalanlage-Immobilien senkst du bis zu 60 % Einkommensteuer und lenkst dein Geld vom Finanzamt in deinen Vermögensaufbau.

+5 %

VERMÖGEN · SCHÜTZEN

Geld auf dem Konto verliert an Wert. Immobilien als Sachwert schützen vor Inflation, und steigende Mieten sichern zusätzliches Einkommen.

−10 J.

RUHESTAND · PLANEN

Die gesetzliche Rente reicht oft nicht aus. Mit unseren Immobilien können unsere Kunden im Schnitt 10 Jahre früher in Rente gehen.

Wie du legal bis zu 60 % Einkommensteuer sparst.

Das deutsche Steuersystem hat eine Hintertür – und die heißt: Immobilien! Auf dem Papier macht deine Wohnung jedes Jahr Verlust. In deinem Geldbeutel kommt aber mehr Netto vom gleichen Brutto an.

Mieteinnahmen – abziehbare Kosten = niedrigeres zu versteuerndes Einkommen

DEIN BRUTTO

Jahresgehalt, Steuerklasse I

60.000 €



DEINE HEBEL

AfA -6.400 €

Zinsen -8.400 €

Erhaltung -1.200 €

Verwaltung -180 €

Absetzbetrag -16.180 €



DEIN ERGEBNIS · STEUERVORTEIL

+6.795 €

≈ 566 € pro Monat mehr Netto

Individuelles Beispiel. Die tatsächliche Ersparnis hängt von Einkommen, Objekt und persönlicher Steuersituation ab – die Hebel im Detail auf der nächsten Seite.

Die wichtigsten Hebel im Überblick.

Sechs Stellschrauben im deutschen Steuerrecht, die eine vermietete Immobilie zum wirksamsten Hebel für deine Steuerlast machen.

AfA – Abschreibung

Die AfA erlaubt es dir, deine Immobilie jedes Jahr steuerlich abzuschreiben – und so weniger Steuern zu zahlen.

Zinsen

Kreditzinsen sind zu 100 % als Werbungskosten absetzbar, wenn die Immobilie vermietet ist.

§7b Sonder-AfA

Bis zu 20 % zusätzliche Abschreibung in den ersten 4 Jahren bei Neubauten.

§23 EStG – steuerfreier Verkauf

Nach 10 Jahren ist der Verkaufsgewinn deiner Immobilie steuerfrei.

§39a Lohnsteuer – mehr Netto

Der Arbeitgeber kann dir mehr Netto bei gleichem Brutto auszahlen, statt an das Finanzamt vorzuschießen.

Erhaltungsaufwand

Renovierungen sind sofort und voll absetzbar. Das Finanzamt beteiligt sich an den Kosten.

Die wichtigsten Begriffe kurz erklärt.



AfA

„Absetzung für Abnutzung“ – die jährliche steuerliche Abschreibung des Gebäudewerts deiner Immobilie.



Eigen- vs. Fremdkapital

Eigenkapital ist dein eigenes Geld, Fremdkapital der Bankkredit. Bei „ohne Eigenkapital“ finanziert die Bank 100 % des Kaufpreises.



Nettokaltmiete

Die Miete ohne Nebenkosten – die Basis für alle Rendite- und Steuerberechnungen.



Anschlussfinanzierung

Der neue Kreditvertrag, den du nach Ablauf deiner Zinsbindung (meist 10–15 Jahre) abschließt.



Tilgung

Der Teil deiner monatlichen Kreditrate, der die Kreditsumme tatsächlich reduziert – dein wachsendes Eigenkapital.



Cashflow

Was nach Kreditrate, Nebenkosten und Steuer monatlich übrig bleibt – oder fehlt. Die wichtigste Kennzahl vor jedem Kauf.



Werbungskosten

Alle Ausgaben rund um deine vermietete Immobilie (Zinsen, Verwaltung, Erhaltung), die dein zu versteuerndes Einkommen senken.



Beleihungswert

Der Wert, den die Bank deiner Immobilie für die Kreditvergabe zugrunde legt – meist etwas unter dem Kaufpreis.

GUTE SCHULDEN

Warum Immobilien-Schulden ein Geschenk sind.

Schulden sind nicht gleich Schulden. Es gibt Schulden, die dich ärmer machen – und es gibt Schulden, die dich reicher machen. Wer diesen Unterschied verstanden hat, hat den wichtigsten Hebel für Vermögensaufbau begriffen.

✓ SCHLECHTE SCHULDEN · KONSUM

Auto auf Kredit

verliert Wert

Urlaub auf Pump

kein Gegenwert

Möbel-Finanzierung

wertloser Kredit

Kreditkarten-Schulden

11–18 % Zins

Dein Vermögen sinkt.

^ GUTE SCHULDEN · IMMOBILIEN-KREDIT

Wohnung 200.000 €

gewinnt 3 % p.a.

Mieter zahlt die Rate

nicht du

Finanzamt zahlt mit

Steuervorteil

Inflation entwertet Schuld

real günstiger

Dein Vermögen wächst.

Der Trick: Inflation arbeitet für dich.

Du nimmst heute 200.000 € Kredit auf. Bei 2,5 % Inflation pro Jahr ist diese Schuld in 20 Jahren real nur noch 122.000 € wert. Die Inflation, die deine Sparbuch-Ersparnisse zerstört, schmilzt deine Immobilien-Schulden weg. Du machst doppelten Gewinn: der Wert steigt, die Schuld schrumpft real.

Reiche Menschen haben Schulden – aber die richtigen. Schulden, die für sie arbeiten. Genau das macht eine Investmentimmobilie.

Sachwert statt Sparbuch.

Immobilien sind die einzige Anlageklasse, die gleichzeitig vier Hebel kombiniert: Sachwert, Mieteinnahmen, Steuervorteil und Hebel durch Fremdkapital. So entsteht über die Zeit echtes Vermögen – komplett ohne Eigenkapitaleinsatz.

VERMÖGENSAUFBAU MIT EINER WOHNUNG (KAUFPREIS 200.000 €)



■ Eigenkapital-Anteil ■ Restschuld

Annahme: Wertsteigerung 3 % p.a., Tilgung 1 %, Zins 4 %. Vereinfachte Modellrechnung.

OBJEKTKLASSEN

Neubau & sanierter Bestand.



OBJEKTLINIE I · NEUBAU-IMMOBILIE

STEUERHEBEL
bis zu 25 %

- Luxus-Ausstattung, hochwertige Fliesenpiegel
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (KfW-tauglich)
- Energieklasse A bis A+, 5 % degressive AfA + §7b Sonder-AfA
- Übergabereif – sofort vermietbar



OBJEKTLINIE II · BESTANDS-IMMOBILIE

BEISPIEL-GEWINN · NACH 10 J.
110–130 T€

- Moderne Einbauküchen, elegante Böden
- Etablierte Lagen, gewachsener Mietermarkt
- Erhaltungsaufwand sofort absetzbar, Cashflow ab Monat eins

Beispielwohnung, 3 % Wertsteigerung p. a. – Gewinn nach §23 EStG steuerfrei ab 10 Jahren Haltefrist.

Worauf du wirklich achten solltest.

01 Lage vor Rendite.

Wachsende Region, stabile Nachfrage und gesunder Mietermarkt entscheiden – nicht der Prospekt.

02 Zinsbindung realistisch einplanen.

Wir kalkulieren jedes Objekt so, dass auch eine höhere Anschlussfinanzierung tragbar bleibt.

03 Der Cashflow-Check vor dem Kauf.

Rate, Nebenkosten, Instandhaltungsrücklage – alles auf dem Tisch, bevor du unterschreibst.

04 Langfristig denken.

Ein Investment auf 10 Jahre und mehr – so profitierst du am meisten von Wertsteigerung, Tilgung und Steuervorteil.

Genau deshalb begleite ich nur wenige Kunden pro Monat persönlich, statt Objekte im Gießkannenprinzip zu verkaufen. Was steuerlich, finanziell und langfristig nicht für dich aufgeht, empfehle ich nicht – siehe Seite 07.

Ich übernehme den Prozess.

Eine Investmentimmobilie ist nur so gut wie die Person, die dich begleitet. Mit mir bekommst du nicht nur Zugang zu einer Wohnung ohne Eigenkapital – du bekommst ein komplettes Rundum-Sorglos-Paket.

OBJEKTSUCHE · OFF-MARKET NETZWERK

Ich übernehme die Objektsuche und bringe über mein Netzwerk geprüfte, rentable Immobilien an den Tisch, die du sonst nirgends findest – fernab überteuerter Online-Portale.

FINANZIERUNG · OHNE EIGENKAPITAL

Ich übernehme die komplette Finanzierungs-Koordination – inklusive Sonderkonditionen meiner Bank-Partner. So wird dein Immobilieninvestment einfach, planbar und sicher.

VERWALTUNG · SORGLOS-PAKET

Wir übernehmen für dich die komplette Verwaltung deiner Immobilie – von Mietersuche über Betreuung bis zur Abrechnung.

Ein Ansprechpartner. Ein Konzept. Ein Sorglos-Paket.

Sechs Schritte zur ersten Immobilie.

Vom ersten Gespräch bis zum Notartermin: im Schnitt 6 bis 10 Wochen.

- 1 **Erstgespräch & Kennenlernen**
Ziele und Wissensstand klären.
- 2 **Objektbesprechung**
Makrolage, Mikrolage, Zahlen und Fakten.
- 3 **Besprechung der Finanzierung**
Finanzierungspartner kalkulieren dein Modell.
- 4 **Besichtigung deiner Immobilie**
Vor Ort oder digital.
- 5 **Notartermin & Beurkundung**
Saubere vorbereitet, rechtlich geprüft.
- 6 **Betreuung mit Sorglos-Paket**
Hausverwaltung und Mietermanagement.

ERSTGESPRÄCH

≈ 6-10 WOCHEN

GLÜCKLICHER VERMIETER

DAS ZEITFENSTER

Warum jetzt der beste Zeitpunkt seit 20 Jahren ist.

Es mag paradox klingen – aber wir befinden uns gerade in einer der interessantesten Marktphasen der letzten zwei Jahrzehnte.

–15 %

Kaufpreise unter Höchststand

Du kaufst heute günstiger – und profitierst von der kommenden Werterholung.

1,4 Mio.

fehlende Wohnungen

Bedarf: 400.000 neue Wohnungen/Jahr. Gebaut wird nur die Hälfte.

12–18 Mon.

Zinsen stabilisiert

Experten erwarten steigende Kaufpreise in diesem Zeitraum.

100 %

Fremdkapital möglich

Einzigartig in Deutschland – Österreich und die Schweiz verlangen Eigenkapital.

Was das für dich bedeutet

Aktuell kann man Deals so strukturieren, dass kein Eigenkapital nötig ist. Mieter und Finanzamt zahlen die Immobilie fast komplett ab. Dieses Fenster ist einmalig – und es schließt sich.

Quellen: Pestel-Institut „Sozialer Wohn-Monitor 2026“, Jan. 2026 · IW Köln · Destatis

STIMMEN AUS DER PRAXIS

Vertrauen, schwarz auf weiß.

★★★★★ 4,96 von 5,00 · Prädikat „Sehr gut“ · geprüfte Bewertungen

★★★★★ Sein wichtigstes Merkmal ist Transparenz. Es wird nicht herumgeredet, sondern Fakten gut und bündig erklärt.
— Michael Sprenger

★★★★★ Leon hat mich mit seiner Professionalität und Zuverlässigkeit überzeugt. Jederzeit erreichbar, extrem kompetent. — Kira Franzke

★★★★★ Was mich am meisten beeindruckt, ist sein Streben nach dem Perfekten für den Kunden. Empfehle ihn uneingeschränkt weiter! — Adam Sonneberger



„So soll ein Immobilien-Deal ablaufen: vertrauensvoll, transparent und professionell. Ich bin über Instagram auf Leon aufmerksam geworden. Vom ersten Gespräch bis zum Notartermin fühlte ich mich beim kompletten Prozess sehr gut aufgehoben.“

Simon Föhringer, 26 Jahre · Bauingenieur

STEUERVORTEIL / JAHR

+5.496 €

Warum die meisten es allein nicht schaffen.

Die Strategie ist klar. Trotzdem kaufen die meisten Menschen nie eine Investmentimmobilie. Nicht weil sie es nicht wollen – sondern aus einem dieser vier Gründe.

01 Schlechter Marktzugang

Die wirklich guten Objekte werden nie auf ImmoScout & Co. inseriert – sie werden vorab im Netzwerk gehandelt.

02 Keine Analyse-Routine

Wie liest man einen Wirtschaftsplan? Was ist das Hausgeld – und wie viel darfst du umlegen?

03 Fehlende Standortkenntnis

Nicht jede Stadt, nicht jede Lage ist für ein Investment geeignet.

04 Kaufvertrag & Prüfung

Die wenigsten wissen, wie man einen Kaufvertrag sauber analysiert und absichert.

Die meisten wissen, dass Immobilien funktionieren. Aber das Fragezeichen – „Wo fange ich an?“ – ist größer als der Schritt selbst. Und so passiert das, was am meisten kostet: nichts.

Häufige Fragen.

Brauche ich wirklich kein eigenes Geld?

Durch unser einzigartiges Konzept können wir komplett ohne Eigenkapital starten – die Bank finanziert nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die Nebenkosten wie Notarkosten und Grunderwerbsteuer. Maklergebühren fallen bei uns ohnehin nicht an.

Was, wenn mein Mieter nicht zahlt?

Eine sorgfältige Mieterauswahl und Bonitätsprüfung durch unsere Verwaltung senken dieses Risiko von Anfang an deutlich.

Was, wenn die Zinsen weiter steigen?

Deine Kreditrate ist während der Zinsbindung fix. Wir kalkulieren jedes Objekt so, dass auch eine höhere Anschlussfinanzierung tragbar bleibt (siehe Seite 15).

Muss ich mich selbst um Mieter und Verwaltung kümmern?

Nein. Unser Sorglos-Paket übernimmt Mietersuche, Betreuung und Abrechnung – du bekommst die Zahlen, nicht die Arbeit.

Wann merke ich den Steuervorteil zum ersten Mal?

Mit dem §39a-Freibetrag oft schon im Folgemonat auf deinem Gehaltszettel – nicht erst mit der nächsten Steuererklärung.

Was, wenn ich irgendwann verkaufen will?

Nach 10 Jahren Haltefrist ist der Verkaufsgewinn nach §23 EStG steuerfrei. Ein Verkauf davor ist ebenfalls möglich, dann greift die Spekulationssteuer.

DEINE ABKÜRZUNG

Geh den Weg nicht allein.

Ohne Erfahrung wird aus einer Chance schnell ein teurer Fehler. Du nimmst die Abkürzung – und profitierst von unserer Infrastruktur, unserem Netzwerk und über 90 Mio. € begleitetem Immobilienvolumen. Wir übernehmen für dich:

- ✓ Die Analyse deiner Ist-Situation – Einkommen, Steuerlast, Spielraum
- ✓ Eine individuelle, steueroptimierte Immobilienstrategie, die wirklich zu dir passt
- ✓ Die Auswahl passender Objekte aus unserem Off-Market-Netzwerk
- ✓ Die Finanzierung – ohne Einsatz von Eigenkapital
- ✓ Den Notartermin – sauber vorbereitet, rechtlich geprüft
- ✓ Die Objektverwaltung – Mietermanagement, Neuvermietung, Nebenkosten
- ✓ Den steuerlichen Rahmen – in enger Abstimmung mit deinem Steuerberater

Wie kannst du jetzt den nächsten Schritt gehen?

KOSTENFREIES STRATEGIEGESPRÄCH

Sichere dir dein unverbindliches Erstgespräch.

Schicke mir „Erstgespräch“ auf Instagram [**@einfachkapitalanlage**](#)

UNVERBINDLICH · KOSTENLOS · PROVISIONSFREI

Wir nehmen pro Monat maximal 15 neue Kunden auf – weil wir jeden persönlich begleiten.

EIN LETZTES WORT

Vermögen entsteht nicht durch Glück.

Es entsteht durch Entscheidungen – zur richtigen Zeit, mit dem richtigen Wissen.
Du hast jetzt beides. Was du als Nächstes tust, liegt bei dir.

Leon Heiter

@einfachkapitalanlage

KOSTENFREIES STRATEGIEGESPRÄCH

Sichere dir dein unverbindliches Erstgespräch.

Schicke mir „Erstgespräch“ auf Instagram @einfachkapitalanlage