



# Checkliste: Warnsignale einer Steuersparimmobilie

Nicht jede Kapitalanlageimmobilie ist problematisch. Bestimmte Merkmale treten jedoch immer wieder bei Modellen auf, die Verbraucher langfristig in finanzielle Schwierigkeiten führen. Je mehr der folgenden Punkte zutreffen, desto höher ist das Risiko.

---

## ► 1. Steuerersparnis steht im Vordergrund

- Die Immobilie wird primär als **Steuersparmodell** beworben
- Aussagen wie:
  - „Der Staat zahlt Ihre Wohnung“
  - „Ohne Steuerersparnis wäre es nicht sinnvoll“
- Wirtschaftliche Kennzahlen treten in den Hintergrund

### Warnsignal:

Eine Immobilie, die sich nur mit Steuerersparnis rechnet, ist kein solides Investment.

---

## ► 2. Kein Eigenkapital erforderlich

- „0-Euro-Investment“
- Finanzierung ohne eigenes Kapital
- Kaufnebenkosten werden vollständig mitfinanziert

### Warnsignal:

Fehlendes Eigenkapital bedeutet fehlenden Puffer bei Wertverlust oder Verkauf.

---

## ► 3. Überdurchschnittlich hohe Finanzierung

- Finanzierung liegt **deutlich über dem Kaufpreis**
- Gesamtkredit entspricht **140–160 % des Marktwertes**

- Zusatzkosten werden in den Kredit „verpackt“

**Warnsignal:**

Je höher die Finanzierung, desto geringer die Exit-Möglichkeiten.

---

## ► 4. Keine unabhängige Wertermittlung

- Kein eigenes Gutachten
- Wertermittlung stammt vom Verkäufer oder Vertrieb
- Vergleichspreise werden nicht offengelegt

**Warnsignal:**

Überteuerte Immobilien lassen sich später kaum verkaufen.

---

## ► 5. Versprochene Mietgarantien

- Befristete Mietgarantien
- „Gesicherte Mieteinnahmen“
- Garantiegeber ist wirtschaftlich schwach

**Warnsignal:**

Nach Ablauf der Garantie folgt oft die Realität – mit deutlichen Einnahmeverlusten.

---

## ► 6. Negativer Cashflow wird verharmlost

- Monatliche Unterdeckung wird kleingeredet
- Aussagen wie:
  - „Das merkt man kaum“
  - „Das gleicht die Steuer aus“

**Warnsignal:**

Dauerhafte Unterdeckung ist kein Nebeneffekt, sondern ein strukturelles Problem.

---

## ► 7. Zeitdruck beim Vertragsabschluss

- „Nur heute verfügbar“
- „Letzte Einheit“
- Vertragsunterlagen erst kurz vor Unterschrift

**Warnsignal:**

Zeitdruck ersetzt keine seriöse Beratung.

---

► **8. Alles aus einer Hand**

- Verkäufer, Finanzierung, Verwaltung und Steuerberatung sind verknüpft
- Kein Raum für unabhängige Zweitmeinung

**Warnsignal:**

Fehlende Trennung von Interessen erhöht das Missbrauchsrisiko.

---

► **9. Verkauf wird als unwahrscheinlich dargestellt**

- „Langfristig halten“
- „Verkauf ist nicht vorgesehen“
- Keine Exit-Strategie

**Warnsignal:**

Was sich nicht verkaufen lässt, ist kein flexibles Vermögen.

---

► **10. Keine Szenarien bei Einkommensverlust**

- Keine Berechnung für:
  - Arbeitslosigkeit
  - Krankheit
  - Renteneintritt
- Fokus ausschließlich auf aktuelle Einkommenssituation

**Warnsignal:**

Steuern sparen funktioniert nur, solange Einkommen vorhanden ist.

Sollten Sie ebenfalls eine überfinanzierte Steuersparimmobilie erworben haben senden Sie ein Mail an [info@vfe.de](mailto:info@vfe.de). Wir senden Ihnen die Fragebogen zu, um den Fall zu prüfen. Die Erstprüfung ist für Verbraucher kostenlos.