

EDELWERT

IMMOBILIEN · ÄRZTE-INVEST

DER KOSTENLOSE RATGEBER

Immobilien als Kapitalanlage *für* *Ärztinnen* *und Ärzte.*

Steuervorteile verstehen, die apoBank-Finanzierung nutzen und mit einer klaren Checkliste sicher zum ersten – oder nächsten – Objekt. Kompakt aufbereitet für den Berufsalltag von Mediziner:innen.

EDELWERT IMMOBILIEN GMBH · REGERSTRASSE 6 · 01309 DRESDEN

01

WARUM IMMOBILIEN

Die Anlageklasse, die zu Ihrem Berufsleben passt.

Als Ärztin oder Arzt verfügen Sie über ein überdurchschnittliches, stabiles Einkommen – aber über wenig Zeit. Genau hier spielt die Immobilie ihre Stärken aus: Sie baut Vermögen weitgehend automatisiert auf, senkt Ihre Steuerlast und ist als Sachwert unabhängig von den Schwankungen der Kapitalmärkte.

01

Zeit ist Ihre knappste Ressource

Auswahl, Prüfung und Abwicklung übernimmt Ihr Partner – Sie behalten die Entscheidung, nicht den Aufwand.

02

Steuerliche Gestaltung

Abschreibung (AfA) und Finanzierungskosten mindern die zu versteuernden Einkünfte – abgestimmt mit Ihrem Steuerberater.

03

Planbarer Vermögensaufbau

Mieteinnahmen bilden ein zweites Standbein neben Praxis oder Klinik und tilgen langfristig das Darlehen.

04

Inflationsschutz

Sachwerte in geprüften Lagen erhalten ihren Wert über Generationen – anders als reines Geldvermögen.

Der Grundgedanke: Als Mediziner treffen Sie Entscheidungen auf Basis von Befunden. Genauso sollte auch eine Kapitalanlage funktionieren – Zahlen, Lage und Substanz zuerst, dann die Empfehlung.

02

STEUERVORTEILE IM DETAIL

Mehr Nettoeinkommen durch Immobilienbesitz.

Gerade Ärztinnen und Ärzte in der Spitzenprogression (42–45 %) profitieren überdurchschnittlich. Die wichtigsten Hebel im Überblick:

- **Abschreibung (AfA):** 2 % bzw. 3 % des Gebäudewerts pro Jahr bei Neubau; bei Denkmalimmobilien bis zu 9 % p. a. in den ersten Jahren – ein erheblicher Steuervorteil.
- **Werbungskosten:** Finanzierungszinsen, Verwaltung, Instandhaltung und weitere laufende Kosten mindern die steuerpflichtigen Mieteinkünfte.
- **Verrechnung mit dem Gehalt:** Ein steuerlicher Überschuss aus AfA und Werbungskosten senkt Ihre gesamte Einkommensteuerlast – nicht nur die auf die Mieteinnahmen.
- **Steuerfreier Verkauf:** Nach zehn Jahren Haltedauer ist ein Veräußerungsgewinn bei Privatpersonen in der Regel steuerfrei.

Vereinfachte Beispielrechnung (Facharzt, 10.000 € brutto/Monat)

Netto ohne Kapitalanlage	6.842 €
Netto mit Anlageimmobilie (AfA & Werbungskosten)	7.471 €
Monatlicher Vorteil	+ 629 €

Beispielhafte, stark vereinfachte Modellrechnung zur Veranschaulichung. Die tatsächlichen Werte hängen von Ihrer individuellen Situation ab und sind mit Ihrem Steuerberater abzustimmen. Dieser Ratgeber ist keine Steuer- oder Rechtsberatung.

03

DIE APOBANK-FINANZIERUNG

Konditionen, die nur Heilberufler bekommen.

Die Deutsche Apotheker- und Ärztebank (apoBank) finanziert seit über 120 Jahren ausschließlich Angehörige der Heilberufe. Ihr stabiler Berufsstand gilt der Bank als wichtigste Sicherheit – das eröffnet Konditionen, die ein Privatkunde in der Regel nicht erhält.

- **Bis zu 110 % Finanzierung:** Kaufpreis und Kaufnebenkosten können mitfinanziert werden – Sie binden wenig bis kein Eigenkapital.
- **Sonderkonditionen exklusiv für Heilberufler** – häufig günstiger als am freien Markt.
- **Tilgungsaussetzung während der Facharztausbildung** – die Belastung passt sich Ihrer Berufsphase an.
- **Berücksichtigung künftiger Einkommenssteigerung** bei der Bonitätsprüfung.
- **Keine zusätzlichen Sicherheiten** über die Immobilie hinaus erforderlich.
- **Persönlicher Spezialist**, der die Besonderheiten medizinischer Laufbahnen kennt.

ab 3,69 %

EFF. JAHRESZINS*

bis 110 %

BELEIHUNG

5 % p.a.

SONDERTILGUNG

bis 35 J.

LAUFZEIT

* Repräsentatives Beispiel. Konditionen sind bonitäts- und objektabhängig und können sich ändern; sie stellen kein verbindliches Angebot dar. Stand der Drucklegung.

04

DIE RICHTIGE STRATEGIE

Neubau oder Bestand – was passt zu Ihrem Profil?

A

Neubau-Kapitalanlage

Für ein hohes laufendes Einkommen und langfristigen Vermögensaufbau.

- Sonderabschreibungen möglich
- Keine Instandhaltung in den ersten Jahren
- KfW-förderfähig, ESG-Standards

B

Bestand & Denkmal

Für maximale Steuerersparnis in den ersten Jahren.

- Denkmal-AfA bis 9 % p. a.
- Mieteinnahmen ab Tag 1
- Etablierte Lagen, günstigerer m²-Preis

BOOMSTANDORT DRESDEN

Ein hochperformanter Markt mit Rückenwind.

Internationale Technologiekonzerne investieren Milliardenbeträge in neue Halbleiter- und Chipfabriken rund um Dresden. Es entstehen zehntausende qualifizierte Arbeitsplätze – und mit ihnen eine langfristig steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Wer früh investiert, profitiert vom Aufschwung.

16 Mrd. €

ZUKUNFTSINVESTITIONEN

10.000+

NEUE ARBEITSPLÄTZE

Silicon

SAXONY-CLUSTER

05

DER WEG ZUM OBJEKT

Vier Schritte. Klare Befunde. Ihre Entscheidung.

1

Erstgespräch & Zieldefinition

Vermögenssituation, Steuerkontext und Zeithorizont – diskret und unverbindlich, auch abends oder digital.

2

Objektauswahl & Prüfung

Lageanalyse, Bausubstanz, Mietpotenzial und vollständige Kalkulation – schriftlich dokumentiert.

3

Finanzierung & Struktur

Vermittlung der passenden apoBank-Finanzierung, Abstimmung mit Ihrem Steuerberater.

4

Abschluss & Betreuung

Notartermin, Übergabe und auf Wunsch Verwaltung – Sie bleiben im Praxisalltag handlungsfähig.

Gut zu wissen: Das Erstgespräch ist kostenfrei und unverbindlich. Sie erhalten eine dokumentierte Einschätzung – ganz gleich, ob Sie sofort oder erst in einigen Monaten investieren möchten.

06

DIE CHECKLISTE

Das benötigen Sie für den Immobilienkauf.

Zum Abhaken – damit Ihr Kauf reibungslos und ohne Verzögerung abläuft.

Unterlagen zu Ihrer Person & Bonität

- ☐ **Gültiger Ausweis** – Personalausweis oder Reisepass
- ☐ **Einkommensnachweise** – letzte 3 Gehaltsabrechnungen bzw. BWA/Steuerbescheide bei Selbstständigkeit
- ☐ **Approbationsurkunde / Facharztnachweis** – für die apoBank-Sonderkonditionen
- ☐ **Eigenkapitalnachweis** – Kontoauszüge, Depotübersicht (sofern Eigenkapital eingebracht wird)
- ☐ **Aufstellung bestehender Verbindlichkeiten** – laufende Kredite, Leasing
- ☐ **SCHUFA-Selbstauskunft** – optional vorab, beschleunigt die Prüfung

Unterlagen zum Objekt

- ☐ **Exposé & Grundriss** – mit Wohnflächenberechnung
- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug**
- ☐ **Energieausweis**
- ☐ **Teilungserklärung & Protokolle der Eigentümerversammlung** – bei Eigentumswohnungen
- ☐ **Aufstellung Hausgeld & Instandhaltungsrücklage**
- ☐ **Mietvertrag / Mietaufstellung** – bei vermieteten Objekten

Für Finanzierung & Abschluss

- ☐ **Finanzierungsbestätigung der Bank**
- ☐ **Kaufnebenkosten eingeplant** – Grunderwerbsteuer, Notar & Grundbuch, ggf. Makler (ca. 8–12 %)
- ☐ **Notartermin vereinbart** – Entwurf mind. 14 Tage vorher prüfen
- ☐ **Gebäude- & ggf. Mietausfallversicherung** vorbereitet

07

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Sprechen wir über Ihr erstes – oder nächstes – Objekt.

Sie haben die Grundlagen – jetzt zählt Ihre persönliche Situation. In einem kostenfreien Erstgespräch analysieren wir Einkommen, Steuerkontext und Ziele und zeigen Ihnen passende, geprüfte Objekte aus unserem Portfolio. Diskret, unverbindlich und auf Wunsch außerhalb Ihrer Sprechzeiten.

KOSTENFREIES ERSTGESPRÄCH

Ihr Ansprechpartner: Dirk Apits

Begleitet Sie persönlich von der ersten Analyse bis zur Schlüsselübergabe.

Telefon

0351 896 677 70

E-Mail

kontakt@edelwert-immobilien.de

Adresse

Regerstraße 6 · 01309 Dresden

Herausgeber: EdelWert Immobilien GmbH, Regerstraße 6, 01309 Dresden. Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Alle Angaben ohne Gewähr; Konditionen und gesetzliche Rahmenbedingungen können sich ändern. Beispielrechnungen sind vereinfacht und unverbindlich.