



MISTER DENKMAL

Steuern senken · Werte schaffen

DER REPORT · 2026

Steuern senken. *Werte schaffen.*

Der Einstieg in steueroptimierte Immobilien für Spitzenverdiener,
Freiberufler und Selbstständige, die ihre Steuerlast in echten Sachwert
verwandeln wollen.

Steuroptimierte Immobilien: das Investment, das der *Fiskus mitfinanziert.*

Fast jeder Spitzenverdiener zahlt Jahr für Jahr Beträge an das Finanzamt, die größer sind als das Nettogehalt vieler Mitmenschen. Steuroptimierte Immobilien sind einer der letzten legalen Wege, diesen Geldstrom umzuleiten in das eigene Vermögen.

Mein Name ist Manfred Braun. Seit 2006, also seit über 20 Jahren am Markt, begleite ich Spitzenverdiener, Freiberufler, Selbstständige und Unternehmer dabei, ihr Geld nicht in anonyme Finanzprodukte zu schieben, sondern in greifbare Immobilien an deutschen Tradition und Wachstumsorten. Unter der Marke MisterDenkmal mache ich dieses Wissen öffentlich zugänglich.

Dieser Report ist bewusst kompakt. Er ersetzt kein Gespräch, aber er gibt Ihnen das Fundament, das andere erst nach drei Beraterterminen verstehen. Warum Denkmal und QNG Neubau. Warum jetzt. Und worauf es bei der Auswahl ankommt.

WAS SIE IN DIESEM REPORT FINDEN

- 01 Steuroptimierte Immobilien als Vermögenshebel verstehen
 - 02 Die Sonder AfA nach §7i und §7b EStG einfach erklärt
 - 03 Rechenbeispiel mit Mieteinnahmen und Cashflow
 - 04 Standort und Objektauswahl: Die harten Kriterien
 - 05 Chancen, Risiken und der Weg zum Erstinvest
-

Manfred Braun.

MisterDenkmal.

Ich bin seit 2006 als Partner meiner Mandanten im Bereich Investmentimmobilien am Markt aktiv. Das sind über 20 Jahre Markterfahrung, in denen ich Spitzenverdiener, Freiberufler und Steuerzahler im obersten Steuersatz durch alle Marktphasen begleitet habe.

Mein Fokus liegt klar auf steueroptimierten Objekten. Denkmalgeschützte Gründerzeithäuser nach §7i EStG, QNG zertifizierte Neubaukonzepte nach §7b EStG und ausgewählte Bestandsobjekte an deutschen Tradition und Wachstumsorten.

Was mich von vielen anderen unterscheidet: Ich begleite nur Investments, die meine Auswahlkriterien erfüllen. Ich prüfe Standort, Bausubstanz, Kalkulation und Steuerwirkung. Und ich rede offen über das, was nicht passt, auch wenn das bedeutet, dass ein Mandant kein Investment tätigt.

Mit MisterDenkmal bringe ich dieses Wissen in die Öffentlichkeit, auf Instagram, TikTok, YouTube und in Reports wie diesem. Mein Ziel: dass Spitzenverdiener und Steuerzahler ab 100.000 € Bruttoeinkommen verstehen, welche Werkzeuge der deutsche Staat ihnen in die Hand gibt und sie nutzen, bevor sie woanders versickern.

„Ein Investment, das Sie verstehen, ist ein Investment, das Sie behalten.“

Steuroptimierte Immobilien sind kein Produkt. Sie sind *Sachwert mit Hebel.*

Diese Anlageklasse gehört zu einer seltenen Kategorie. Renditestark wie eine Kapitalanlage, steuerbegünstigt wie kaum eine andere Assetklasse und gleichzeitig substanziell wie ein Oldtimer oder ein exklusiver Wein.

Anders als ein gewöhnlicher Neubau wird ein Denkmal nicht gebaut. Es existiert bereits, seit 100, 150, teils 200 Jahren. Was saniert wird, ist das Fundament einer Geschichte, die der Staat per Gesetz für erhaltenswürdig erklärt hat. Beim QNG zertifizierten Neubau wiederum belohnt der Staat die nachhaltige Bauweise mit Sonder AfA. In beiden Fällen liegt der Hebel in der staatlichen Förderung.

DIE DREI DIMENSIONEN

01

RATIONAL

Bis zu 12 Jahre erhöhte AfA auf den Sanierungsanteil bei Denkmal. Bei QNG Neubau zusätzlich 10 % degressive AfA über 4 Jahre. Bei 100k+ Brutto führt das regelmäßig zu fünfstelligen Steuerrückzahlungen pro Jahr.

02

SUBSTANZIELL

Sie besitzen nicht „eine Wohnung“. Sie besitzen ein Stück deutsche Baukultur oder einen energieoptimierten Neubau in begehrter Lage. Etwas, das man anfassen, besichtigen und über Generationen halten kann.

03

KNAPP

An deutschen Tradition und Wachstumsorten ist das Angebot endlich. Denkmäler werden nicht nachgebaut, QNG Bauplätze in Innenstadtlagen sind rar. Knappheit ist keine Marketingaussage, sie ist Gesetz und Geographie.

KERNSATZ

Wer heute
Steuern zahlt,
die er nicht
zahlen müsste,
verschenkt
jedes Jahr den
Gegenwert
einer
Urlaubsreise.

— MANFRED BRAUN ·
MISTERDENKMAL



Vier Säulen, auf denen jedes Steuerinvestment *in Immobilien ruht.*

Ein gutes Steuerinvestment in Immobilien ist kein Glücksspiel. Es folgt vier klaren Logiken, die sich gegenseitig stabilisieren. Fehlt eine, kippt das ganze Konstrukt.

I

STEUER

Bei Denkmal: Sonder AfA nach §7i und §7h EStG. Bis 9 % p.a. in den ersten 8 Jahren, danach 7 % in 4 Folgejahren. Bei QNG Neubau: 5 % degressive AfA plus 5 % §7b über 4 Jahre. In Summe ein massiver Steuerhebel.

II

SUBSTANZ

Gründerzeitmauerwerk, massive Holzbalken, echte Stuckdecken. Was vor 1900 gebaut wurde, hält oft länger als jeder Neubau. QNG Neubau bietet zertifizierte Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten.

III

STANDORT

Tradition und Wachstumsorte. Denkmäler stehen dort, wo Städte historisch gewachsen sind, in Innenstadtlagen, an Plätzen, in Gründerzeitvierteln. QNG Neubau wird gezielt in nachfragestarken Lagen platziert.

IV

KNAPPHEIT

Die Zahl der eingetragenen Denkmäler in Deutschland ist fix. QNG Neubau in echten Toplagen ist baurechtlich limitiert. An den richtigen Standorten schrumpft das Angebot strukturell.

Warum nicht einfach *ETF oder Bestandsimmobilie?*

ETFs sind großartig für den Vermögensaufbau aus Netto Überschüssen. Bestandsimmobilien sind solide für den, der kauft und vermietet. Aber: Beide lassen den Steuerhebel links liegen. Und dort sitzt, für Spitzenverdiener und Freiberufler im obersten Steuersatz, der größte Hebel überhaupt.

ETF UND AKTIEN

Kein Steuerhebel. Keine Substanz zum Anfassen. Volle Volatilität. Gewinne sind mit 26,375 % Abgeltungsteuer belegt. Gut als Ergänzung, ungeeignet als Hauptbaustein für Spitzenverdiener im 42 % Steuersatz.

BESTAND UND RENDITEIMMOBILIE

2 % lineare AfA auf den Gebäudeanteil. Kein Sanierungsabschreibungsvorteil, keine Förderkulisse, oft Modernisierungsstau. Mietrendite okay, Steuerwirkung minimal. Solide aber stumpf bei hohem Einkommen.

DENKMALIMMOBILIE NACH §7I

Bis zu 9 % Sonder AfA über 8 Jahre, dann 7 % über 4 Jahre auf den Sanierungsanteil. Plus 2 % lineare AfA auf Altbausubstanz. 100 % Sanierungsabschreibung in 12 Jahren. Steuerlich der stärkste Hebel im deutschen Recht.

QNG NEUBAU NACH §7B

5 % degressive AfA über 4 Jahre plus 5 % §7b Sonder AfA bei QNG Zertifizierung. Das sind 10 % p.a. über 4 Jahre. Energieoptimiert, niedrige Nebenkosten, voll vermietbar ab Tag 1.

Die meisten Spitzenverdiener brauchen mehrere Bausteine. Einen ETF Sparplan fürs monatliche Wegsparen und eine oder zwei steueroptimierte Immobilien als fiskalisches Kraftwerk im Portfolio.

Sonder AfA — das Herz jedes *Steuerinvestments*.

Es gibt zwei Paragraphen, die seit Jahrzehnten Bestand haben und Anlegern die größten Hebel geben. §7i EStG für Baudenkmäler und §7b EStG für QNG zertifizierten Neubau.

VARIANTE 1 · DENKMALIMMOBILIE NACH §7I EStG

Jahre 1 bis 8 auf Sanierungskosten	9 % p.a.
Jahre 9 bis 12 auf Sanierungskosten	7 % p.a.
Lineare AfA auf Altbausubstanz parallel	2,0 bis 2,5 % p.a.
Abschreibung Sanierungsanteil gesamt	100 % in 12 Jahren

VARIANTE 2 · QNG ZERTIFIZIERTER NEUBAU NACH §7B EStG

Degressive AfA in Jahr 1 bis 4	5 % p.a.
Plus §7b Sonder AfA bei QNG Zertifikat	5 % p.a.
Gesamt degressive Abschreibung pro Jahr	10 % p.a.
Lineare AfA danach	3 % p.a.

WAS DAS KONKRET BEDEUTET

Bei einem Denkmal Kaufpreis von 400.000 € mit 70 % Sanierungsanteil schreiben Sie in den ersten 8 Jahren je 25.200 € gegen Ihr zu versteuerndes Einkommen ab. Bei einem QNG Neubau für 400.000 € sind das 10 % p.a., also 40.000 € jährliche Abschreibung in den ersten 4 Jahren. Bei 42 % Spitzensteuersatz entspricht das jährlichen Steuererstattungen von rund 10.600 € beziehungsweise 16.800 € allein aus der Sonder AfA.

So rechnet ein Spitzenverdiener mit **120.000 € Brutto**.

Vereinfachtes, aber realistisches Beispiel für einen angestellten Top Earner, Single, in Steuerklasse I, mit einer Denkmalimmobilie im mittleren Preissegment. Inklusive Mieteinnahmen.

AUSGANGSLAGE

Bruttoeinkommen p.a.	120.000 €
Grenzsteuersatz inkl. Soli	~ 44,3 %
Kaufpreis Objekt	400.000 €
Davon Sanierungsanteil 70 %	280.000 €
Davon Altbausubstanz 25 %	100.000 €
Davon Grund und Boden 5 %	20.000 €

JÄHRLICHER CASHFLOW Ø JAHRE 1 BIS 8

Mieteinnahmen Kaltmiete	+ 14.400 €
Bewirtschaftungskosten und Rücklage	– 2.400 €
Zinsen für Finanzierung indikativ	– 11.000 €
Tilgung 2 % p.a.	– 6.000 €
Steuerersparnis durch AfA und WK	+ 12.700 €
Cashflow nach Steuern p.a.	~ + 7.700 €

Indikative Modellrechnung. Mieteinnahmen werden als Vermietungseinkünfte versteuert, AfA und Werbungskosten gegengerechnet. Die echte Wirkung hängt von der individuellen Situation ab und ist durch Ihren Steuerberater zu prüfen.

Tradition und Wachstumsorte sind *der echte Hebel.*

Steuer holt der Staat. Rendite holt der Markt. Und der Markt ist brutal lokal. Ein Top Objekt in einer sterbenden Kleinstadt bleibt ein Verlustgeschäft. Ein Durchschnittsobjekt an einem Tradition und Wachstumsort kann zum Selbstläufer werden.

WAS EINEN INVESTMENT STANDORT AUSMACHT

DEMOGRAFIE

Einwohnerwachstum seit 10 Jahren, Zuzug aus dem Umland, stabile Altersstruktur, Universitäts- und Arbeitgeberdichte.

MIETMARKT

Mietpreisentwicklung über 5 Jahre deutlich positiv, geringer Leerstand unter 3 %, starke Nachfrage im mittleren Segment.

SANIERUNGSGEBIET

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §7h EStG erhöhen die Rechtssicherheit der Abschreibung erheblich.

STADTPLANUNG

Öffentliche Investitionen in Infrastruktur, ÖPNV, Arbeitsplätze, Kultur. Der politische Wille zur Aufwertung.

Mein Fokus liegt auf ausgesuchten Tradition und Wachstumsorten mit intakter Bausubstanz oder hoher Neubau Nachfrage, solider Wirtschaft und einem Kaufpreisniveau, das noch Raum für Wertentwicklung lässt.

Neun Kriterien, die ein Investment Objekt *erfüllen muss*.

Nicht jedes Haus mit Stuckdecke ist ein gutes Investment. Nicht jeder QNG Neubau ist gut kalkuliert. Ich prüfe jedes Objekt entlang eines klaren Rasters.

I**STEUERSTATUS**

Denkmaleintragung bestätigt oder QNG Zertifizierung in Aussicht.

II**SANIERUNGSANTEIL**

Bei Denkmal 60 bis 80 % vom Kaufpreis. Maximaler Steuerhebel.

III**BAUTRÄGERBONITÄT**

Referenzen, Bilanz, abgeschlossene Projekte, MaBV Konformität.

IV**KAUFPREISFAKTOR**

Verhältnis Kaufpreis zu Jahresnettomiete, Zielkorridor je Standort.

V**MAKROLAGE**

Stadt mit positiver Demografie und Mietmarktentwicklung.

VI**MIKROLAGE**

Straßenzug, Nahversorgung, Lärmpegel, Aufwertungstendenz.

VII**GRUNDRISS**

Marktgängige Größen, sinnvolle Aufteilung, Tageslicht.

VIII**BAUQUALITÄT**

Standard, energetisches Konzept, Denkmal oder QNG Auflagen.

IX**EXIT FÄHIGKEIT**

Marktgängigkeit nach 10+ Jahren. Objekt muss verkäuflich bleiben.

Was Sie wissen müssen, bevor Sie unterschreiben.

Jede Anlage hat Risiken. Wer das Gegenteil behauptet, hat etwas zu verbergen oder etwas zu verkaufen. Hier die ehrliche Auflistung.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Mietausfall, Leerstand, unvorhergesehene Instandhaltung nach der 5 jährigen Gewährleistung, Mieterhöhungsrestriktionen wie Mietpreisbremse oder Kappungsgrenze. Lässt sich durch Lageauswahl, Rücklagenbildung und konservative Kalkulation eindämmen.

BAUTRÄGERRISIKO

Insolvenz des Bauträgers während der Sanierung oder Bauphase, Verzögerungen, Qualitätsmängel. Wird durch MaBV konforme Zahlungspläne, Bankbürgschaften und Prüfung der Bilanzhistorie minimiert, nie vollständig ausgeschaltet.

STEUERLICHES ANERKENNUNGSRISIKO

Die Finanzverwaltung prüft Sanierungsbescheinigungen oder QNG Zertifikate und kann einzelne Kostenpositionen nicht anerkennen. Seriöse Bauträger kalkulieren konservativ. Dennoch bleibt ein Restrisiko, dass der abschreibungsfähige Anteil unter dem prospektierten Wert liegt.

ZINSRISIKO

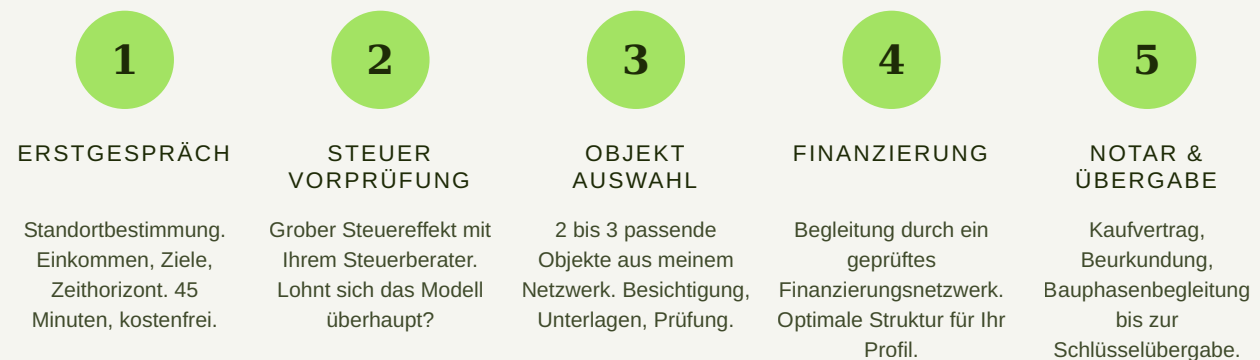
Nach Ablauf der Zinsbindung, meist 10 bis 15 Jahre, refinanzieren Sie zu dann geltenden Konditionen. Bei gestiegenen Zinsen kann dies die Kalkulation belasten. Lösung: ausreichend Tilgung während der Zinsbindung, Anschlussfinanzierung frühzeitig planen.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Immobilien sind per Definition illiquide. Ein schneller Verkauf ist selten zum Wunschpreis möglich. Steueroptimierte Immobilien sollten mit einem Anlagehorizont von mindestens 12 Jahren gedacht werden, besser 15 bis 20.

In fünf Schritten zur ersten *Investment Immobilie*.

Ein sauberer Prozess spart Ihnen Zeit, Geld und Frustration. So arbeite ich mit Ihnen.
Transparent, strukturiert, ohne Verkaufsdruck.



*„Nach dem Erstgespräch wissen Sie zuverlässig, ob ein
Steuerinvestment für Sie funktioniert oder ob ich Sie
ehrlich an jemand anderen verweise.“*

Steuroptimierte Immobilien auf *einen Blick*.

WARUM?

Steuerhebel

Sachwert

Inflationsschutz

Mieteinnahmen

Substanz zum Anfassen

FÜR WEN?

Spitzenverdiener ab 100k

Freiberufler und Selbstständige

Unternehmer

Anlagehorizont 12+ Jahre

Eigenkapital ab 60.000 €

ERGEBNIS

Bis 50 % Steuerersparnis auf Investitionsanteil

Laufende Mieteinnahmen

Langfristige Wertentwicklung

Vermögensaufbau aus Steuerlast

DER TYPISCHE DEAL

Kaufpreis Range	250.000 – 600.000 €
Eigenkapital empfohlen	15 – 25 %
Sanierungs oder Investitionsanteil	60 – 75 %
Abschreibungszeitraum	4 bis 12 Jahre
Anlagehorizont	15 – 20 Jahre

Warum ausgerechnet mit *MisterDenkmal*?



UNABHÄNGIG

Ich gehöre keinem einzelnen Bauträger. Ich arbeite mit einem kuratierten Netzwerk von Entwicklern in ganz Deutschland und lehne regelmäßig Objekte ab, die meine Auswahlkriterien nicht erfüllen.



OFF MARKET

Sie finden meine Objekte nicht auf ImmoScout oder Immowelt. Top Objekte werden im Direktvertrieb platziert, bevor sie dort je auftauchen könnten.



EHRlich

Wenn Denkmal oder QNG Neubau für Sie nicht passt, sage ich es. Wenn ein Objekt Schwächen hat, nenne ich sie. Alles andere zerstört Vertrauen schneller, als man es aufbauen kann.



GANZHEITlich

Objekt, Finanzierung, Steuerberater Koordination, Bauphase, Mietverwaltung. Alles aus einer Hand oder aus einem geprüften Partnernetzwerk, das ich über 20 Jahre aufgebaut habe.



DIREKT

Keine Callcenter, keine Beraterketten. Sie sprechen mit mir persönlich oder mit jemandem aus meinem direkten Team, den Sie beim Namen kennen.



LANGFRISTIG

Nach dem Kauf bleibe ich erreichbar. Anschlussfinanzierung, Exit, Erweiterung oder einfach eine Frage. Das ist der Unterschied zwischen Vermittler und Begleiter.



MISTER DENKMAL
Steuern senken · Werte schaffen

DER NÄCHSTE SCHRITT

Reden wir eine *Stunde*.

Das Erstgespräch ist kostenfrei, unverbindlich und dauert rund 45 Minuten. Danach wissen Sie, ob sich ein Steuerinvestment in Immobilien für Sie lohnt und ob wir zusammenpassen.

Termin buchen

kontakt.manfredbraun.de

Online Kalender · sofort verfügbar



DIREKT

Manfred Braun

MisterDenkmal · Steueroptimierte Immobilien
Seit 2006 am Markt. Über 20 Jahre Erfahrung.
manfredbraun.de

SOCIAL

Instagram · [@misterdenkmal](https://www.instagram.com/misterdenkmal)

TikTok · [@misterdenkmal](https://www.tiktok.com/@misterdenkmal)

YouTube · [@mister-denkmal](https://www.youtube.com/@mister-denkmal)

Web · manfredbraun.de

Disclaimer & *Impressum.*

DISCLAIMER

Dieser Report dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt weder eine Steuer, Rechts noch Anlageberatung dar. Die dargestellten Berechnungen sind indikative Modellrechnungen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Anwendbarkeit auf den Einzelfall. Die tatsächliche steuerliche Wirkung hängt von der persönlichen Einkommenssituation, dem Grenzsteuersatz, der Finanzierungsstruktur und weiteren Faktoren ab und ist durch einen Steuerberater zu prüfen.

Der Wert einer Immobilie kann steigen oder fallen. Mietzahlungen können ausbleiben. Die Anerkennung der Sonder AfA unterliegt der Prüfung durch die Finanzverwaltung auf Basis der jeweiligen Bescheinigungen. Mister Denkmal gibt keine Garantie auf eine bestimmte Wertentwicklung, Mietentwicklung oder steuerliche Anerkennung.

Die eigentliche Vermittlung von Immobilien erfolgt nicht durch den Herausgeber dieses Reports, sondern durch dessen Kooperationspartner mit entsprechender Erlaubnis nach §34c GewO. Der Herausgeber tritt ausschließlich als Berater und Tippgeber auf.

Alle Angaben basieren auf dem Rechtsstand bei Drucklegung. Steuerrechtliche Regelungen können sich ändern. Für verbindliche Aussagen konsultieren Sie bitte Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt.

IMPRESSUM

Mister Denkmal

Manfred Braun

Brentenstraße 7a

83734 Hausham

KONTAKT

E-Mail: mail@manfredbraun.de

Web: www.manfredbraun.de

© 2026 · Alle Rechte vorbehalten



MISTER DENKMAL
Steuern denken. Wertschöpfen.