

Die 18-Punkte-Checkliste

Immobilie als Kapitalanlage für Ärzte – die wichtigsten Prüfpunkte, bevor Sie sich entscheiden.

1 · Objekt & Lage

- ☐ Liegt das Objekt in einer nachgefragten Lage mit stabiler Mieternachfrage?
- ☐ Passen Wohnungsgröße und Grundriss zur Zielgruppe (kleine, gut vermietbare Einheiten)?
- ☐ Ist die Mikrolage (ÖPNV, Infrastruktur, Arbeitgeber) langfristig tragfähig?

2 · Standard & Förderfähigkeit

- ☐ Erfüllt der Neubau nachweislich KfW 40 QNG (Effizienzhaus 40 + QNG-Siegel)?
- ☐ Liegen Bauantrag bzw. Kaufvertrag im Förderzeitfenster (Okt. 2023 – Sept. 2029)?
- ☐ Ist der KfW-Förderkredit (Programm 298, bis 150.000 € je Wohnung) eingeplant?

3 · Steuer & Abschreibung

- ☐ Wird die Sonder-AfA nach §7b EStG genutzt (5 % p. a. über 4 Jahre)?
- ☐ Ist die Kombination mit der degressiven AfA (§7 Abs. 5a) berücksichtigt?
- ☐ Wurde die §7b-Bemessungsgrundlage (Deckel 4.000 €/m²) korrekt angesetzt?

4 · Wirtschaftlichkeit

- ☐ Liegt eine nachvollziehbare Cashflow-Rechnung nach Steuern vor?
- ☐ Sind realistische Annahmen zu Miete, Instandhaltung und Verwaltung angesetzt?
- ☐ Ist die Finanzierung mit ausreichend langer Zinsbindung kalkuliert?

5 · Absicherung & Vertrag

- ☐ Gibt es eine Erstvermietungsgarantie für den Start?
- ☐ Sind Bauträger bzw. Verkäufer und deren Referenzen geprüft?
- ☐ Sind Kaufvertrag, Teilungserklärung und Wohnflächen sauber dokumentiert?

6 · Strategie & Begleitung

- ☐ Passt die Kapitalanlage zu Ihrer Karrierephase und Ihren Zielen?
- ☐ Gibt es einen Ansprechpartner über den Kauf hinaus (laufende Begleitung)?
- ☐ Ist eine zweite Säule zur Diversifikation mitgedacht?

Ihr nächster Schritt

Lassen Sie Ihre Wunsch-Kapitalanlage im kostenfreien 30-Minuten-Erstgespräch gemeinsam mit uns durch diese Checkliste laufen. Termin unter immoduna.eu.

Diese Checkliste dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Angaben ohne Gewähr.
Stand: Mai 2026. © ImmoDuna UG.