

TINY HOUSE INVESTMENT

Steuerliche Struktur · AfA · Finanzierung · Cashflow

80.000 €

Investition je Haus

900 €

Monatsmiete

42 %

Steuersatz

Investmentthese

Ein Tiny House kann für Investoren steuerlich besonders interessant werden, wenn ein hoher Anteil des eingesetzten Kapitals abschreibungsfähig ist und das Objekt steuerlich als bewegliches Wirtschaftsgut behandelt werden kann. Dadurch kann die AfA deutlich schneller wirken als bei einem klassischen Wohngebäude. Die wirtschaftliche Attraktivität muss trotzdem unabhängig von der Steuer funktionieren.

Beispielmodell · keine individuelle Steuerberatung

1 · Annahmen und Vergleich

Für die Modellrechnung werden identische Mieteinnahmen und laufende Kosten unterstellt. Unterschiede entstehen ausschließlich durch die angenommene Abschreibung.

Annahme	Wert
Anschaffungskosten	80.000 €
Monatsmiete	900 €
Jahresmiete	10.800 €
Laufende Kosten p.a.	2.000 €
Persönlicher Grenzsteuersatz	42 %
Tiny House: angenommene lineare Nutzungsdauer*	10 Jahre
Wohngebäude: angenommene AfA**	3 % p.a.

* Orientiert am amtlichen Tabellenwert für Wohncontainer; keine automatische Übertragbarkeit auf Tiny Houses. ** Für nach dem 31.12.2022 fertiggestellte Gebäude nach § 7 Abs. 4 EStG, sofern keine abweichende Regel greift.

Ergebnis im ersten vollen Jahr

Position	Tiny House*	Wohngebäude**
Miete	10.800 €	10.800 €
Laufende Kosten	-2.000 €	-2.000 €
Cashflow vor Steuer	8.800 €	8.800 €
AfA	-8.000 €	-2.400 €
Steuerliches Ergebnis	800 €	6.400 €
Steuer (42 %)	336 €	2.688 €
Cashflow nach Steuer	8.464 €	6.112 €

Unter diesen Annahmen verbessert die schnellere AfA die Liquidität zunächst um rund 2.352 € pro Jahr gegenüber der 3%-Gebäude-AfA.

2 · Finanzierung als zusätzlicher Hebel

Nun wird angenommen, dass 60.000 € des Kaufpreises fremdfinanziert werden. Bei 4,5 % Zins entstehen im ersten Jahr vereinfacht 2.700 € Zinsaufwand. Tilgung ist keine steuerlich abzugsfähige Ausgabe und wird daher in dieser Steuerrechnung nicht als Aufwand berücksichtigt.

Position	Betrag
Mieteinnahmen	10.800 €
Laufende Kosten	-2.000 €
Zinsen	-2.700 €
Lineare AfA (10 Jahre angenommen)	-8.000 €
Steuerliches Ergebnis	-1.900 €
Rechnerischer Effekt bei 42 %	798 €

Interpretation

Das Objekt kann operativ Geld einnehmen und steuerlich gleichzeitig einen Verlust ausweisen. Ob und in welchem Umfang dieser Verlust mit anderen Einkünften verrechenbar ist, hängt von der konkreten Struktur und den steuerlichen Voraussetzungen ab.

Cashflow ist nicht gleich steuerlicher Gewinn

AfA verursacht im jeweiligen Jahr keinen Geldabfluss. Zinszahlungen dagegen schon. Für eine Investitionsentscheidung sollten daher immer mindestens drei Ebenen getrennt betrachtet werden: operativer Cashflow, steuerliches Ergebnis und Vermögens-/Tilgungseffekt.

3 · Degressive AfA: möglicher Beschleuniger 2026

§ 7 Abs. 2 EStG erlaubt für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die nach dem 30. Juni 2025 und vor dem 1. Januar 2028 angeschafft oder hergestellt werden, eine degressive Abschreibung. Der Prozentsatz darf höchstens das Dreifache des linearen Satzes und maximal 30 % betragen.

Beispiel bei 80.000 €	Betrag
Unterstellte lineare AfA bei 10 Jahren	10 %
Max. degressiver Satz im Beispiel	30 %
AfA im ersten Jahr bei voller Jahreswirkung	24.000 €
Miete - Kosten - Zins - AfA	-17.900 €
Rechnerischer Steuereffekt bei 42 %	7.518 €

Der hohe Effekt im ersten Jahr ist vor allem eine zeitliche Vorverlagerung der Abschreibung. Er macht ein wirtschaftlich schlechtes Investment nicht gut und reduziert die spätere Abschreibungsbasis.

Was dafür erfüllt sein muss

Entscheidend ist zunächst, dass das konkrete Tiny House tatsächlich als bewegliches Wirtschaftsgut des Anlagevermögens qualifiziert. Genau diese Einordnung sollte vor Vertragsabschluss fachlich geprüft und dokumentiert werden.

4 · Was Investoren vor dem Kauf prüfen sollten

Steuerliche Einordnung

Gebäude oder bewegliches Wirtschaftsgut? Die Antwort beeinflusst Abschreibungsart und -dauer erheblich.

Nutzungsdauer

Der BMF-Tabellenwert von 10 Jahren gilt für Wohncontainer und ist nur dann als Orientierung hilfreich, wenn das konkrete Wirtschaftsgut vergleichbar ist.

Grundstück & Infrastruktur

Grund und Boden ist grundsätzlich nicht über die normale AfA abschreibbar. Anschlüsse, Stellflächen und sonstige Anlagen können gesondert zu beurteilen sein.

Vermietungsmodell

Langzeitvermietung, Ferienvermietung und gewerbliche Strukturen können unterschiedliche steuerliche und rechtliche Folgen haben.

Baurecht

Steuerliche Mobilität ersetzt keine baurechtliche Zulässigkeit. Standort, Genehmigungen und Erschließung müssen separat geprüft werden.

Finanzierung

Zins, Tilgung, Eigenkapitalbedarf, Leerstand und Instandhaltung sollten in einer vollständigen Renditerechnung berücksichtigt werden.

Investmentregel: Der Steuervorteil sollte die Rendite verbessern - nicht die Investition rechtfertigen. Entscheidend bleiben erzielbare Miete, Auslastung, Standort, Finanzierung, Restwert und laufende Kosten.

5 · Fazit

Im Modell liegt der größte steuerliche Reiz in der möglichen schnelleren Abschreibung. Bei 80.000 € Anschaffungskosten führt eine beispielhafte 10-Jahres-AfA zu 8.000 € jährlicher Abschreibung statt 2.400 € bei 3 % Gebäude-AfA. Bei 42 % Grenzsteuersatz ergibt sich daraus im Beispiel zunächst ein Liquiditätsunterschied von 2.352 € pro Jahr.

Kommt eine qualifizierende degressive AfA hinzu, kann sich die Steuerwirkung stark in die ersten Jahre verlagern. Vor dem Investment sollten die Einordnung als bewegliches Wirtschaftsgut, die Nutzungsdauer und die konkrete Vermietungsstruktur verbindlich mit steuerlicher Beratung geklärt werden.

Quellen & Rechtsgrundlagen

- § 7 Einkommensteuergesetz (EStG): lineare/degressive AfA und Gebäude-AfA.
- Bundesministerium der Finanzen: AfA-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter, Position 3.6: Transport-, Bau-, Büro- und Wohncontainer - 10 Jahre.
- Bundesministerium der Finanzen: Hinweise zu AfA-Tabellen; Tabellen dienen als Hilfsmittel zur Schätzung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und sind keine bindende Rechtsnorm.

Hinweis

Dieses Dokument ist eine vereinfachte Beispielrechnung zu Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Steuer-, Rechts-, Finanzierungs- oder Anlageberatung. Insbesondere die Übertragbarkeit des AfA-Tabellenwerts für Wohncontainer auf ein konkretes Tiny House ist im Einzelfall zu prüfen.