

BEIBLATT ZUM EXPOSÉ · STAND JULI 2026

Preise & Steuern

CARLTON, Steinheilstraße 1, 80333 München – vollständige Übersicht je Einheit.

Zur Weitergabe an Ihre Steuerberaterin, Ihren Steuerberater oder Ihre Bank

11

WOHNEINHEITEN

1.531,22 m²

WOHNFLÄCHE GESAMT

6

STELLPLÄTZE

Zwei Wege, ein Haus

Alle Preise verstehen sich im fertigen Zustand und enthalten den Kaufpreis für das Sondereigentum sowie den anteiligen Sanierungsbeitrag an die Wohnungseigentümergeinschaft.

Option A – Residenz

Denkmalgerecht saniertes Haus, bezugsfertige Wohnung in gehobenem Ausbaustandard nach eigener Bemusterung (Böden, Decken, Bäder, Elektro, Fußbodenheizung).

Option B – High-End-Turn-Key

Option A zzgl. kompletter Innenausbau und Einrichtung durch DUGGAN (Küche, Bäder, Ankleide, Wohn-, Ess-, Schlafbereich) – Aufpreis 311.500 € bis 414.000 € je Einzeleinheit, 516.000 € bis 647.400 € bei zusammengelegten Einheiten.

Stellplätze

80.000 € je Stellplatz · 6 Stellplätze im Unterflur-Parksystem verfügbar.

Kaufnebenkosten Bayern

Grunderwerbsteuer 3,5 %, Notar und Grundbuch rund 1,5 – 2,0 % → rund 5,0 – 5,5 %. Ob der an die WEG zu zahlende Sanierungsanteil in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen ist, wird für jede Einheit mit dem Notar geklärt.

Zusammengelegte Einheiten (WE 3+4, 5+6, 7+8, 9+10) sind Alternativen zu den jeweils zwei Einzelwohnungen derselben Etage und nicht zusätzlich verfügbar. Summe der 11 Einzeleinheiten: Option A 30.620.000 € (Ø 19.997 €/m²), Option B 34.734.800 € (Ø 22.684 €/m²), jeweils zzgl. Stellplätze.

Option A und Option B im Vergleich

EINHEIT	LAGE	M² WFL.	M² GES.	OPTION A	€/M²	AUSSTATTUNG	OPTION B	€/M²
WE 1	EG/Sout. rechts	104.36	125.56	1.550.000 €	14.852	311.500 €	1.861.500 €	17.837
WE 2	EG/Sout. Innenhof	105.60	135.89	1.580.000 €	14.962	326.900 €	1.906.900 €	18.058
WE 11	EG/Sout. links	135.55	176.08	1.990.000 €	14.681	414.000 €	2.404.000 €	17.735
WE 3	1. Obergeschoss	130.91	134.61	2.480.000 €	18.944	351.600 €	2.831.600 €	21.630
WE 4	1. Obergeschoss	163.62	167.76	3.100.000 €	18.946	414.000 €	3.514.000 €	21.477
WE 3+4	1. OG zusammengelegt	294.53	302.37	5.580.000 €	18.945	647.400 €	6.227.400 €	21.144
WE 5	2. Obergeschoss	138.02	141.72	2.890.000 €	20.939	351.600 €	3.241.600 €	23.486
WE 6	2. Obergeschoss	171.83	175.98	3.595.000 €	20.922	414.000 €	4.009.000 €	23.331
WE 5+6	2. OG zusammengelegt	309.85	317.70	6.485.000 €	20.929	647.400 €	7.132.400 €	23.019
WE 7	3. Obergeschoss	138.73	142.43	3.110.000 €	22.418	351.600 €	3.461.600 €	24.952
WE 8	3. Obergeschoss	172.86	177.02	3.875.000 €	22.417	414.000 €	4.289.000 €	24.812
WE 7+8	3. OG zusammengelegt	311.59	319.45	6.985.000 €	22.417	647.400 €	7.632.400 €	24.495
WE 9	Dachgeschoss	119.79	147.14	2.865.000 €	23.917	351.600 €	3.216.600 €	26.852
WE 10	Dachgeschoss	149.95	165.21	3.585.000 €	23.908	414.000 €	3.999.000 €	26.669
WE 9+10	Dachgeschoss zusammengelegt	269.74	312.35	6.450.000 €	23.912	516.000 €	6.966.000 €	25.825

Ausstattung = Aufpreis Option B gegenüber Option A (kompletter Innenausbau und Einrichtung durch DUGGAN). Zusammengelegte Einheiten sind Alternativen zu den beiden jeweils darüberstehenden Einzelwohnungen, nicht zusätzlich verfügbar. Kaufpreise im fertigen Zustand, ohne Kaufnebenkosten und ohne Berücksichtigung von Steuervorteilen. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Grundlage

Das Carlton ist ein Einzeldenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Landeshauptstadt München datiert vom 28.12.2022, die Zusicherung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu den Voraussetzungen des § 7i EStG vom 03.02.2023. Nach Vorausschau der Projektbeteiligten sind rund 70 % der Sanierungskosten am Gemeinschaftseigentum und rund 40 % der Sanierungs- bzw. Ausbaukosten im Sondereigentum begünstigt. Bewegliche Einrichtungsgegenstände zählen nicht zu den begünstigten Aufwendungen; die 40 % beziehen sich auf den baulichen Anteil.

§ 10f EStG – Selbstnutzung	Sonderausgabenabzug im Jahr der Fertigstellung und in den 9 Folgejahren jeweils bis zu 9 % = bis zu 90 %. Beschränkt auf ein Objekt, bei zusammen veranlagten Ehegatten auf zwei (§ 10f Abs. 3 EStG).
§ 7i EStG – Vermietung	Erhöhte Absetzungen im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % (= 72 %), in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % (= 28 %) – in Summe bis zu 100 %.
Zusätzlich	Lineare AfA auf den nicht begünstigten Gebäudeanteil der Anschaffungskosten: 2,5 % p. a. bei Fertigstellung vor dem 01.01.1925 (§ 7 Abs. 4 EStG). Der Grund-und-Boden-Anteil ist nicht abschreibungsfähig.
Zeitliche Voraussetzung	Begünstigt sind ausschließlich Maßnahmen, die nach Abschluss des Notarvertrags ausgeführt werden. Auf den Grundbucheintrag kommt es nicht an.
Verfahren	Bescheinigungsantrag liegt vor. Belege für Gemeinschafts- und Sondereigentum stellt der bauleitende Bauingenieur nach Abschluss der Arbeiten zusammen; die Bescheinigung wird beim Amt für Denkmalschutz München beantragt. Das Finanzamt ist an die Bescheinigung gebunden.
Erweiterung	Auch spätere Sanierungs- und Erhaltungsaufwendungen während der Besitzzeit sind bei einem Baudenkmal begünstigt.

AfA-Basis und Steuervorteil je Einheit

EINHEIT	AFA-BASIS A	VORTEIL 42 %	VORTEIL 47,5 %	AFA-BASIS B	VORTEIL 42 %	VORTEIL 47,5 %
WE 1	242.480 €	91.657 €	103.606 €	367.080 €	138.756 €	156.844 €
WE 2	242.830 €	91.790 €	103.755 €	373.590 €	141.217 €	159.626 €
WE 11	321.160 €	121.398 €	137.224 €	486.760 €	183.995 €	207.980 €
WE 3	287.560 €	108.698 €	122.867 €	428.200 €	161.860 €	182.959 €
WE 4	359.030 €	135.713 €	153.405 €	524.630 €	198.310 €	224.161 €
WE 3+4	646.590 €	244.411 €	276.272 €	905.550 €	342.298 €	386.919 €
WE 5	303.030 €	114.545 €	129.477 €	443.670 €	167.707 €	189.569 €
WE 6	376.950 €	142.487 €	161.061 €	542.550 €	205.084 €	231.818 €
WE 5+6	679.980 €	257.032 €	290.538 €	938.940 €	354.919 €	401.186 €
WE 7	304.570 €	115.127 €	130.135 €	445.210 €	168.289 €	190.227 €
WE 8	379.190 €	143.334 €	162.018 €	544.790 €	205.931 €	232.775 €
WE 7+8	683.760 €	258.461 €	292.154 €	942.720 €	356.348 €	402.801 €
WE 9	280.490 €	106.025 €	119.846 €	421.130 €	159.187 €	179.938 €
WE 10	337.400 €	127.537 €	144.163 €	503.000 €	190.134 €	214.919 €
WE 9+10	617.890 €	233.562 €	264.009 €	824.290 €	311.582 €	352.199 €

Berechnung: begünstigter Betrag × 90 % (§ 10f EStG über 10 Jahre) × Grenzsteuersatz. 47,5 % entspricht näherungsweise dem Spitzensteuersatz von 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag (exakt 47,475 %). Modellrechnung mit konstantem Grenzsteuersatz, ohne Barwerteffekte. Nach § 10f Abs. 3 EStG ist der Abzug auf ein Objekt beschränkt, bei zusammen veranlagten Ehegatten auf zwei.

AfA-Basis und Steuervorteil je Einheit

EINHEIT	AFA-BASIS A	VORTEIL 42 %	VORTEIL 47,5 %	AFA-BASIS B	VORTEIL 42 %	VORTEIL 47,5 %
WE 1	242.480 €	101.842 €	115.117 €	367.080 €	154.174 €	174.271 €
WE 2	242.830 €	101.989 €	115.284 €	373.590 €	156.908 €	177.362 €
WE 11	321.160 €	134.887 €	152.471 €	486.760 €	204.439 €	231.089 €
WE 3	287.560 €	120.775 €	136.519 €	428.200 €	179.844 €	203.288 €
WE 4	359.030 €	150.793 €	170.449 €	524.630 €	220.345 €	249.068 €
WE 3+4	646.590 €	271.568 €	306.969 €	905.550 €	380.331 €	429.910 €
WE 5	303.030 €	127.273 €	143.863 €	443.670 €	186.341 €	210.632 €
WE 6	376.950 €	158.319 €	178.957 €	542.550 €	227.871 €	257.576 €
WE 5+6	679.980 €	285.592 €	322.821 €	938.940 €	394.355 €	445.762 €
WE 7	304.570 €	127.919 €	144.595 €	445.210 €	186.988 €	211.363 €
WE 8	379.190 €	159.260 €	180.020 €	544.790 €	228.812 €	258.639 €
WE 7+8	683.760 €	287.179 €	324.615 €	942.720 €	395.942 €	447.556 €
WE 9	280.490 €	117.806 €	133.163 €	421.130 €	176.875 €	199.931 €
WE 10	337.400 €	141.708 €	160.181 €	503.000 €	211.260 €	238.799 €
WE 9+10	617.890 €	259.514 €	293.343 €	824.290 €	346.202 €	391.332 €

Berechnung: begünstigter Betrag × 100 % (§ 7i EStG über 12 Jahre: 8 Jahre je 9 % + 4 Jahre je 7 %) × Grenzsteuersatz. 47,5 % entspricht näherungsweise dem Spitzensteuersatz von 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag (exakt 47,475 %). Modellrechnung mit konstantem Grenzsteuersatz, ohne Barwerteffekte. Für vermietete Objekte nach § 7i EStG besteht keine Beschränkung auf ein Objekt.

Option B, Vorteil bei 47,5 % Grenzsteuersatz

EINHEIT	OPTION B	NACH § 10F (47,5 %)	€/M ²	NACH § 7I (47,5 %)	€/M ²
WE 1	1.861.500 €	1.704.656 €	16.334	1.687.229 €	16.167
WE 2	1.906.900 €	1.747.274 €	16.546	1.729.538 €	16.378
WE 11	2.404.000 €	2.196.020 €	16.201	2.172.911 €	16.030
WE 3	2.831.600 €	2.648.641 €	20.233	2.628.312 €	20.077
WE 4	3.514.000 €	3.289.839 €	20.107	3.264.932 €	19.954
WE 3+4	6.227.400 €	5.840.481 €	19.830	5.797.490 €	19.684
WE 5	3.241.600 €	3.052.031 €	22.113	3.030.968 €	21.960
WE 6	4.009.000 €	3.777.182 €	21.982	3.751.424 €	21.832
WE 5+6	7.132.400 €	6.731.214 €	21.724	6.686.638 €	21.580
WE 7	3.461.600 €	3.271.373 €	23.581	3.250.237 €	23.429
WE 8	4.289.000 €	4.056.225 €	23.465	4.030.361 €	23.316
WE 7+8	7.632.400 €	7.229.599 €	23.202	7.184.844 €	23.059
WE 9	3.216.600 €	3.036.662 €	25.350	3.016.669 €	25.183
WE 10	3.999.000 €	3.784.081 €	25.236	3.760.201 €	25.076
WE 9+10	6.966.000 €	6.613.801 €	24.519	6.574.668 €	24.374

§ 10f (Selbstnutzung) und § 7i (Vermietung) sind Alternativen und schließen einander für dieselbe Einheit aus; die § 7i-Spalte setzt steuerpflichtige Mieteinnahmen voraus. Nominale Betrachtung ohne Barwerteffekte über den 10- bzw. 12-jährigen Abschreibungszeitraum und mit konstantem Grenzsteuersatz – tatsächlich mindert der Abzug die Progression, die reale Entlastung kann geringer ausfallen. Der Steuervorteil fließt erst im Zeitverlauf zu und setzt eine entsprechend hohe zu versteuernde Einkommensbasis in Deutschland voraus.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers, den Eingabeplänen der Architekten, der Aufmaßberechnung vom 30.04.2024 sowie den Entwurfsplanungen. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Visualisierungen und Möblierungsvorschläge sind freie künstlerische Darstellungen und nicht Vertragsgegenstand. Im Zuge der weiteren Planung sind Änderungen an Architektur, Material und Ausstattung möglich; maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundete Baubeschreibung und die behördlich genehmigten Aufteilungspläne. Flächenangaben nach Aufmaß sind gerundet; Grundflächen im Keller-, Balkon-, Terrassen- und Dachbereich zwischen 1,0 m und 2,0 m Höhe sind zu 50 % berücksichtigt. Zwischenverkauf und Änderungen der Preise bleiben vorbehalten.

Steuerliche Aussagen sind unverbindliche allgemeine Informationen und ersetzen keine individuelle steuerliche Beratung. Die Höhe der begünstigten Aufwendungen ergibt sich abschließend aus der Bescheinigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde; das Finanzamt ist an diese Bescheinigung gebunden, prüft die übrigen steuerlichen Voraussetzungen jedoch eigenständig. Eine Haftung für den Eintritt von Steuervorteilen wird nicht übernommen. Bitte lassen Sie Ihre persönliche Situation durch Ihre Steuerberaterin oder Ihren Steuerberater prüfen.

Kontakt

Ihre Ansprechpartner

Marco Schlittmeier · Marcel Neukamm · Helmut Estate GmbH ·
office@helmutestate.de

Verkäuferin

Maxpalais 1 GmbH, Südliche Münchner Str. 2, 82031 Grünwald

WEG-Verwaltung

Kaeser Hausverwaltungs GmbH
