

Vermietete Immobilien verkaufen: Jetzt, später – oder nie?

Betrachtet man Kapitalanlage-Immobilien sachlich nüchtern und damit als reine Geldanlage, so ist aktuell der langjährige Höchststand im Verkaufswert der Immobilie überschritten, die Preise sind in den letzten 18 Monaten ein ganzes Stück gefallen. Während früher eigentlich nur die Immobilie selbst zählte, sind es heute auch wichtige Aspekte wie Miet-Rendite, Energiewert und Zustand des Gebäudes, die den Verkaufspreis sehr deutlich beeinflussen können. Aufgrund der gesunkenen Werte stellt sich schon die Frage, ob man eine vermietete Immobilie verkaufen oder behalten sollte und ob sich Immobilien als Kapitalanlage heutzutage lohnen.

Allerdings hat man von den Wertgewinnen bei Immobilien – anders als bei Wertpapieren – keinen wirklichen Vorteil, wenn man den Gegenwert der Immobilie nicht in liquides Geld umsetzt, also verkauft. Damit stellt sich die Frage, ob man eine vermietete Immobilie weiter vermieten oder gerade jetzt verkaufen sollte.



UNSER GASTAUTOR
Günther Strehle
VKL Wüstenrot Immobilien

Fristen und Zeitfenster

Wenn bei vermieteten Immobilien wichtige Steuerfristen (im Regelfall die 10-jährige Spekulationsfrist) oder Zinsbindungen auslaufen, aber heutzutage vor allem aber auch wenn Mieter kündigen, öffnen sich aktuell sehr gute Zeitfenster, um Kapitalanlage-Immobilien noch immer mit einem erheblichen Gewinn zu verkaufen.

Nicht immer macht ein Immobilienverkauf jedoch Sinn, auch wenn die oben genannten Gegebenheiten dies begünstigen würden. Die Grundfrage, ob es Sinn macht eine vermietete Immobilie zu verkaufen, hat viel mit dem Thema zukünftige Verwendung des Geldes, Erbsituation und Aufwand zu tun.

Erheblicher Wertzuwachs

Dass Immobilien in unserer Region nach 10 Jahren Haltezeit nun Wertzuwächse von immer noch trotz gesunkener Preise - bis zu 100% haben, ist ein wichtiger Aspekt. Die Frage aber, was mit dem Geld aus dem Erlös einer Immobili-

lie dann passieren soll, ist ein genauso wichtiger Punkt. Dies allerdings ist heutzutage auch leichter und vergleichbarer geworden. Geldanlagen mit 3,5% (Festgelder) oder z.B. auch gut geführte Depots erwirtschaften in der Regel deutlich mehr als die Immobilie, bei der seit Jahren die Miete nicht erhöht wurde und bei der als „Renditeobjekt“ dann auch noch Negative wie Renovierungen, nicht-umlagefähige Nebenkosten Mietausfälle zu berücksichtigen sind.

Vererben oder verbrauchen

Wenn Sie z.B. keine Erben haben oder auch mehr als einen Erben, aber nur eine Immobilie, dann wäre Geld in Form von (nach dem Verkauf) angelegten Wertpapieren im Regelfall doch besser als der oft entstehende Streit der Erben darüber, was mit der Immobilie passiert oder wer sie zu welchem Wert dann übernimmt. Das vorzeitige Übertragen von Immobilien an Erben kostet Gebühren (Notar), das Überweisen von Geld als vorzeitiges Erbe im Gegenzug dazu nicht. Auch wenn Sie im Alter das Geld aus der Immobilie für Gesundheit, Reisen oder Pflege verwenden wollen, würde ein Verkauf aktuell durchaus Sinn machen.

Ältere Immobilien mit Renovierungsbedarf

Ist die vermietete Immobilie schon

älter und drohen größere Investitionen zu kommen, wäre auch hier ggf. ein Verkauf sinnvoll. Auch wenn natürlich diese Dinge beim Verkauf offen angegeben werden müssen und den Erlös sicher schmälern würden, so hat die Immobilie dennoch ihren Wertgewinn erzeugt, den Sie nun – wenn die Spekulationsfrist abgelaufen ist - steuerfrei realisieren können, ohne sich mit diesen Themen und Kosten immer wieder befassen zu müssen.

Verkaufen und neu kaufen

Was aus unserer Sicht jedoch wenig Sinn macht, ist sich für eine verkaufte Immobilie dann eine „neuere“ Immobilie oder gar einen Neubau als Kapitalanlage zu kaufen. Alleine die hohen Transaktionskosten, also Kauf-Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer und Maklerkosten, aber auch die aktuellen hohen Neubaupreise würden mehr Geld kaputtmachen, als die ggf. auftretenden Renovierungskosten ausmachen können und die alte Immobilie gewonnen hat.

Unsere Empfehlung

Lassen Sie sich von uns zu diesem Thema beraten. Wir rechnen mit Ihnen und besprechen, ob es aus unserer über 20-jährigen Erfahrung und Ihrer Sicht jetzt Sinn macht, Ihre Kapital-Immobilie zu verkaufen. Mit unserer Zertifizierung als DEKRA-Sachverständige aber auch über 2.000 vermittelten Immobilien und unserer tiefgehenden Marktkenntnis vor Ort erhalten Sie bei uns ein offenes und ehrliches Wort zu Ihrem Anliegen.

	Vermieten der Immobilie	Verkauf der Immobilie
Der Ertrag beträgt	Jährlich ca. 1-3 %	Sofort ca. 100 %
Versteuern der Einnahmen	Netto-Mietertrag muss mit eigenem Steuersatz versteuert werden	Verkaufserlös steuerfrei (außerhalb der Fristen)
Risiko	Mietausfallrisiko und Leerstandsrisiko	Kapitalerträge werden im Regelfall nur mit der pauschalen Kapitalertragssteuer (25%) versteuert
Eigene Rente aufbessern	Ja, mit Miete (abzgl. Steuer) als Rentenzuverdienst möglich	Erlös aus Verkauf kann heutzutage gut angelegt werden, um ihn nicht von der Inflation aufzessen zu lassen
Investitionsbedarf	Ggf. wiederkehrende Renovierungen der Immobilie	nein
Wertentwicklung	Mit dem Immobilienmarkt bisher ca. 4%/Jahr	Mit dem Investmentmarkt bisher ca. 10%/Jahr
Aufwand	Vermietung, Abrechnung, Verwaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten	Jährliche Anlage- oder Depotkosten
Kosten	2,38 Kaltmieten	3,57% des Kaufpreises
Geldsicherheit	Nur hoch bei sorgfältiger Auswahl des Mieters	Bei Verkauf hoch, nach Verkauf je nach Anlageform hoch bis mittel
Rentabilität	Bei ca. 2,5 % Rendite erwirtschaften Sie 100 % erst nach ca. 40 Jahren (ohne Betrachtung von Steuer und Risiken)	Bei Verkauf außerhalb von Steuerfristen realisieren Sie den Gewinn aus Wertzuwachs und den Erlös sofort
Thema Vererben	Immobilie können vererbt werden, bei mehr Erben entstehen daraus jedoch oft Streitigkeiten	Depots oder Geld nach Verkauf können leicht aufgelöst oder aufgeteilt werden

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?



Alle Werte Ihrer Immobilie auf einen Blick. Topaktuell. Kostenfrei. Individuell. Unverbindlich.

Wenn Ihre 10-Jahresfrist noch nicht vorbei ist, können Sie hier die Wertentwicklung Ihrer Immobilie beobachten.

Starten Sie gleich mit der Bewertung Ihrer Immobilie(n)!



Geben Sie Ihre Immobilie in die Hände von Profis.

Wir beraten Sie gerne: 08191 648300

IHR WEG ZUR ENTSCHEIDUNGSFINDUNG/VERKAUF

Steuerfristen prüfen (über 10 Jahre)



Wert der Immobilie selbst ermitteln



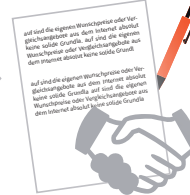
Gesprächstermin bei uns ausmachen



Kompetent und Ehrlich beraten lassen



Auftrag erteilen



Immobilie verkaufen durch das Maklerteam



Geld sinnvoll anlegen

