

Der Steuer-Tipp: Immobilienwerb/Hauskauf: Neu oder gebraucht?

Bei der Suche nach einer Immobilie drängt sich die Frage auf, ob eine gebrauchte Immobilie von einem Bauträger erworben oder ein neues Objekt vielleicht selbst gebaut werden soll. Mangels besonderer staatlicher Förderungen wie degressive oder Sonderabschreibungen spielen die Abschreibungen – abgesehen von denkmalgeschützten Gebäuden (bei Eigensanierung) – keine besondere Rolle bei dieser Entscheidung. Nachfolgend Anregungen aus der Praxis zur Entscheidungsfindung:

Was spricht für eine gebrauchte Immobilie?

- ✓ sofortige Verfügbarkeit
- ✓ zügige Abwicklung
- ✓ sichere Kalkulation/Finanzierung
- ✓ vorhandene Infrastruktur (Bestandswohngebiet)
- ✓ Nach Ablauf von drei Jahren sind die Erhaltungsaufwendungen bei vollständiger oder teilweiser Vermietung abzugsfähig (von Vorteil, wenn der Altbau in der Anschaffung deutlich preiswerter als der Neubau ist).
- ✓ Wiederverkauf auch kurzfristig meist ohne Verlust möglich

Was spricht gegen eine gebrauchte Immobilie?

- ✓ überhöhter Marktpreis im Verhältnis zum Neubau
- ✓ Reparaturanfälligkeit, ggf. nichterkannter Reparaturstau
- ✓ versteckte Mängel bzw. zu spät erkannte Defizite

Was spricht für einen Neubau?

- ✓ besseres Preis-/Nutzen-/Wertverhältnis gegenüber einer gebrauchten Immobilie
- ✓ Immobilie wie gewünscht/nach Plan
- ✓ ggf. verbilligte Darlehen/Zuschüsse für Energiesparhäuser
- ✓ auf absehbare Zeit keine Reparaturen
- ✓ ggf. Umsatzsteueroption bei unternehmerischer Nutzung

Was spricht gegen einen Neubau?

- ✓ das Kalkulationsrisiko bei eigener Bauherrschaft (kann durch Bauträger, Fertighäuser gemindert werden)
- ✓ lange Wartezeit bis zum Einzug/zur Nutzung, ggf. Zwischenfinanzierung
- ✓ über lange Zeit ggf. unfertige Außenanlagen
- ✓ anfänglich schlechte Infrastruktur in reinen Neubaugebieten
- ✓ Verluste bei erforderlichem Verkauf nach kurzer Zeit

Aktuell sind – insbesondere in den unteren Preisklassen (bis 450.000 €) – die Preise für gebrauchte Immobilien überhitzt. Gerade hier kann der Neubau bei günstigen Neubaukosten vorteilhafter sein.

Gerne helfen wir Ihnen bei Fragen dazu weiter!



Steuerberater | Dipl.- Finanzwirt (FH)

ARMIN JOCHUM