

Eine Immobilie verkaufen oder lieber vermieten?

Zunächst sollte die Frage geklärt werden: Haus verkaufen oder vermieten? Beim Verkaufen sind sie mit einem Schlag alle Sorgen und Themen los oder doch lieber vermieten und das Haus als Mietobjekt verwalten? Das Haus soll nicht selbst genutzt werden, es sei denn als lebenslang Wohnberechtigte/r, nachdem es verkauft wurde. Der Verkauf ist eine endgültige Entscheidung, während die Vermietung alle Möglichkeiten offenhält. Darüber hinaus gibt es auch konkrete Gründe, warum eine Vermietung sinnvoller sein kann als ein Verkauf:

- Eventuelle Spekulationssteuer beim Verkauf,
- laufende Kredite, die bei Verkauf eine Vorfälligkeitsentschädigung auslösen würden,
- keinen konkreten Verwendungszweck für eine große Geldsumme,
- emotionale Bindung an das Haus.

Beide Optionen, sowohl der Hausverkauf als auch die Vermietung, bringen Vor- und Nachteile mit sich. Es gibt keinen goldenen Weg und die Entscheidung wird immer für den Einzelfall getroffen. Damit die richtige Entscheidung getroffen werden kann, hat der Immobilienexperte Jochen Steinbach aus Meiningen die möglichen Kosten des Verkaufes zusammengestellt. Auch beim Verkauf einer Immobilie entstehen für den Verkäufer Kosten. In welchem Umfang diese anfallen, ist von individuellen Gegebenheiten und Entscheidungen abhängig. Typische Verkaufskosten sind unter anderem folgende:

- Kosten für Wertgutachten,
- Kosten für Energieausweis,
- Kosten Einsicht in das Baulastenverzeichnis,
- Anforderung aktuellen Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte,

- Kosten für Inserate und Anzeigen,
- Fahrt- und Korrespondenzkosten,
- Kosten für Reparaturen und Ausbesserungen,
- wenn Grundschuld Löschung erfolgt: Notariats- bzw. Grundbuchgebühren,
- wenn Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist erfolgt: Spekulationssteuer,
- Maklerkosten,
- wenn Verkauf bei laufendem Darlehen erfolgt: Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Kosten beim Hausverkauf sollten vom Anfang an im Blick gehalten und übersichtlich zusammentragen werden. Einige Kosten entfallen in der Regel auf den/die Käufer/in wie Notargebühren und ein Teil der Maklerkosten. Gute Information in Vorbereitung des Verkaufes ist wichtig. Die Kosten können vom Gewinn abgezogen und damit die Spekulationssteuer gesenkt werden, sofern sie anfällt.

„Ein Haus zu verkaufen, kostet Geld. Eine klare Analyse über die anfallenden Kosten des Hausverkaufs und wann die Beträge jeweils fällig werden ist überaus wichtig. Bei einem finanziellen Engpass kann die Vermietung Plan B sein, mit dem Vorteil, dass eventuell anfallende Spekulationssteuer und/oder Vorfälligkeitsentschädigung umgangen wird. Beim Verkauf ist man alles Sorgen los, bei einer Vermietung hat man regelmäßige Aufwendungen für Instandhaltungen und laufende Kosten“, schätzt der Immobilienprofi Jochen Steinbach ein.

Weitere Informationen finden sie unter www.bestof-immobilien.de