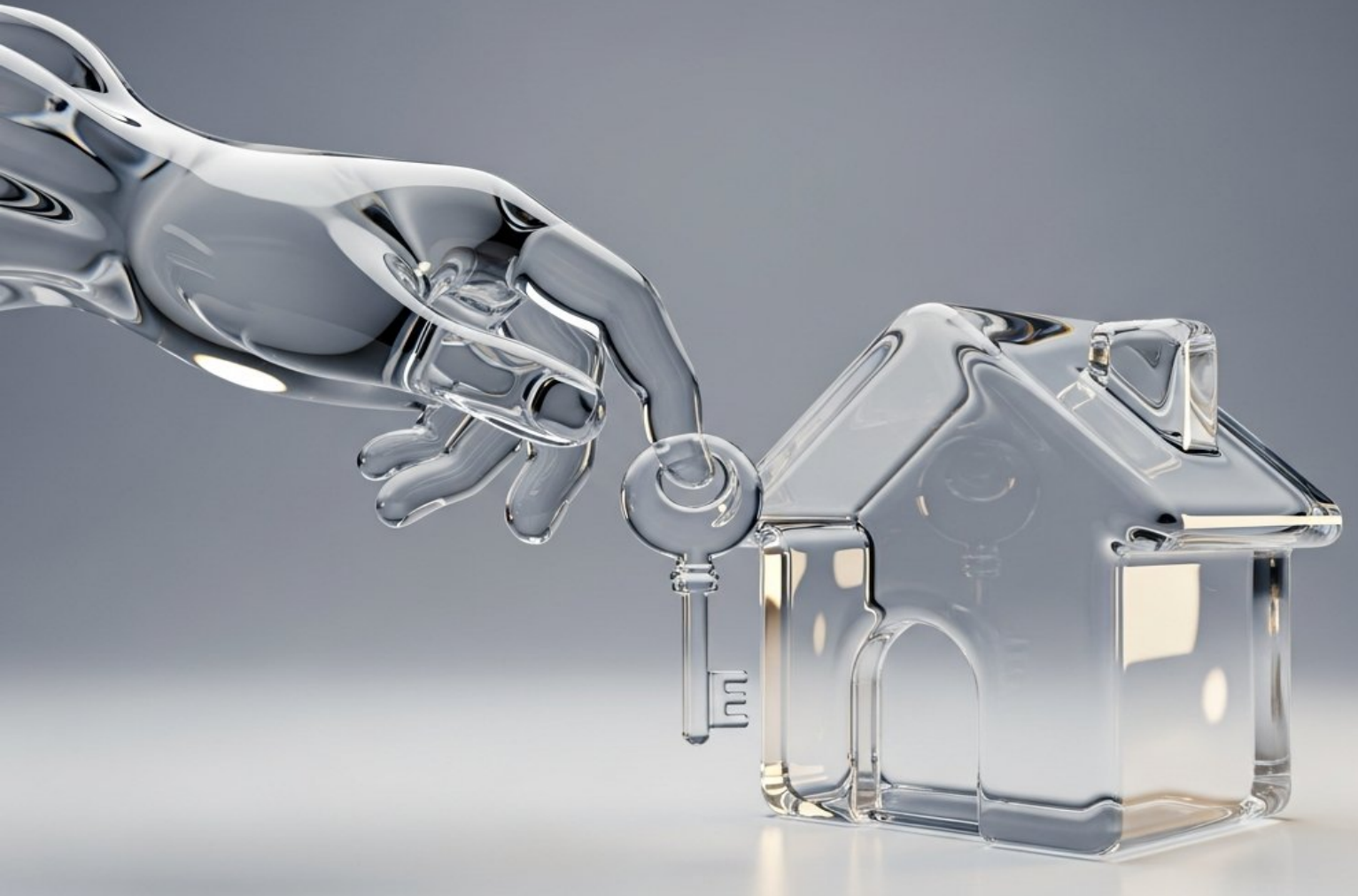




FÜR EIGENTÜMER VON BESTANDSIMMOBILIEN > 10 JAHRE

Wohnraum Immobilien GmbH · Halle · Leipzig · Saalekreis

Vermieten oder Verkaufen?

Wann der steuerfreie Verkaufserlös die solide Mietrendite schlägt — mit Rechenbeispielen, Risikomatrix und ehrlicher Empfehlung.

Unsere Leistungen Vermietung

UNSER VERMIETER-HONORAR

2 Netto-Kaltmieten

zzgl. 19 % MwSt. · Bestellerprinzip — der Vermieter zahlt

Was wir für Sie tun

- **Marktgerechte Mietpreis-Analyse**
auf Basis aktueller Vergleichsmieten
- **Vermarktung auf allen Kanälen**
ImmoScout, Immowelt + eigene Datenbank
- **Besichtigungen & Mieter-Auswahl**
2–3 Favoriten zur Entscheidung an Sie
- **Übergabe mit Protokoll**
Zählerstände, Fotos, Mängelliste
- **Professionelles Exposé**
Fotos, Grundriss, optional LiDAR/360°
- **Bonitätsprüfung der Bewerber**
SCHUFA, Einkommen, Selbstauskunft
- **Rechtssicherer Mietvertrag**
aktueller Mustervertrag, individuell angepasst
- **Ehrliche Vorab-Beratung**
Vermietung oder Verkauf — was passt für Sie?

Hinweis: Wir vermitteln — keine laufende Hausverwaltung.

Empfehlung Hausverwalter aus der Region inklusive.

DSGVO-KONFORME DATENVERARBEITUNG

Wir verarbeiten Bewerber- und Mieterdaten nach DSGVO: Auftragsverarbeitung, gesicherte Server in Deutschland, Datenminimierung, Löschpflichten. Vollständige Datenschutzerklärung: wohntraum.info/datenschutz

Volle Leistungsübersicht: wohntraum.info/vermietung · Alle Ratgeber: wohntraum.info/ratgeber

EIN GEDANKE, DEN VIELE EIGENTÜMER ÜBERSEHEN

Aber wie wäre es mit einem Verkauf?

Bevor Sie sich für die Vermietung entscheiden — eine Frage. Wenn Ihre Immobilie seit mehr als 10 Jahren in Ihrem Privatvermögen ist, ändert sich die ganze Rechnung. Steuerlich. Wirtschaftlich. Persönlich.

WAS AUF DEN NÄCHSTEN SEITEN STEHT

- › **§ 23 EStG** Wann der Verkaufserlös bei Privatvermögen steuerfrei ist.
- › **Beispielrechnung** Verkauf vs. Vermietung über 10 Jahre — schwarz auf weiß.
- › **Versteckte Kosten** GEG, Mietpreisbremse, Sanierungsstau — was die Rendite frisst.

Mehr zu unserem Verkaufs-Service: wohntraum.info/verkauf

Die Kernbotschaft

WAS VIELE EIGENTÜMER NICHT WISSEN

Nach 10 Jahren Privatvermögen ist Ihr Verkaufserlös in der Regel steuerfrei.

Mieteinnahmen müssen Sie versteuern — oft mit dem Spitzensteuersatz. Hinzu kommen Mieterausfall, Sanierungspflicht und Mietpreisbremse.

Drei Fakten, die viele Eigentümer überraschen

1

Die 10-Jahres-Spekulationsfrist

Privatimmobilien können nach 10 Jahren Besitz steuerfrei verkauft werden (§ 23 EStG). Maßgeblich ist das Datum im Notarvertrag — nicht Schlüsselübergabe oder Grundbuch. Bei Erbschaft zählt das Ankaufsdatum des Erblassers (oft längst erfüllt).

2

Mieteinnahmen sind voll steuerpflichtig

Mietüberschüsse zählen zum Einkommen — oft mit Ihrem persönlichen Spitzensteuersatz (42–45 %). Die AfA mindert nur den Buchwert auf dem Papier, nicht Ihre tatsächliche Liquidität — das wird häufig übersehen.

3

Versteckte Kosten drücken die Realrendite

GEG-Pflichten (Heizungstausch, Dämmung), Mietpreisbremse, durchschnittlich 4–6 % Mietausfallrisiko, Sanierungsstau bei Bestandsobjekten (30.000–80.000 € binnen 5 Jahren) — das alles fließt in die Vermietungsrechnung.

Die 10-Jahres-Frist

Nach § 23 Einkommensteuergesetz (EStG) sind private Veräußerungsgeschäfte mit Immobilien steuerfrei, wenn zwischen Anschaffung und Verkauf mehr als 10 Jahre liegen. Maßgeblich ist das Datum im Notarvertrag — nicht Schlüsselübergabe.

So funktioniert die Frist

- Ankauf 2014 → Verkauf 2025 = 11 Jahre = steuerfrei
- Ankauf 2018 → Verkauf 2025 = 7 Jahre = voll steuerpflichtig
- Erbschaft: Ankaufsdatum des Erblassers zählt (oft schon erfüllt)
- Schenkung: ebenfalls Ankaufsdatum des Schenkers

Wichtige Ausnahmen

- Selbst genutzt:** In den letzten 3 Jahren bewohnt → steuerfrei (auch ohne 10 Jahre).
- Gewerblicher Handel:** Mehr als 3 Verkäufe in 5 Jahren → andere Regeln.
- Modernisierung:** Erhebliche Investitionen können neue Frist auslösen.

WICHTIG — KEINE STEUERBERATUNG

Diese Information ist allgemein. Ihren konkreten Fall klärt Ihr Steuerberater. Bei Erbschaft, Modernisierung oder Mehrfachverkäufen unbedingt prüfen lassen — hier können sich Fristen verschieben oder ganz neu beginnen. Auch bei einem gewerblichen Grundstückshandel (mehr als drei Verkäufe in fünf Jahren) gelten andere Regeln. Wir sind Immobiliensachverständige, keine Steuerberater.

Verkauf vs. Vermietung

Sechs Kriterien — direkt verglichen für ein Bestandsobjekt > 10 Jahre.

VERKAUF

VERMIETUNG

STEUERLAST ERLÖS



Erlös meist steuerfrei (§ 23 EStG)



Mieteinkünfte voll steuerpflichtig

LIQUIDITÄT



Sofort frei verfügbar



Über Jahre verteilt — gebunden

AUFWAND



Einmalig — danach erledigt



Laufend: Verwaltung, Reparaturen

RISIKO



Kein Mietausfall, keine Sanierung



Mietausfall, GEG, Mietpreisbremse

WERTENTWICKLUNG



Profitiert nicht von künftiger Wertsteigerung



Wertsteigerung + Inflationsschutz

ERBE / NACHFOLGE



Liquidität — leicht aufteilbar



Streit-Potenzial bei Erbengemeinschaft

Beispielrechnung

Dreizimmer-Wohnung in Halle, 2010 geerbt, Verkehrswert heute

350.000 €

Verkehrswert
1.200 € Kaltmiete / Monat

Szenario A — Verkauf nach 15 Jahren Besitz

Verkaufserlös	350.000 €
Steuer (§ 23 EStG → steuerfrei)	0 €
Maklerkosten (Käuferseite)	— € (vom Käufer)
Netto an Verkäufer	~ 350.000 € liquide

Szenario B — Vermietung über 10 Jahre

Brutto-Mieteinnahmen (1.200 € × 120 Mon.)	144.000 €
— Instandhaltung 1 %/Jahr Verkehrswert	– 35.000 €
— Mietausfallrisiko 4 %	– 5.760 €
— Verwaltung / Hausverwalter ~ 5 %	– 7.200 €
— Einkommensteuer auf Überschuss (35 %)	– 32.000 €
Netto über 10 Jahre	~ 64.000 € + Wertentw.

Vereinfachte Modellrechnung. Tatsächliche Werte hängen ab von Anschaffungskosten, persönlicher Steuerlast, Modernisierungsstand, Lage und Marktentwicklung. Wir rechnen Ihren konkreten Fall gemeinsam mit Ihnen durch — kostenfrei und unverbindlich.

Was viele unterschätzen

Vermietung wirkt nach passivem Einkommen. Tatsächlich sind sechs Kostenblöcke aktiv — die in den letzten Jahren deutlich gewachsen sind.

GEG / Heizungsgesetz

Sanierungspflichten bei Eigentümerwechsel und Heizungstausch. Wärmepumpe 25.000–40.000 €, Dämmung 15.000–60.000 €.

Mietpreisbremse

Halle und Leipzig: angespannte Wohnungsmärkte. Mieterhöhung max. 15–20 % in 3 Jahren — auch nach Modernisierung.

Mietausfall

4–6 % durchschnittliches Risiko. Räumungsklage = 6–18 Monate Ausfall plus Anwalt.

Schönheitsreparaturen

BGH-Rechtsprechung verschärft: bei Zweifeln zahlt der Vermieter, nicht der Mieter.

Sanierungsstau

Heizung 20 J., Bad 25 J., Fenster 30 J. — bei Bestandsobjekten oft gleichzeitig fällig.

Steuer auf Mieten

Voll Einkommensteuer. AfA mindert nur Buchwert, nicht Liquidität. Bis 42–45 % Abgabe.

Entscheidungs-Hilfe

Zwei Werkzeuge für Ihre Entscheidung: Drei Konstellationen, in denen Vermietung Sinn macht — und eine 12-Punkte-Checkliste, die Klarheit schafft.

Wann Vermietung Sinn macht

1

Familien-Generationenobjekt

Sie wollen die Immobilie für Kinder oder Enkel halten. Emotionaler Wert übersteigt die finanzielle Optimierung.

2

Kein Liquiditätsbedarf

Das Kapital ist nicht akut gebraucht. Mietüberschuss als Zubrot, Wertsteigerung als Bonus, Inflationsschutz inklusive.

3

Sie verwalten selbst

Sie wohnen in der Nähe, haben Zeit, kennen Handwerker. Aufwand reduziert sich deutlich, Rechnung verschiebt sich.

UNSERE EHRliche EMPFEHLUNG

Beide Wege durchrechnen.

Mit Ihren konkreten Anschaffungskosten, Steuersatz und Marktlage. Wenn Verkauf besser passt, sagen wir das offen — auch wenn unsere Provisionsstruktur dann eine andere ist.

Checkliste Vermietung

STEUER & LIQUIDITÄT

- ☐ Immobilie > 10 J. Privatvermögen
- ☐ Kapital flexibel nutzen wollen
- ☐ Steuersatz $\geq 35\%$

OBJEKT-ZUSTAND

- ☐ Heizung/Bad/Fenster > 20 J.
- ☐ GEG-Maßnahmen anstehend
- ☐ Modernisierung 30–80 k €

MARKT & SITUATION

- ☐ Solide Verkaufspreise im Ortsteil
- ☐ Angespannter Wohnungsmarkt
- ☐ Günstige Marktphase

PERSÖNLICH

- ☐ Kein Generationenwunsch
- ☐ Keine Lust auf Mieter
- ☐ Wohne nicht in der Nähe

AUSWERTUNG

- 6+ ■ → Verkauf prüfen lassen
- 9+ ■ → klar Verkauf

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Beide Szenarien individuell durchrechnen — kostenfrei.

Vereinbaren Sie ein 30-Min-Gespräch unter wohntraum.info/termin oder per WhatsApp 0160 4141071.

Ihr nächster Schritt

KOSTENFREIES ERSTGESPRÄCH

Wir rechnen beide Wege für Sie durch.

Sachverständigen-Bewertung Ihrer Immobilie, Mietpreis-Analyse und ehrliche Empfehlung — kostenfrei, unverbindlich, persönlich.

wohntraum.info/termin

So erreichen Sie uns

TELEFON 0345 69497866 (Festnetz)

MOBIL / WHATSAPP 0160 4141071

E-MAIL mein@wohntraum.info

ONLINE-TERMIN wohntraum.info/termin

BEWERTUNG wohntraum.info/bewertung

VERKAUFS-SERVICE wohntraum.info/verkauf

ALLE RATGEBER wohntraum.info/ratgeber

WICHTIG — KEINE STEUER- ODER RECHTSBERATUNG

Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information. Wir sind Immobilienmakler und Sachverständige — keine Steuerberater oder Rechtsanwälte. Die genannten steuerlichen und rechtlichen Aspekte (§ 23 EStG, GEG, Mietpreisbremse) sind Stand 2026 und können sich ändern. Ihre individuelle Situation klärt Ihr Steuerberater. Datenverarbeitung gemäß DSGVO — wohntraum.info/datenschutz.