



# **Gonze & Schüttler AG**

## Wirtschaftsberatung Steuerberatungsgesellschaft

Nidderau – Frankfurt/Main – Leipzig – Döbeln  
Ostheimer Str. 57 – 61130 Nidderau



## **Immobilienwerb / Hauskauf: Neu oder Gebrauch?**

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

### **Was spricht für die gebrauchte Immobilie?**

- ✓ Sofortige Verfügbarkeit
- ✓ Zügige Abwicklung
- ✓ Sichere Kalkulation / Finanzierung
- ✓ Vorhandene Infrastruktur (Bestandswohngebiet)
- ✓ Nach Ablauf von 3 Jahren sind die Erhaltungsaufwendungen bei ganz 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. nicht erkannter Reparaturstau
- ✓ versteckte Mängel bzw. zu spät erkannte Defizite

### **Was spricht für einen Neubau?**

- ✓ Besseres Preis/Nutzen/Wertverhältnis gegenüber der 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 und gerade hier kann der Neubau bei günstigen Neubaukosten vorteilhafter sein.

Weitere Infos finden Sie unter [www.steuer-gonze.de](http://www.steuer-gonze.de)

Oder sprechen Sie mit uns: Tel. 06187 / 92 080