

Hameln, 26. November 2024, www.bhw-pressediens.de

Jung und Vermieter – Wohnungskauf mit Perspektive

Wenn man nach dem Berufseinstieg den Zeitpunkt für die eigenen vier Wände noch nicht für gekommen hält, kann der Kauf einer vermieteten Wohnung eine Alternative sein. Das gilt, sofern der Preis stimmt und die Chancen auf eine Wertsteigerung gut stehen. Späterer Einzug nicht ausgeschlossen.



Das Bild können Sie als jpg-Datei downloaden unter www.postbank.de/bhw-pressediens-emailing

Gute Entscheidung: Wohnung mit Aussicht auf Wertsteigerung

Das Einkommen nach dem Studium ist auskömmlich, doch die Zeit für einen Wohnungskauf erscheint trotzdem nicht reif. Zum Beispiel, weil aus beruflichen Gründen ein Ortswechsel ansteht – ein Dilemma! Wer dennoch zügig in Betongold investieren will, kann eine vermietete Wohnung erwerben. Sie verspricht regelmäßige Mieteinnahmen. Und die Chance auf Wertsteigerung: Die Wohnungen in den sieben größten deutschen Städten hatten zwischen 2015 und 2023 einen jährlichen Wertzuwachs von etwa sieben Prozent.

Langfristige Investition

Ein Apartment, in dem ein Mieter wohnt, ist meist günstiger zu kaufen als eine unvermietete Immobilie. „Es hat zudem den Vorteil, dass man mit den Mieteinnahmen einen Teil seiner Finanzierungskosten decken kann“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse.

Hameln, 26. November 2024, www.bhw-pressediens.de

Dennoch sollte man auch Eigenkapital einbringen, mindestens 20 Prozent. „Wichtig ist, den Erwerb als langfristige Investition anzugehen.“ Für eine Mietwohnung sind Renditen von rund drei Prozent nach Steuern realistisch. Vor dem Kauf sollte ein Sachverständiger den Sanierungsbedarf gründlich checken. Auch sollten sich Interessenten überzeugen, dass das Mietverhältnis im Kaufobjekt problemlos funktioniert.

Entscheidungsoptionen

„Mit einer vermieteten Wohnung hat man später viele Entscheidungsoptionen“, so der Experte von BHW. Wer nach einigen Jahren selbst einziehen will, dem bleibt Zeit, den Übergang vorzubereiten. Für die Anmeldung des Eigenbedarfs gilt ohnehin eine Sperrfrist von mindestens drei Jahren nach Kauf. Die Kündigungsfrist für das Mietverhältnis beträgt zum Beispiel bei einer vorherigen Mietdauer von acht Jahren neun Monate. Zieht man einen Verkauf der Wohnung in Betracht, sollte man an die Spekulationsfrist denken: Zehn Jahre nach Kauf kann der Eigentümer die Wohnung ohne Spekulationssteuer weiterverkaufen. Bei einem vorzeitigen Verkauf legt das Finanzamt den persönlichen Steuersatz auf den Gewinn zugrunde.