

Checkliste vor dem Kauf einer Mietimmobilie

Wenn Sie eine Immobilie kaufen möchten, die Sie anschließend vermieten, haben wir folgende Checkliste zusammengestellt, die Sie vor dem Kauf unterstützen soll:

1. Der Kaufpreis sollte 20 Jahresnettokaltmieten nicht übersteigen
2. Die Lage ist das Wichtigste, wir empfehlen z. B. Landeshauptstädte, Großstädte, Städte mit großen Universitäten und Fachhochschulen, Städte mit Zuzug, Städte mit Wohnungsmangel, die Immobilie sollte nicht zu weit weg von Ihrem Wohnort sein.
3. Schauen Sie sich mit der ganzen Familie oder Freunden die Immobilie innen und außen genau an, ob Sie Schäden feststellen. Mehrere Personen achten auch auf mehrere Sachen. Sie sollten sich auch mehrmals zu unterschiedlichen Uhrzeiten die Immobilie anschauen, damit Sie möglichst viele Lärmquellen identifizieren können. Zum Beispiel kann es sein, dass die Immobilie in der Einflugschneise eines Flughafens liegt und Sie schauen sich die Immobilie zu der Zeit an, in der gerade keine Flugzeuge über die Immobilie auf Grund der Windrichtung fliegen.
4. Wenn Sie eine Immobilie kaufen wollen, für die es eine Hausverwaltung gibt, sollten Sie die Instandhaltungsrücklagen der Hausverwaltung prüfen. Das ist wichtig, um Sonderumlagen auf Grund eines Investitionsstaus kurz nach dem Kauf zu vermeiden.
5. Die Finanzierung muss vor dem Kauf gesichert sein. Wir empfehlen grundsätzlich folgende Kreditfinanzierung: Annuitätendarlehen, 10 Jahre Zinsbindung, 10% Sondertilgungsmöglichkeit, 1-3% jährliche Tilgung, keine Verknüpfungen des Darlehensvertrages mit Lebensversicherungen oder in Einzelfällen mit Bausparverträgen und bitte nie der Bank eine Bürgschaft geben. Achtung: Falls die Bank verlangt, dass Lebensversicherungen als Sicherheiten für den Immobilienkredit verwendet werden müssen, empfehlen wir immer eine steuerliche Überprüfung durch einen Steuerberater, da hier eine Steuerfalle lauert.
6. Schauen Sie sich die Mieterstruktur genau an. Handelt es sich um langjährige Mieter oder wechseln sie oft und warum? Sind die Mieten in den letzten Jahren immer zumindest an die Inflationsrate angepasst worden?
7. Gibt es großen Investitionsbedarf in nächster Zeit? Fragen Sie dazu den Verkäufer und ggf. auch Mieter. Dieser Investitionsbedarf muss den Kaufpreis mindern!

Vereinbaren Sie vor dem Kauf ein Beratungsgespräch mit Steuerberater Patrik Luzius, in dem Sie noch viel mehr über einen erfolgreichen Immobilienkauf erfahren können.