



Notar Dr. Ramminger

Zeil 79 - 60313 Frankfurt am Main - Tel. 069 29723610 - ramminger@rammingerpartner.de

Neue oder gebrauchte Immobilie?

Die Vorteile einer neuen Immobilie liegen auf der Hand: Der Besteller kann oft noch Einfluss auf die Bauausführung ausüben, er kann sich die Immobilie nach seinen Wünschen gestalten. Und der Bauträger haftet 5 Jahre lang für jegliche Mängel. Andererseits ist bei praktisch jedem Bauträgervertrag ein Bonitätsrisiko gegeben: Trotz Zahlung nach Baufortschritt und 5%igem Sicherheitseinbehalt und zahlreichen gesetzgeberischen Versuchen, die Rechtsstellung des Verbrauchers zu sichern, kommt es immer wieder zu Insolvenzen des Bauträgers und in der Folge auch zu katastrophalen finanziellen Folgen beim Bauherrn. Ein Bauträgervertrag kommt für den risikobewussten Kunden daher nur dann in Frage, wenn entweder der Bauträger über erhebliches Eigenkapital verfügt oder aber die Immobilie bereits fertiggestellt, aber noch neuwertig ist. Und die Preise für neu hergestellte Immobilien sind meist auch derart hoch, dass jedenfalls in der nächsten Zeit nicht mit einem Gewinn gerechnet werden kann, sollte ein Weiterverkauf erforderlich werden. Zumal Transaktionskosten von rund 8-14% für Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und ggf. Makler anfallen.

Der Vorteil einer Gebrauchtimmobilie ist hingegen, dass die Immobilie bereits errichtet ist und man bereits sieht und prüfen kann, was man erwirbt. Ältere - sanierungsbedürftige - Immobilie ziehen einen weiteren Vorteil aus dem Steuerrecht: Ab dem 4. Jahr nach Anschaffung können idR Renovierungskosten steuerlich voll abgesetzt und mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden. Andererseits unterliegt der Kauf einer Gebrauchtimmobilie etlichen Risiken, insbesondere hinsichtlich eventueller Mängel. Denn das Gewährleistungsrisiko wird bei gebrauchten Immobilien meist weitgehend ausgeschlossen. Zeigen sich später Baumängel, z.B. auftretende Feuchtigkeit, Schimmel, unzureichender Lärmschutz, schlechte Wärmedämmung, Risse in den Wänden, marode Leitungen usw, dann muss dem Verkäufer nachgewiesen werden, dass er diese Mängel kannte und bewusst verschwieg. Dieser Nachweis ist meist schwer zu führen.