VON POLL **FINANCE** Erfurt

KOSTENLOSE CHECKLISTE

12 Fragen vor dem Kauf einer Anlagewohnung

Damit sich die Wohnung nicht nur im Prospekt rechnet, sondern auch mit Ihren Zahlen.

Gehen Sie jede Frage durch, bevor Sie einen Kaufvertrag unterschreiben. Wenn Sie eine Frage nicht beantworten können, fragen Sie beim Anbieter nach oder sprechen Sie mit uns. Für steuerliche Fragen wenden Sie sich an Ihren Steuerberater.

Die 12 Fragen

1. **Passt der Kaufpreis zur Miete?**
   Teilen Sie den Kaufpreis durch die Jahresnettokaltmiete. Je höher dieser Faktor, desto weniger Miete erhalten Sie pro investiertem Euro.

2. **Ist die Miete realistisch?**
   Vergleichen Sie die angesetzte Miete mit dem Mietspiegel und mit Angeboten in der Nähe. Achten Sie auf Mietpreisbremse und Kappungsgrenze.

3. **Wie gefragt ist die Lage?**
   Wer mietet hier: Studierende, Pendler, Familien? Wie schnell lässt sich die Wohnung nach einem Auszug wieder vermieten?

4. **Wie hoch ist das Hausgeld und welcher Teil ist nicht umlagefähig?**
   Den nicht umlagefähigen Teil, etwa Verwaltung und Rücklage, zahlen Sie selbst und nicht der Mieter.

5. **Wie hoch ist die Erhaltungsrücklage?**
   Eine niedrige Rücklage kann bedeuten, dass bei Reparaturen Sonderumlagen auf Sie zukommen.

6. **Stehen größere Maßnahmen an?**
   Lesen Sie die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen, zum Beispiel zu Dach, Heizung oder Fassade.

7. **Was kostet die Wohnung Sie im Monat wirklich?**
   Rechnen Sie Zins, Tilgung, Hausgeld und Rücklagen gegen Miete und Steuereffekt. Das Ergebnis ist Ihr monatlicher Aufwand.

VON POLL FINANCE Erfurt · Arnstädter Straße 9 · 99096 Erfurt · Telefon 0162 6245742 · erfurt@vp-finance.de · finanzierung-erfurt.com
IMMOADLER Finance UG (haftungsbeschränkt) · Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i GewO · Register D-W-145-VY5X-28
Allgemeine Information, keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung. Stand 11/2026.

8 **Welche Abschreibung ist möglich?**
Lineare oder degressive AfA und gegebenenfalls Sonder-AfA hängen von Baujahr, Kaufdatum und Voraussetzungen ab.

9 **Wie sieht die Finanzierung aus?**
Eigenkapital, Zinsbindung, Tilgung und mögliche KfW-Förderung bestimmen Rate und Restschuld.

10 **Wer kümmert sich um Vermietung und Verwaltung?**
Vergleichen Sie Kosten und Leistungen von Mietverwaltung, Mietflat oder Mietpool.

11 **Was passiert bei Leerstand oder Mietausfall?**
Planen Sie eine Reserve für einige Monatsmieten ein.

12 **Wie sieht Ihr Plan nach zehn Jahren aus?**
Behalten, verkaufen oder neu finanzieren? Verkaufsgewinne bei privat vermieteten Immobilien sind nach zehn Jahren in der Regel steuerfrei.

Tipp: Mit unserem kostenlosen Kapitalanlage-Check erhalten Sie nach dem Ersttermin eine schriftliche Rechnung mit Ihren eigenen Zahlen.

Fragen zu Ihrer Finanzierung?

Kostenfreier Ersttermin, telefonisch, per Video oder in Erfurt.
Wir melden uns schnellstmöglich zurück.

Benjamin Jesch · 0162 6245742 · erfurt@vp-finance.de · finanzierung-erfurt.com

VON POLL FINANCE Erfurt · Arnstädter Straße 9 · 99096 Erfurt · Telefon 0162 6245742 · erfurt@vp-finance.de · finanzierung-erfurt.com
IMMOADLER Finance UG (haftungsbeschränkt) · Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i GewO · Register D-W-145-VY5X-28
Allgemeine Information, keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung. Stand 11/2026.