

Neubau, Denkmal oder Bestand?

Der Rendite-Vergleich für Kapitalanleger

Drei Immobilientypen, drei völlig unterschiedliche Rechnungen. Ob sich eine Immobilie als Kapitalanlage lohnt, hängt nicht nur vom Kaufpreis ab, sondern von Abschreibung, Instandhaltung und dem tatsächlichen Aufwand nach dem Kauf. Hier der direkte Vergleich.

Kriterium	Neubau	Denkmal	Bestand
Abschreibung (AfA)	2–3 % linear – oder 5 % degressiv bei Baubeginn ab Okt. 2023; zusätzlich Sonder-AfA §7b bis zu 5 % p. a. über 4 Jahre möglich (Mietwohnungsneubau, Kappungsgrenzen beachten)	Bis zu 9 % p. a. in den ersten 8 Jahren, danach 7 % über 4 Jahre	2–2,5 % linear p. a.
Kaufpreis-Niveau	Hoch	Mittel bis hoch	Meist günstiger
Instandhaltung	Gering (Gewährleistung)	Hoch (Sanierungsauflagen, Denkmalschutzbehörde)	Mittel bis hoch, je nach Zustand
Mietrendite	Eher niedrig	Mittel – Steuervorteil gleicht Rendite oft aus	Potenziell hoch bei gutem Einkaufspreis
Wertsteigerung	Moderat	Stark standortabhängig, oft zentrale Lagen	Variabel, stark objektabhängig
Finanzierung	Meist unkompliziert	Teils Sonderkonditionen möglich	Zustandsgutachten oft nötig
Hauptrisiko	Bauträgerinsolvenz, Baumängel	Kostenexplosion bei Sanierung, Auflagen	Versteckte Mängel, Sanierungsstau

Welcher Typ passt zu dir?

Neubau passt zu dir, wenn ...

... du Wert auf geringen Aufwand legst, planbare Kosten willst und bereit bist, für diese Sicherheit eine niedrigere Rendite in Kauf zu nehmen.

Denkmal passt zu dir, wenn ...

... du ein hohes zu versteuerndes Einkommen hast und die Abschreibung gezielt zur Steueroptimierung nutzen willst – und Geduld für Sanierungsaufgaben mitbringst.

Bestand passt zu dir, wenn ...

... du auf Einkaufspreis und Cashflow optimierst, handwerklich/organisatorisch mitgestalten willst und Sanierungen selbst steuern kannst oder delegierst.

Willst du wissen, welcher Typ konkret zu deiner Steuersituation passt?

Im kostenlosen Immobilien-Strategie-Check rechnen wir gemeinsam durch, welche Variante für dich die beste Rendite nach Steuern bringt.

→ **Termin sichern:** calendly.com/kneerchristian/finanzplanung-1