

Immobilieigentum vermieten oder verkaufen?

Properti AG Egal ob Erbfall, Trennung, Umzug oder vorteilhafte Wertentwicklung – es gibt einige Situationen und Veränderungen im Leben von Eigentümern, die sie vor die Entscheidung stellen, was zukünftig mit der Immobilie geschehen soll.

Wer vor 10 Jahren eine Immobilie als Kapitalanlage gekauft hat, hat diese Investition in der Regel gut angelegt. Durch die stark gestiegenen Kaufpreise wartet beim jetzigen Verkauf in den meisten Grossstädten eine lukrative Rendite. Generell sind die Preise für Wohneigentum innerhalb nur eines Jahres schweizweit angestiegen: Für Wohnungen durchschnittlich um 5,1 Prozent, für Einfamilienhäuser sogar um 5,5 Prozent – wobei in gewissen Regionen, beispielsweise im Kanton Waadt, ein Preisanstieg von bis zu 20 Prozent verzeichnet wurde.

Mit dem Steigen der Preise und dem Sinken der Zinsen stellen sich Vermieter zu Recht die Frage, ob es nicht sinnvoller wäre, die Liegenschaft zu verkaufen. Dabei gibt es eine Reihe wichtiger Überlegungen für Immobilieneigentümer, die genau vor dieser Entscheidung stehen. Beide Optionen haben ganz klar ihre Vorteile, aber auch den einen oder anderen Nachteil. Deshalb kann eine überschaubare Zusammenfassung über Finanzen, Steuern und dem emotionalen Empfinden dabei helfen, sich für die richtige Option zu entscheiden.

1. Der finanzielle Aspekt

Die erste und offensichtlichste Entscheidungsfrage, die jeder Eigentümer angehen sollte, betrifft die Finanzen. Das heisst, die anfänglichen und laufenden Kosten sowie die langfristigen Vor- und Nachteile einer Vermietung oder eines Verkaufes müssen sorgfältig abgewogen werden. Es gilt herauszufiltern, mit welchen finanziellen Risiken der Verkauf oder die Vermietung verbunden sind und wie man sich gegen diese absichern kann – auch in Anbetracht mit dem Näherücken des Ruhestands, da das



Bei Properti geniessen Eigentümer einen risikofreien, flexiblen und transparenten Service, bei welchem Kosten nur im Erfolgsfall entstehen.

Einkommen hier oftmals niedriger ist. Leerstand, Mieterschäden, Mietnomaden, Räumungskosten sind Beispiele, die Vermietern auf die Brieftasche schlagen können. Vor allem für sie ist der Leerstand von Mietwohnungen keine gute Nachricht, da während dieser Zeit die Nebenkosten für das Objekt weiterhin bezahlt werden müssen. Obwohl 2021 zum ersten Mal rund

7000 Leerstände weniger aufweist als noch vor einem Jahr, bewegt sich die Zahl aller leer stehenden Wohnungen in der Schweiz noch immer um die 71000.

Egal, ob Vermieter oder Verkäufer – beide müssen wissen, wie viel die Immobilie auf dem aktuellen Markt wert ist und inwiefern sich ein Verkauf hier im Gegensatz zu einer Vermietung lohnt. Dank

neuen Tools, die für diese Art von Berechnung (oft kostenlos) zur Verfügung stehen, sollte man sich einen aktuellen Wert der Immobilie einholen.

2. Der steuerliche Aspekt

Jeder Eigentümer sollte sich gewissern, dass er die steuerlichen Auswirkungen der Mietentnahmen und des Kapitalzuwachses aus der Immobilie kennt. Abhängig vom Kanton müssen aber auch die Steuerbelastung und das laufende Einkommen berücksichtigt und genau berechnet werden. So werden hierzulande sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Immobilie, bis auf wenige Ausnahmen, Steuern fällig. Die Ausnahme tritt dann ein, wenn der Freibetrag von 14500 Franken nicht unterschritten wird, wobei jedoch zu beachten gilt, dass sich dieser Wert auch auf den Eigenmietwert bezieht. Zum Verkauf einer Liegenschaft bleibt zu sagen, dass hier

fast immer eine Grundstücksgewinnsteuer zu begleichen ist. Selbst wenn es möglich ist, diese aufzuschieben, wird die Steuer definitiv zu einem späteren Zeitpunkt anfallen. Oftmals kommt es vor, dass, egal ob es sich um einen Vermieter oder Verkäufer handelt, all diese Kosten im Vorhinein nicht bekannt sind. Wertvolles Wissen, das sich im Nachhinein definitiv auszahlt.

3. Der emotionale Aspekt

Nicht zu unterschätzen sind persönliche und emotionale Faktoren, die zwar nicht direkt greifbar sind, aber ebenfalls eine bedeutende Rolle bei der Entscheidung zwischen Verkauf und Vermietung spielen. Vielleicht ist man sich eines lukrativen Verkaufsertrags zwar bewusst, möchte die Immobilie dennoch nicht dauerhaft aufgeben. Vor allem, wenn das Haus besondere Merkmale wie eine atemberaubende Aussicht oder einen einzigartigen Grundriss auf-

weist, ist man womöglich noch nicht für die Umwandlung in ein Kaufobjekt bereit.

Manchmal ist allerdings auch genau das Gegenteil der Fall: Mit dem Verkauf einer Immobilie erfüllen sich einige Eigentümer den Traum, eine noch ansprechendere Immobilie zu kaufen.

4. Fazit

Der Vorteil der Miete ist, dass der Realwert des Hauses einen zwar vor der Inflation schützt, andererseits aber mit einer jährlichen Abschreibung von 1 Prozent zu rechnen ist. Ein weiterer Vorzug ist, dass man mit der Vermietung ein regelmässiges und planbares Einkommen hat, auch in Bezug auf die Altersvorsorge.

Benötigen Immobilienbesitzer hingegen das Geld aus dem Verkauf, um beispielsweise die eigene Wohnsituation zu verändern, ist der Verkauf aufgrund der tiefen Zinslage derzeit lohnenswert. Auch der immense Aufwand, welcher durch die Vermietung aufkommt, kann ein Grund für die Veräusserung sein. Zudem besteht das Risiko, dass die Immobilienpreise wieder sinken und der Gewinn in Zukunft geringer ausfällt, als es aktuell der Fall ist. Und man weiss, in der Vergangenheit ist dies bereits öfters passiert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen, ist keine einfache Entscheidung. Sie hängt oftmals vom Eigentümer selbst und seinen aktuellen und zukünftig zu erwartenden Umständen ab und wie gut dieser schlussendlich zu allen Aspekten beraten wird.

Mit Provision! Dafür professionell, transparent und ohne finanzielles Risiko.

	properti	klassischer Makler
Schweizweit	Ja	Nein
Exklusivvertrag	Nein	Ja
Aufschaltgebühr	Nein	Ja
Monatliche Kosten	Nein	Ja
Flexibilität	Ja	Nein
Kündigung	Jederzeit	30 Tage
Verkaufsprovision	2%	2.5%
Vermietungsprovision	1 Netto-Monatsmiete	2 Brutto-Monatsmieten
Mieter-Garantie	Ja	Nein

Die Tabelle zeigt auf, was Properti von klassischen Maklern unterscheidet. Das Unternehmen verbindet modernste Technologien wie Virtual Reality und Künstliche Intelligenz mit jahrelanger Erfahrung, Expertenwissen und digitalem Marketing.

properti

Properti AG
Flurstrasse 62
8048 Zürich
Tel. 044 244 32 00
info@properti.ch
properti.ch

Ihr Partner rund um Immobilien. Transparent. Flexibel. Risikofrei.

Kennen Sie schon unseren Grundstücksgewinnsteuer-Rechner?
QR-Code scannen und kostenlos testen!



Wie viel ist Ihr Haus oder Ihre Wohnung wert?

Mit unserem Online-Bewertungsrechner in wenigen Schritten zur aktuellen Marktwertschätzung. Einfach, kostenlos und unverbindlich.



Top-Empfehlungen auf Google

«Der Makler war sehr freundlich, zuvorkommend und professionell. Alles lief reibungslos und der Verkauf war schnell abgewickelt. Ich kann Properti nur weiterempfehlen und werde sie auch beim nächsten Verkauf beauftragen.»
Sven R. L.

«Eine sympathische, kompetente Beratung. Sehr professionell und stets versucht, meinen Vorstellungen und Wünschen gerecht zu werden. Ich bin

absolut zufrieden und gerne bereit, das Unternehmen weiterzuempfehlen.»

Annemarie Z.

«Der Makler pflegt einen sehr angenehmen Umgang. Die Abläufe waren äusserst professionell, die Kommunikation unkompliziert und zuverlässig. Wir empfehlen Properti bereits jetzt bei Freunden und werden dies auch weiterhin tun.»
Jeanette B.

4.6 ★★★★★ von 260 Rezensionen

Auszug der Properti-Unternehmensbewertung auf Google mit Sterneskala zur Kundenzufriedenheit.