

Die Kapitalanlage nach zehn Jahren verkaufen

Viele Anleger haben vor zehn Jahren oder mehr Wohnungen in Dresden, Leipzig und Sachsen gekauft, oft Denkmale oder Neubauten mit Steuervorteil. Jetzt stellt sich die Frage: halten oder verkaufen? Dieser Ratgeber ordnet die wichtigsten Punkte.

Die Zehnjahresfrist

Verkaufen Sie eine vermietete Immobilie aus dem Privatvermögen, bleibt der Gewinn in der Regel steuerfrei, wenn zwischen den beiden notariellen Kaufverträgen mehr als zehn Jahre liegen (§ 23 EStG). Maßgeblich ist das Datum der Beurkundung, nicht der Übergabe.

Innerhalb der Frist erhöhen die bereits geltend gemachten Abschreibungen den steuerpflichtigen Gewinn. Das gilt auch für erhöhte Abschreibungen bei Denkmälern nach § 7i EStG. Nach Ablauf der Frist spielt das für den privaten Verkauf in der Regel keine Rolle mehr.

Mehrere Wohnungen: die Drei-Objekt-Grenze

Wer innerhalb von fünf Jahren nach dem Kauf mehr als drei Objekte verkauft, kann als gewerblicher Grundstückshändler gelten. Dann sind die Gewinne auch nach zehn Jahren steuerpflichtig. Planen Sie den Verkauf mehrerer Einheiten deshalb mit Ihrem Steuerberater.

Das Darlehen

Läuft die Zinsbindung noch, kann die Bank bei vorzeitiger Ablösung eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung können Sie ein Festzinsdarlehen mit einer Frist von sechs Monaten kündigen, ohne Entschädigung (§ 489 BGB). Prüfen Sie Ihre Verträge früh.

Die Mieter

Ein Mietvertrag geht beim Verkauf auf den Käufer über. Für Kapitalanleger ist ein laufendes, marktgerechtes Mietverhältnis oft ein Vorteil. Wurde die Wohnung nach Abschluss des Mietvertrags in Eigentum umgewandelt, kann der Mieter beim ersten Verkauf ein Vorkaufsrecht haben (§ 577 BGB). Das prüfen wir vorab.

Wer kauft heute?

Für vermietete Wohnungen in Dresden und Leipzig suchen private Anleger, Familien für die spätere Eigennutzung und Bestandshalter. Entscheidend sind die Nettokaltmiete, der Zustand der Wohnanlage, die Erhaltungsrücklage und die Lage. Für Denkmale zählt zusätzlich, dass der Steuervorteil für den neuen Käufer bereits verbraucht ist. Der Preis muss sich deshalb über Miete und Lage tragen.

Was Sie vorbereiten sollten

- ☐ Kaufvertrag mit Datum der Beurkundung
 - ☐ Mietvertrag, aktuelle Miete und letzte Mieterhöhung
 - ☐ Teilungserklärung, Protokolle, Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung
 - ☐ Höhe der Erhaltungsrücklage und geplante Sonderumlagen
 - ☐ Darlehensvertrag mit Zinsbindung und Restschuld
 - ☐ Energieausweis, sofern kein Baudenkmal
-

Persönlich mit Manfred Braun

Manfred Braun begleitet seit 2006 Kapitalanleger, über 825 Investments bis heute. Er kennt die Projekte in Dresden, Leipzig und Sachsen und die Käufer, die für vermietete Wohnungen in Frage kommen. Auf Wunsch verkaufen wir diskret, ohne Portal.

Ihre Einschätzung erhalten Sie kostenfrei: brauncie.de/anlageimmobilie-verkaufen.html oder 0351 21245000.

Diese Vorlage dient der Orientierung und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Stand Oktober 2026. Fragen beantworten wir gern persönlich: 0351 21245000, mail@brauncie.de.