behr.immo

RATGEBER

Immobilie als Kapitalanlage: verkaufen, halten oder umschichten?

Friesland · Ammerland · Oldenburg · Ostfriesland

Wer eine oder mehrere Immobilien als Kapitalanlage hält, steht früher oder später vor der Frage: halten, verkaufen oder umschichten? Gerade in einem sich wandelnden Markt lohnt es sich, das eigene Portfolio regelmäßig zu prüfen. Dieser Ratgeber hilft Ihnen, die passende Entscheidung für Ihre Situation zu treffen.

Eine Anlageimmobilie ist kein Selbstläufer. Sie bindet Kapital, verursacht Aufwand und entwickelt sich je nach Lage und Zustand sehr unterschiedlich. Ein nüchterner Blick auf Rendite und Risiko zahlt sich aus.

Wann sich Halten lohnt

Für ein Halten sprechen stabile Mieteinnahmen, eine gefragte Lage, ein guter baulicher Zustand und eine solide oder bereits getilgte Finanzierung. In diesem Fall arbeitet die Immobilie als inflationsgeschützter Vermögensbaustein zuverlässig für Sie.

Wann Verkaufen oder Umschichten sinnvoll ist

Es gibt gute Gründe, Erträge zu realisieren oder das Kapital anders zu verteilen – etwa bei einem Sanierungsstau, einem schwächelnden Standort, einem zu großen Klumpenrisiko in einem einzigen Objekt oder wenn eine neue Lebensphase Liquidität erfordert. Auch eine bewusste Gewinnmitnahme in einem starken Markt kann sinnvoll sein.

MEIN RAT

Wer sein Vermögen auf ein einziges großes Objekt konzentriert, trägt ein Klumpenrisiko. Umschichten in mehrere kleinere oder besser gelegene Einheiten kann Rendite und Sicherheit erhöhen.

Die wichtigsten Kennzahlen

Bevor Sie entscheiden, prüfen Sie ehrlich einige Zahlen:

- Wie hoch ist die tatsächliche Mietrendite nach Kosten?
- Welche Instandhaltungs- und Sanierungskosten stehen in den nächsten Jahren an?
- Wie hoch ist das Leerstandsrisiko am Standort?
- Was könnte das gebundene Kapital an anderer Stelle erwirtschaften?

Spekulationsfrist und Steuer

Beim Verkauf einer vermieteten Immobilie ist die Zehn-Jahres-Frist wichtig: Wird innerhalb dieser Frist verkauft, kann der Gewinn steuerpflichtig sein. Ob und in welcher Höhe, hängt vom Einzelfall ab. Klären Sie das vorab mit Ihrer Steuerberatung, damit der Zeitpunkt des Verkaufs zu Ihrer Gesamtsituation passt.

Sprechen Sie mit mir

Ob Halten oder Verkaufen die bessere Wahl ist, lässt sich am besten mit einer neutralen Wertermittlung und einer realistischen Markteinschätzung beurteilen. Ich kenne den regionalen Markt in Friesland, im Ammerland, in Oldenburg und in Ostfriesland und ordne Ihr Objekt fundiert ein. Sie erreichen mich telefonisch unter 0151 2400 1795 oder per E-Mail an florian@behr.immo.

Hinweis: Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Orientierungshilfe und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Für verbindliche Auskünfte zu Ihrem konkreten Fall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachleute. Stand: November 2026.