

Eigentumswohnung - wieviel Rücklagen für Instandhaltung/Renovierungen

Beitrag von „Nordseekrabbe76“ vom 11. Oktober 2017 02:49

Ich lebe zwar im Ausland, möchte mir aber in den nächsten Jahren eine Eigentumswohnung in Deutschland als Geldanlage und möglichen Wohnort in der Rente kaufen. Dabei denke ich an eine 2- bis 3-Zimmerwohnung, vorzugsweise Altbau. Über Preise und Nebenkosten habe ich mich schon informiert. Aber ich hätte gerne Erfahrungswerte, wieviel man für anfallende Instandhaltung, Sanierungen etc. veranschlagen sollte bzw. wieviel Geld legt ihr jeden Monat hierfür zurück (zusätzlich zu dem Hausgeld, das monatlich als Hausgeld von der Eigentümergemeinschaft eingezahlt wird)?

Beitrag von „Valerianus“ vom 11. Oktober 2017 06:20

Wie viel man zurücklegt hängt ja auch wesentlich davon ab, wie groß das Objekt ist und wie viel es gekostet hat. 😊

Grobe Richtwerte wären 1% der Kaufsumme im Jahr (das ist eher eine hohe Grenze) oder 1€ pro m² im Monat (das scheint mir ganz vernünftig), bei einem Neubau kannst du evtl. ein bisschen abknapsen, weil da erstmal nicht viel anfällt, bei einem Altbau würde ich da nicht sparen...

Beitrag von „Yummi“ vom 11. Oktober 2017 13:11

Willst du die Wohnung vermieten oder leer stehen lassen?

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung musst du versteuern. Jetzt musst du schauen wie es mit deiner Steuerpflicht aussieht und bzgl. Doppelbesteuerung.

Wenn du die leer stehen lassen willst ist das gebundenes Kapital was dir keinen Ertrag bringt. Zugleich fallen aber Kosten an. Dann lieber langfristig anlegen und im Alter dann eine Immobilie erwerben.

Beitrag von „Adios“ vom 11. Oktober 2017 19:50

Das Hausgeld beinhaltet in der Regel immer auch einen Anteil an Instandhaltungsrücklage. Auf deren Höhe solltest du beim Kauf auch achten.
Wir mussten früher nie Sonderumlagen zahlen.

Beitrag von „fossi74“ vom 11. Oktober 2017 20:11

Zitat von Nordseekrabbe

Erfahrungswerte, wieviel man für anfallende Instandhaltung, Sanierungen etc. veranschlagen sollte bzw. wieviel Geld legt ihr jeden Monat hierfür zurück (zusätzlich zu dem Hausgeld, das monatlich als Hausgeld von der Eigentümergemeinschaft eingezahlt wird)?

Wenn Du eine Hausverwaltung hast, die was taugt, sollte das nicht allzu viel sein bzw. kannst Du es locker aus Deinen laufenden Einnahmen bestreiten. Achte darauf, vor dem Kauf die relevanten Dokumente einzusehen (Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümersammlungen, Rechnungen über am Haus vorgenommene Bau-/Renovierungsmaßnahmen). Noch besser: Lass Dich eingehend beraten. WEG-Recht ist tückisch! Geh mal auf <http://www.frag-einen-anwalt.de> und schau Dir ein paar der dort beratenen Fälle an; ein guter Teil der Anfragen dort bezieht sich auf Probleme mit Eigentumswohnungen. Wie sagt man so schön - eine Eigentumswohnung ist die ideale Methode, die Nachteile von Miete und Eigentum zu kombinieren!

Beitrag von „Nordseekrabbe76“ vom 11. Oktober 2017 21:12

Zitat von Yummi

Wenn du die leer stehen lassen willst ist das gebundenes Kapital was dir keinen Ertrag bringt. Zugleich fallen aber Kosten an. Dann lieber langfristig anlegen und im Alter dann eine Immobilie erwerben.

Das ist richtig. Die Wohnung soll deswegen vermietet werden.

Zitat von fossi74

Wenn Du eine Hausverwaltung hast, die was taugt, sollte das nicht allzu viel sein bzw. kannst Du es locker aus Deinen laufenden Einnahmen bestreiten. Achte darauf, vor dem Kauf die relevanten Dokumente einzusehen (Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümersammlungen, Rechnungen über am Haus vorgenommene Bau-/Renovierungsmaßnahmen). Noch besser: Lass Dich eingehend beraten.

Danke für die Tips! Das werde ich bei meinem nächsten Deutschlandaufenthalt auf jeden Fall machen.

Zitat von Valerianus

Große Richtwerte wären 1% der Kaufsumme im Jahr (das ist eher eine hohe Grenze) oder 1€ pro m² im Monat (das scheint mir ganz vernünftig),

Danke! Dann habe ich schon mal einen Anhaltspunkt.