

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

SCHLÜSSELWORT

AUSWANDERN: WAS TUN MIT DER DEUTSCHEN IMMOBILIE?



Oliver Moll
Moll & Moll
Zinshaus GmbH

Viele Menschen träumen davon, ihren Lebensmittelpunkt ins Ausland zu verlegen – und dank der zunehmend digitalen Vernetzung schwinden die Hürden, um diesen Traum zu verwirklichen. Allein im Jahr 2022 kehrten mehr als 260.000

Deutsche der Bundesrepublik den Rücken. Oft stehen Auswanderer jedoch vor der Frage, was mit vermieteten Immobilien im Heimatland geschehen soll, die bisher als Kapitalanlage dienten. Hier gibt es mehrere Möglichkeiten: Wer seine Zelte endgültig abbrechen und sich nicht mehr um Angelegenheiten vor Ort kümmern will, kann die Immobilie natürlich verkaufen. Jedoch sollten vor einer Veräußerung mögliche Spekulationsfristen und die aktuelle Marktlage bedacht werden, da es sonst steuerlich teuer oder die Immobilie unter Wert verkauft werden könnte.

Eine andere Variante: Die Immobilie kann genutzt werden, um sich zusätzliches Kapital für den Neustart im Ausland zu beschaffen, indem sie beliehen wird. Solch eine Kapitalbe-

schaffung durch Immobilienbeleiherung ist jedoch nur möglich, wenn das Objekt vorher schuldenfrei ist. Bei der Kapitalbeschaffung handelt es sich im Grunde um einen Kredit, für den die Immobilie der Bank als Sicherheit dient. Die Höhe richtet sich dabei nach dem Immobilienwert und beträgt bis zu 80 Prozent. Was jedoch im Hinterkopf behalten werden sollte: Der von der Bank berechnete Immobilienwert stimmt nicht zwingend mit dem Wert überein, der mit einem Verkauf erzielt werden würde.

Und die (erst einmal) am wenigsten aufwendige Alternative: Die Immobilie halten und weiter Mietinnahmen generieren. Bei der Steuererklärung ist dann allerdings besondere Sorgfalt geboten. Denn Vermieter einer deutschen Im-

moblie, die ihren Lebensmittelpunkt im Ausland haben, sind in Deutschland mit ihren Mietinnahmen noch immer beschränkt steuerpflichtig. Das heißt, dass in beiden Ländern, also in Deutschland und der neuen Heimat, Steuererklärungen abgegeben werden müssen. Der Steuersatz für die Mietinnahmen richtet sich gemäß § 32a EStG nach dem zu versteuernden Einkommen. Die genaue steuerliche Behandlung hängt jedoch auch vom neuen Wohnsitz ab, da Deutschland mit vielen Ländern Doppelbesteuerungsabkommen hat. Wie bei vielen Angelegenheiten sollte deshalb auch hier vorab der Rat eines Steuerberaters eingeholt werden, um die Immobilie bestmöglich und rechtssicher in die individuelle Auswanderungsstrategie zu integrieren.



Das Ferienimmobilien-Resort Lake Lodges in Ascheberg nahe des Großen Plöner Sees gewinnt Konturen. Insgesamt sind 51 Häuser mit 65 bis 120 Quadratmetern in nachhaltiger Bauweise geplant. Das Musterhaus Typ 1 mit zwei Schlafzimmern ist fertig und möbliert und kann nach Vereinbarung besichtigt werden. Zwei weitere Musterhäuser werden in Kürze, ebenfalls komplett möbliert, zu betrachten sein. Die Ferienhäuser

werden mit einem Betreiberkonzept verkauft, das einen Mix aus Selbstnutzung und lukrativer Ferienvermietung ermöglicht. Eigentümer der Immobilien erhalten eine monatliche Mindest-Miete, um saisonal unabhängige Einnahmen zu generieren. Die zusätzlichen Erlöse aus der Ferienvermietung des eigenen Ferienhauses werden am Jahresende verrechnet und an den Eigentümer ausgezahlt. Urlaubern stehen die Häuser spätestens zum Saisonstart

2025 offen. Bis dahin wird auch ein Rezeptionsgebäude errichtet: Hier erhalten Urlauber Tipps für Ausflüge und in einem kleinen Shop werden morgens frische Brötchen & Zeitungen verkauft. Außerdem nimmt das Gebäude Gastronomie und einen Fitnessbereich auf. Daneben entsteht ein Kinderspielfeld. Der nächste Open House Termin ist am Sonntag, dem 8. Oktober von 10-13 Uhr. Hier können Interessierte einfach vorbeikommen, sich das Musterhaus anschauen und an geführten Besichtigungen auf der Baustelle teilnehmen. www.lake-lodges.de



OBJEKT DER WOCHE



In Hamburg-Winterhude in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark und zur Außenalster und ein paar Schritte vom Rondeleich entfernt steht im Hochparterre eines um 1995 errichteten Hauses eine Eigentumswohnung mit 126 m² Wohn-Nutzfläche zum Verkauf. Das viergeschossige Wohnhaus mit Personenaufzug steht auf einem ca. 1154 m² großen Grundstück und beherbergt 17 Eigentumswohnungen und 16 Tiefgaragenstellplätze. Die angebotene Wohnung bietet eine große Terrasse, die zum Garten liegt. Es gibt vier Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Die Wände sind glatt verputzt, die Deckenhöhe liegt bei 2,60 Me-

tern. Die Räume sind großzügig geschnitten. Zum Garten liegen Wohnbereich und Studio und daneben ein Zimmer. Im Zentrum befindet sich neben dem Eingang eine Abstellkammer, Bad und WC liegen gegenüber. An die großzügige Diele schließen die Küche und ein weiteres Zimmer an. Die Wohnung befindet sich in gepflegtem



Zustand und ist ebenerdig über die Tiefgarage begehbar. Sie verfügt über eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. Kellerraum vorhanden, ebenso eine Waschküche mit eigenem Platz für Waschmaschine/Trockner und dazu Fahrradstellplätze. Energiepass: Verbrauchsausweis 77,7 kWh/(m²*a), Fernwärme.

Monatliches Wohngeld zurzeit ca. 893 Euro. Ein Tiefgaragenstellplatz à 50.000. Das Objekt kostet 1,14 Millionen Euro plus Käufercourtage 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer und wird vermarktet durch die **Müller-Klug & Krüll Immobilien GmbH & Co. KG, Telefon 040/47 33 29**



DOPPELHÄUSER BEI ST. PETER-ORDING

ROMANTIK UNTER REET

In Garding bei St. Peter-Ording entstehen auf großzügigen Grundstücken typisch friesische Ferienhäuser unter Reet. Insgesamt sind es sechs Doppelhäuser mit drei oder vier Zimmern, zwei Duschbädern und ausgebautem Spitzboden je Reetdach-Haushälfte, umgeben von schön gestalteten Außenanlagen und einem Friesenwall. Die Häuser sind schlüssel- oder ausbaufertig



zu erwerben. Wer sein Haus individuell ausstatten möchte, kann sich auf David Groß und sein Team als kompetenten Partner stützen. Die Außenanlagen inklusive des Friesenwalls sind im Preis inbegriffen. Am 14. Oktober 2023 startet der Verkauf: Beim Open House können Interessenten von 10 Uhr an das bereits fertiggestellte Musterhaus besichtigen. Preise ab 913.000 Euro. davidgross.immo

BÜROVERMIETUNGSMARKT HAMBURG

DEUTLICHE ZURÜCKHALTUNG

Der Flächenumsatz der ersten drei Quartale des Jahres auf dem Bürovermietungsmarkt liegt in Hamburg bei rund 325.000 m², rund 30 % unter dem Vorjahreswert. Das berichtet Grossmann & Berger. „Unternehmen sehen sich heute weitaus komplexeren Anforderungen gegenüber als beispielsweise noch vor fünf Jahren. Stichwort Arbeitswelten und Nachhaltigkeitsanforderungen. Bei Standortentscheidungen müssen

sie viel mehr Faktoren berücksichtigen als früher. Angesichts der unsicheren politischen und wirtschaftlichen Lage sind sie daher momentan wieder deutlich zurückhaltender. Nennenswerte Vertragsabschlüsse gibt es aufgrund der unterschiedlichen nachfragenden Branchen in Hamburg aber dennoch“, sagt Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsführung. Das Unternehmen rechnet mit einem Jahresflächenumsatz von voraussicht-

lich 450.000 m², knapp 14 % unter dem Zehn-Jahres-Mittel. „Unabhängig von der reinen Vermietungsleistung ist die Aktivität auf dem Hamburger Büromarkt hoch. Viele Unternehmen widmen sich aktuell dem Thema Büroflächen und versuchen im Zuge dessen ihren Flächenbedarf zu optimieren. In jedem Fall ist noch mit zahlreichen Neuanmietungen im Flächensegment bis 5000 m² zu rechnen“, sagt Leon Müller, Senior Immobilienberater

bei der Angermann Real Estate Advisory AG. Der Leerstand hat sich laut Grossmann & Berger mit 595.000 m² gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 10 % erhöht. Zum Quartalsende lag die Leerstandsquote bei 4,2 %, die Spitzenmiete stabil bei 34,50 Euro/m²/Monat. Die Fertigstellungen 2023 und 2024 werden voraussichtlich 365.000 m² erreichen, bei einer Vorvermietungsquote von 80 %.

Redaktion: Dr. Gisela Schütte • Anzeigen: Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat • Tel. 040/70 70 89-00 • info@buero-baltruschat.de

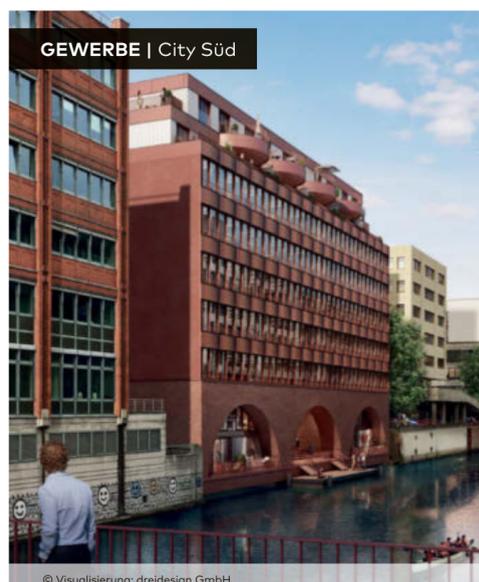
07./08.10.2023

040-350 80 20
grossmann-berger.de

Erfolgreiche Immobilienvermittlung. **Grossmann & Berger macht's.**

Grossmann & Berger

IMMOBILIEN



GEWERBE | City Süd

© Visualisierung: dreidesign GmbH



NEUBAU | Ottensen

© Bucher/Prexel

werkstadt.hamburg



NEUBAU | Stellingen

© Visualisierung: OCM GmbH

eimslinde.de

Leben & Arbeiten in Szene-Lagen.
Grossmann & Berger macht's.

FLEETYARD - Büroneubau im Kontorhausstil
Modernes Arbeiten in ruhiger Wasserlage der City Süd. New-Work- oder klassische Bürokonzepte möglich.
Lieferung ab Q3 2025
Courtagefrei für den Mieter **Mietpreis: ab € 19,00/m² mtl.**

WERKSTADT - Jetzt Musterwohnung besichtigen
3 und 4 Zimmer-Neubau-Eigentumswohnungen. Wohnflächen ca. 80 bis 96 m². Fertigstellung vsl. Anfang 2024
Angabe nach GEG: Energieausweis liegt noch nicht vor.
Courtagefrei für den Käufer **Kaufpreis: ab € 698.000**

EIMSLINDE - Energieeffiziente & rentable Kapitalanlage
2 Zimmer-Neubau-Eigentumswohnungen in Stellingen/Eimsbüttel. KfW 55 EE, Wohnflächen ca. 56 bis 67 m².
Angabe nach GEG: Energieausweis liegt noch nicht vor.
Käufercourtage von 2,5% inkl. MwSt. **Kaufpreis: ab € 459.000**

Grossmann & Berger | Bleichenbrücke 9 | 20354 Hamburg
grossmann-berger.de | 040 - 350 80 20

Grossmann & Berger