

18 Prüfpunkte, bevor Sie eine Neubauwohnung unterschreiben.

Die meisten Objekte am Markt bestehen diesen Filter nicht. **Das ist die eigentliche Leistung: die Selektion, nicht der Verkauf.** Deshalb bekommen Sie hier den Filter selbst — Sie können ihn an jedes Angebot anlegen, auch an eines, das nicht von immoDuna kommt. Wo ein Anbieter auf mehrere dieser Punkte keine schriftliche Antwort liefert, ist das die Antwort.

A · STEUERLICHE VORAUSSETZUNGEN

- ☐ **01 Liegt das Effizienzhaus-40-Niveau mit QNG-Siegel schriftlich vor, mit Nennung der Zertifizierungsstelle?**
Ohne QNG keine Sonderabschreibung nach § 7b und kein KfW-Förderkredit. Eine Absichtserklärung genügt nicht.
- ☐ **02 Liegen Baubeginn beziehungsweise Kaufvertrag im Förderfenster Oktober 2023 bis September 2029?**
Außerhalb dieses Zeitraums entfällt die Sonderabschreibung vollständig.
- ☐ **03 Liegen die abschreibungsfähigen Kosten unter 5.200 € je m² Wohnfläche?**
Maßgeblich sind allein die **abschreibungsfähigen** Anschaffungs- oder Herstellungskosten — der Anteil für Grund und Boden zählt nicht mit, der Gesamtpreis ist für diese Prüfung unerheblich (Rn. 48 des BMF-Schreibens vom 21.05.2025). Zur Flächenaufteilung ist neben der Wohnfläche auch die Bruttogrundfläche nach DIN 277 zulässig, was meist günstiger ausfällt.
- ☐ **04 Ist ausgewiesen, welcher Anteil des Kaufpreises auf das Gebäude entfällt?**
Nur der Gebäudeanteil ist abschreibungsfähig. Der Grund und Boden ist es nicht.
- ☐ **05 Ist die Deckelung der Bemessungsgrundlage auf 4.000 € je m² eingerechnet — oder rechnet der Anbieter mit dem vollen Gebäudewert?**
Ein häufiger Fehler in Musterrechnungen, der die Steuerwirkung deutlich zu hoch erscheinen lässt.

B · SUBSTANZ UND BAUTRÄGER

- ☐ **06 Wer ist der Bauträger, und wie viele vergleichbare Projekte hat er fertiggestellt?**
Nicht geplant, nicht begonnen — fertiggestellt und übergeben.
- ☐ **07 Besteht eine Sicherheit nach der Makler- und Bauträgerverordnung?**
Sie schützt Ihre Anzahlungen, falls der Bauträger die Fertigstellung nicht leisten kann.
- ☐ **08 Ist die Baubeschreibung Vertragsbestandteil — oder liegt nur ein Prospekt vor?**
Was nicht im Vertrag steht, ist nicht geschuldet.
- ☐ **09 Was ist „bauseits“ und damit von Ihnen zu tragen?**
Küche, Bodenbeläge, Stellplatz und Außenanlagen sind die üblichen Positionen, die aus der Kalkulation fallen.

C · LAGE UND VERMIETBARKEIT

- ☐ **10 Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl im Stadtteil — nicht in der Stadt?**
Stadtweite Wachstumszahlen verdecken schrumpfende Quartiere regelmäßig.
- ☐ **11 Passt der Wohnungszuschnitt zur örtlichen Nachfrage?**
Die am leichtesten vermietbare Größe ist selten die, die sich am besten verkaufen lässt.
- ☐ **12 Wie hoch ist die ortsübliche Vergleichsmiete — und wie weit liegt die kalkulierte Miete darüber?**
Jeder Euro Differenz ist eine Annahme, die Sie zehn Jahre lang tragen.

D · VERMIETUNG UND VERWALTUNG

- ☐ **13 Gibt es eine Erstvermietungsgarantie — von wem, über welchen Zeitraum, in welcher Höhe?**
Entscheidend ist, wer sie trägt: der Bauträger, ein Dritter oder niemand.
- ☐ **14 Wer verwaltet, zu welchen Kosten, und wie lässt sich der Vertrag kündigen?**
Langlaufende Verwaltungsverträge ohne Ausstieg sind ein stiller Kostenblock.
- ☐ **15 Sind nicht umlagefähige Kosten und Instandhaltungsrücklage realistisch angesetzt?**
Werden sie zu niedrig kalkuliert, sieht der Cashflow auf dem Papier besser aus, als er wird.

E · FINANZIERUNG UND AUSSTIEG

- ☐ **16 Ist der KfW-Förderkredit aus Programm 298 eingeplant — und korrekt als Zinsvorteil beschrieben?**
Es handelt sich um einen zinsvergünstigten Kredit, nicht um einen Tilgungszuschuss. Wer das verwechselt, rechnet falsch.
- ☐ **17 Rechnet die Kalkulation über die volle Haltedauer — oder nur über die ersten vier Jahre?**
Nach Auslaufen der Sonderabschreibung kippt das Profil typischerweise von nahezu cashflow-neutral auf neutral bis leicht negativ. Wer nur vier Jahre zeigt, zeigt die bessere Hälfte.
- ☐ **18 Ist der steuerfreie Verkauf nach zehn Jahren Haltedauer von Anfang an eingeplant?**
§ 23 EStG gibt den Endpunkt vor. Eine Struktur ohne definierten Endpunkt ist keine Struktur.

Der Punkt, an dem die meisten Angebote scheitern, ist Nummer 17. Eine Berechnung, die bei Jahr vier endet, ist keine Berechnung, sondern ein Ausschnitt. Fragen Sie nach den restlichen sechs Jahren — und lassen Sie beides von Ihrem Steuerberater prüfen.

Fünfzehn Minuten am Telefon. Am Ende haben Sie Ihren Progressions-Check. immoduna.eu

Diese Prüfliste dient der allgemeinen Information und stellt weder eine Steuer- noch eine Rechts- oder Anlageberatung dar. immoDuna leistet keine Steuerberatung im rechtlichen Sinn; die steuerliche Wirkung hängt von Ihrer individuellen Situation ab und ist von Ihrem Steuerberater zu prüfen. Angaben zur Rechtslage nach dem Stand September 2026.

immoDuna UG (haftungsbeschränkt) · Horchheimer Weg 11 · 12559 Berlin · info@immoduna.de