



## Immobilien

# Welche Immobilien für welchen Kunden?

Niedrige Zinsen und Kaufpreise wie vor zehn Jahren versprechen ein günstiges Einstiegsniveau bei Immobilien. Neben unterschiedlichen Lagen werben unterschiedliche Investitionsarten wie Neubau, Bestand, Denkmalschutz und Pflegeimmobilie um den Anleger.

Für den wirtschaftlichen Erfolg bei Immobilien ist nicht nur die Lage verantwortlich. Eine gute Lage war und ist immer ein Garant für die Wertstabilität der Immobilie. So konnten in der Vergangenheit Immobilien in guten Lagen die Inflation durch eine Wertsteigerung von durchschnittlich circa 4 Prozent ausgleichen. Gute Lagen versprechen auch höhere Mieten. Der Nachteil der guten Lagen sind höhere Kaufpreise. Für den Investor ist jedoch der Mietzins relevant, welcher sich aus dem Teiler von Jahresnettomiete und Kaufpreis ergibt. Jener gibt, vergleichbar mit Festgeldanlagen, den Vorsteuerzins auf das Investment an. Neben dem Mietzins und dem Wertsteigerungspotenzial ist auch die steuerliche Komponente entscheidend. Herstellungs- und Kaufnebenkosten können nach dem Einkommensteuergesetz linear mit 2 Prozent über 50 Jahre abgeschrieben (Afa) werden. Höchste Abschreibungen erhalten Sie nach dem Denkmalschutzgesetz (EStG §7). Hiernach sind die Sa-

nierungskosten mit 9 Prozent über acht Jahre und 7 Prozent über vier Jahre abzuschreiben, die Altsubstanz je nach Baujahr mit 2 oder 2,5 Prozent. Zusätzlich gibt es von der KfW zinsgünstige Darlehen von 1,1 bis 1,7 Prozent auf maximal 75.000 Euro. Mieten sind Einnahmen, Zinsen und Verwaltungskosten sind Ausgaben. Der Saldo daraus ergibt die Verluste aus Vermietung und Verpachtung. Diese können direkt mit der persönlichen Einkommensteuer verrechnet werden. Die daraus resultierende Steuerersparnis ergibt die dritte Einnahmequelle bei der Immobilieninvestition. Aus Mietzins, Wertsteigerung und Steuerersparnis errechnet sich die Rendite bei Immobilien.

Welches Objekt für welchen Kunden? Vor dieser Frage stehen täglich viele Vermittler. In der Versicherungswirtschaft haben sich lange Vergleichsprogramme aller Art durchgesetzt. Für die Berechnung der Ablaufleistung einer Altersversorgung werden lediglich Geschlecht, Alter und Monatsbeitrag er-

fasst. Ausgehend vom Monatsbeitrag wird ein Ergebnis ermittelt. Sparverträge mit hoher Ablaufleistung sind beliebig reproduzierbar und für alle Anleger erste Wahl. Diese Sparform nennt man auch „Ansparen“, das Sparziel steht am Ende.

Die Schwierigkeit beim Vergleich von Immobilien besteht darin, dass es jedes Objekt nur einmal gibt. Ausgangspunkt bei der Immobilie ist der Kaufpreis. Hier sprechen wir von „Absparen“, das Sparziel steht am Anfang. Aus den Faktoren Miete, Zins, Tilgung, Verwaltung, Rücklage und Steuererstattung wird die monatliche Belastung ermittelt (Monatsbeitrag). Diese fällt bei Denkmalschutzobjekten für Anleger mit niedrigem Steuersatz wesentlich höher aus als für Anleger mit hohem Steuersatz. Nach dem Motto „Ich kann nur die Steuern sparen, die ich auch zahle“ kommt für den Anleger mit niedrigem Steuersatz eher eine Anlage in Betracht, welche die Rendite größtenteils aus dem Mietzins generiert.

Bei der Kapitalanlage darf für den Anleger lediglich der Ertrag (Überschuss) nach Steuern am Ende einer bestimmten Laufzeit von Interesse sein. Emotionale Beweggründe sollten ausgeblendet werden. „Trenne dein Geld von deinen Emotionen, bevor sich dein Geld von dir trennt.“

Die Sachwertpartner GmbH aus München versteht sich als Bauträger- und Standort-unabhängiger Immobilienpool und hat dazu die Berechnungssoftware „SachwertInvest24“ entwickelt. Diese Online-Software vergleicht bundesweit eine Vielzahl von Immobilien in den Immobilien-Assetklassen Denkmalschutz, Rendite, Pflege und Businessimmobilie. Dazu werden alle finanzierungsrelevanten Kundenparameter wie Nettoeinkommen, Steuersatz, Alter, Laufzeit, Zins, Tilgungsmodell, Kosten und Eigenkapital erfasst. Unter Berücksichtigung der einzelnen Objektparameter erhält der Vermittler eine Trefferliste der zehn interessantesten Anlagen für diesen Kunden. Bei jedem Treffer ist individuell für den Anleger der Vermögenssaldo ermittelt worden. Dieser beschreibt den Überschuss der Anlage nach Steuern am Ende der Laufzeit. Das heißt, die Investitionen wie Eigenkapital und laufende Zuzahlungen sind davon abgezogen. Das können Sie mit dem Überschuss von Lebensversicherungen nach Steuern vergleichen, die Ablaufleistung nach Steuern, abzüglich der ein-

### *Über den Vermögenssaldo gelangen Sie bei Immobilien zur richtigen Auswahl.*

gezahlten Beiträge. Da die unterschiedlichsten Objekte auch unterschiedliche Kaufpreise haben, erfolgt die Sortierung nach der „Effizienz“ der Investition, sprich dem Teiler aus Vermögenssaldo und Kaufpreis. Nur so sind Immobilien auch wirklich miteinander vergleichbar. Alle mit der Investition verbundenen Zahlungsströme werden berücksichtigt, Einzahlungen werden negativ verzinst, Überschüsse positiv. Das ist notwendig, da zum Beispiel bei Denkmalschutzimmobilien in den ersten zwölf Jahren ein Überschuss in der Liquidität aufgrund der hohen Steuervorteile vorhanden ist. Ab dem 13. Jahr ist in der Regel mit Zuzahlungen zu rechnen. Wenn die Überschüsse in der Betrachtung der ersten Jahre nicht positiv verzinst würden, würden Renditeanlagen wie zum Beispiel die Pflegeimmobilie mit ihren hohen Mietzinsen bevorteilt. Hinter jedem Treffer steht eine detaillierte Berechnung mit Liquiditätsfluss, Vermögensverlauf, grafischer Darstellung und Objektbeschreibung sowie den Abwicklungsunterlagen zum Download bereit. Für Partnerunternehmen wird die Software kostenlos angeboten. Die Geschäftsführer verfügen jeweils über 18 Jahre Erfahrung mit Anlageimmobilien und haben sich ganz auf die Unterstützung von Finanzdienstleistern und Versicherungsmaklern spezialisiert. Das reicht von der reinen Objektbeschaffung bis zur vollständigen Abwicklung der Kaufverträge. Als unabhängiger Finanzdienstleister sollten Sie auch künftig Ihr Immobiliengeschäft frei von Initiatorenzwängen gestalten.

• Björn Peickert