



Welt am Sonntag, 01.12.2019, Nr. 48, S. 46

Rubrik: Finanzen

Immobilie oder Aktie?

Viele Deutsche glauben, es könne keine bessere Altersvorsorge geben als eine Immobilie. Doch immer neue Regulierungen machen einen Strich durch diese Rechnung. Eine Alternative ist die bei vielen Privatanlegern unbeliebte Aktie. Michael Fabricius und Holger Zschäpitz vergleichen die beiden Sachwertanlagen

Nebenkosten und Marktzugang

Die Kaufnebenkosten einer Immobilie sind in Deutschland so hoch wie nirgends sonst in der EU. Am höchsten ist mit 3,5 bis 6,5 Prozent die Grunderwerbsteuer. Ist ein Makler im Spiel, kommen 3,56 bis 7,14 Prozent Courtage hinzu. Am Makler kommt man vor allem in gefragten Regionen kaum vorbei, als Käufer lässt sich dabei auch selten über die Höhe der Provision verhandeln. Zudem sollte man pauschal mit zwei Prozent für Notar und Grundbucheintrag rechnen. Bis zu 15,6 Prozent Nebenkosten sind also möglich. Bei einer Durchschnittswohnung (100 qm) in gefragter Lage, einem Kaufpreis von 400.000 Euro und zwölf Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter dauert es somit bis zu 4,3 Jahre, bis allein die Nebenkosten wieder eingespielt sind. --

Für den Kauf von Aktien müssen Sie ein Wertpapierdepot eröffnen, eine Art Girokonto für die Papiere. Das ist bei den meisten Online-Brokern kostenlos. Beim Kauf von Aktien und Fonds fallen Bankgebühren und Spesen an. Diese unterscheiden sich abhängig vom Broker. Die günstigsten Anbieter nehmen pro Order lediglich einen Euro, andere 4,99 Euro, 9,99 Euro oder 14,99 Euro, manche nehmen eine prozentuale Gebühr von der Kaufsumme. Gerade bei Sparplänen mit regelmäßigen Einzahlungen, etwa auf börsengehandelte Indexfonds, kommt es auf niedrige Gebühren an. Manche Institute haben spezielle Konditionen für Fondskäufe, auch darauf sollten Sparer achten. Für das Verwahren sollten keine Gebühren anfallen. ++

Bewertung und Kurs-Gewinn-Verhältnis

Die Bewertung einer Immobilie ist kompliziert und erfordert Expertenwissen. Eine einfache Kennzahl ist der sogenannte Vervielfältiger. Das ist der Kaufpreis geteilt durch die Netto-Jahresmieteinnahmen. In guten Lagen verlangen Verkäufer oft das 30- bis 35-Fache der Jahresmiete (entspricht dem KGV bei Aktien). Für Profi-Investoren liegt die Schallgrenze deutlich unterhalb des 30-Fachen. Wer mehr bezahlt, muss möglichst bald höhere Mieten erzielen. Wer eine Immobilie mit 50 Prozent Fremdkapital finanziert und dafür einen Zins von einem Prozent zahlt, drückt das KGV in Bezug auf das Eigenkapital rechnerisch von 35 auf 22. Entscheidend bei der Bewertung einer Immobilie ist auch der technische Zustand des Gebäudes. +-

Die Höhe des Aktienkurses sagt nichts darüber aus, ob ein Papier günstig oder teuer ist. Vielmehr muss man den Preis ins Verhältnis zu den Erträgen setzen. Bei Aktien ist das der erwartete Gewinn pro Aktie, bei Indizes wird der Wert durch die addierten Gewinne der Index-Mitglieder geteilt. Nach der Rallye der vergangenen Dekade sind Aktien nicht mehr billig, die Kurse sind stärker gestiegen als die Gewinne. Aktuell handeln US-Papiere mit dem 19-Fachen ihrer Gewinne, einem Kurs/Gewinn-Verhältnis (KGV) von 19, deutsche Titel mit einem KGV von 15. Das liegt zwar rund 20 Prozent über dem historischen Schnitt. Allerdings sind heute die Zinsen deutlich niedriger. Gemessen an Alternativen sind Aktien daher angemessen bewertet. +-

Steuern und Abgaben

Im Vergleich zu anderen Sachwertanlagen haben Immobilienkäufer enorme Steuervorteile. Bei Bestandsimmobilien sind pro Jahr im Normalfall zwei Prozent des Gebäudezeitwerts absetzbar, als "Absetzung für Abnutzung" (AfA). Bei Gebäuden mit Baujahr vor 1925 sind es 2,5 Prozent. Kreditzinsen kann man als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen. Beides gilt allerdings nur für Vermieter. Vermieter können auch Anschaffungskosten, also Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten teilweise absetzen. Damit nicht genug: Wer in den ersten drei Jahren renoviert und dabei nicht mehr als 15 Prozent des Gebäudewerts investiert, kann sich diese Kosten als "anschaffungsnahe Herstellungskosten" vom Staat zurückerstatten lassen. Zusätzliche Steuervorteile gibt es bei denkmalgeschützten Immobilien (neun Prozent für die ersten acht Jahre, sieben Prozent für weitere vier Jahre). Erzielte Verkaufsgewinne sind nach zehn Jahren Spekulationsfrist steuerfrei. ++

Der Fiskus scheint alles daranzusetzen, um Bundesbürgern die Aktienanlage zu verleiden. Konnten früher Kursgewinne nach einer Haltefrist steuerfrei mitgenommen werden, macht es heute keinen Unterschied, ob man eine Aktie 30 Minuten oder 30 Jahre hält. Auf Kursgewinne wird Abgeltungsteuer von 26,375 Prozent (inklusive Soli) fällig. Das Gleiche gilt für Dividenden. Sparer, deren jährliche Erträge unter 801 Euro liegen, müssen keine Steuer zahlen. Sie müssen bei der Bank einen Freistellungsauftrag stellen. Auch Fondssparer werden zur Kasse gebeten. Seit dem Investmentsteuerreformgesetz werden alle Fonds mit einer Vorabpauschale besteuert. Maßgeblich ist der Basiszins der Bundesbank. Übersteigt die Vorabpauschale

den bei der Bank eingereichten Sparerfreibetrag, wird das Geld vom Verrechnungskonto eingezogen und an den Fiskus überwiesen. Bei thesaurierenden Fonds kann es passieren, dass Geld vom Konto abfließt, ohne dass ein Cent vom Fonds ausgeschüttet worden ist. +-

Rendite und Risiko

Um die Nettorendite auf das eingesetzte Kapital zu berechnen, zieht man von der Jahresmiete alle Kosten ab. Diesen Reinertrag teilt man durch die Investitionskosten (Kaufpreis plus Nebenkosten) und multipliziert mit 100 - voilà: die Nettomietrendite. Zunächst ist sie immer positiv. Bis zu dem Tag, an dem Kosten für Sanierung und Instandsetzung anfallen. Denn das ist die Besonderheit der Immobilie. Jederzeit drohen Ausgaben für neue Fenster oder eine neue Heizung. Rechnerisch rutscht der Jahresertrag so mitunter weit ins Minus, auch wenn ein Teil der Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden kann. Hinzu kommen politische Risiken, denn die Immobilie ist kein normales Wirtschaftsgut. Ein Mietendeckel zieht den Jahresertrag nach unten. Ein Klimapaket zwingt die Eigentümer zur Installation von **Solarmodulen** auf dem Dach. Hier hilft nur die Spekulation auf einen steigenden Immobilienwert (also Kurswert) und einen späteren Verkauf mit Gewinn. Voraussetzung hier: Konjunkturwachstum und Zuwanderung. +-

Sowohl bei Aktien als auch bei Immobilien gilt die für Sachwertanlagen typische Unterscheidung zwischen Kursgewinn und laufender Rendite - bei Aktien die Dividende. Langfristig können Aktiensparer auf eine Gesamtrendite von gut acht Prozent setzen. Das hat der Index MSCI Welt über Jahrzehnte im Schnitt abgeworfen, allen Crashes und Krisen zum Trotz. Rund 40 Prozent der Rendite stammen von den Dividenden der Firmen, die restlichen 60 Prozent aus Kursgewinnen. Damit sind Aktien auf lange Sicht die rentierlichste Anlage. Allerdings eignen sich Aktien nur für Sparer mit einem Zeithorizont von mindestens fünf, besser zehn Jahren. In den vergangenen drei Jahrzehnten gab es zwei schwere Finanzkrisen, in denen der Dax mehr als die Hälfte des Wertes verloren hat. Wer in den vergangenen 50 Jahren zum schlechtesten Zeitpunkt eingestiegen ist, hatte seinen Einsatz nach spätestens 14 Jahren wieder heraus. Wer sein Geld für fünf Jahre anlegte, lag in 80 Prozent der Fälle im Plus, nach zehn Jahren in 95 Prozent. +-

Verzehren und Vererben

Immobilienvermögen zählt bei einer Erbschaft wie normales Vermögen, es gelten also die üblichen Freibeträge. Das Finanzamt ermittelt allerdings nicht den Marktwert, also den möglichen Verkaufserlös, sondern den Verkehrswert. Dieser kann in wenig gefragten Lagen höher ausfallen als der Marktwert, entsprechend groß ist oft die Enttäuschung bei den Erben. Bei vermieteten Immobilien gilt der Ertragswert, also die erzielbare Miete. Der Freibetrag gilt alle zehn Jahre neu. Immobilieneigentümer könnten also frühzeitig ihr Haus verschenken und ein lebenslanges Wohnrecht mit den Erben vereinbaren. Bargeld und anderes Vermögen werden dann erst im tatsächlichen Todesfall weitergegeben. So oder so: Beim Eigentumsübertrag fallen erneut Notar- und Grundbuchkosten an. Möglich ist auch der Verzehr des Immobilienwerts über eine Umkehrhypothek. Ein Kreditinstitut wird Eigentümer, die Bewohner bekommen eine monatliche Rate ausgezahlt. Diese erreicht aber selbst über sehr lange Zeiträume nie den Immobilienwert. Zudem ziehen die Institute oft einen Risikoabschlag von 25 Prozent ab. --

Ein Aktiendepot lässt sich im Alter gut verzehren. Mit einem Entnahmeplan kann die private Rentenlücke gestopft werden. Einige Banken bieten umgekehrte Sparpläne an, jeder kann aber auch ein persönliches Auszahlprofil festlegen. Gemessen an der durchschnittlichen Lebenserwartung in Deutschland muss die private Rente für 25 Jahre reichen, beruhigender ist es jedoch, den Entnahmeplan gleich auf 30 Jahre auszulegen. Wer konservativ kalkuliert, geht von einer Rendite von 2,5 Prozent aus, die das Portfolio während der Auszahlphase noch erwirtschaftet. Bei einer Rentenlücke von monatlich 1000 Euro und 25-jähriger Laufzeit müssen zu Rentenbeginn 237.000 Euro im Spartopf sein. Wer die Rechnung auf 30 Jahre anlegt, benötigt schon 270.000 Euro. Sollte das Kapital bis zum Tod nicht verbraucht sein, lässt es sich auch gut vererben. Für die Berechnung der Erbschaftssteuer zieht der Fiskus den Wert des Depots am Todestag heran. Da zwischen Todesfall und der Vergabe des Erbes Wochen vergehen können, ist es ratsam, dem Erben eine Vollmacht auszustellen, sodass er jederzeit handlungsfähig ist. ++

*Michael Fabricius
Holger Zschäpitz*



Rubrik: Finanzen

Dokumentnummer: 167232136

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://www.wiso-net.de/document/WAMS_8fa790e36dfbe96596d286b2072568c8f3cff386

Alle Rechte vorbehalten: (c) WeltN24 GmbH



© GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH