

Vermietete Immobilien können heikel sein

REUTLINGEN, 15. August. Angst und Inflation sind die besten Helfer windiger Immobilienverkäufer. Zurzeit sind die Voraussetzungen besonders günstig, mit dem Hinweis auf Geldentwertung und Abgeltungsteuer glänzende Geschäfte zu machen. Dabei gehen die Verkäufer stets nach demselben Muster vor. Sie verknüpfen überbeuerte Wohnungen mit hohen Krediten, sie unterstellen extreme Wertsteigerungen, und sie vermeiden jeden Hinweis auf die Rentabilität. Auf diese Weise werden nicht nur arme Erwerber alter Bruchbuden, sondern auch reiche Käufer nagelneuer Wohnungen hinters Licht geführt. Wie das im Detail abläuft, wird in dem folgenden Beispiel deutlich.

In einem badischen Kurort werden drei Häuser renoviert und in Form mittelgroßer Wohnungen zum Kauf offeriert. Die Einheiten kosten 430 000 Euro. Davon entfallen 60 000 Euro auf das Grundstück. Die Gebäudekosten liegen bei 320 000 Euro. Die Nebenkosten schlagen mit 50 000 Euro zu Buche. Dafür wird dem Anleger eine Monatsmiete von 1000 Euro in Aussicht gestellt. Die wenigen Zahlen reichen im Grunde aus, um das Angebot in den Müll zu werfen, weil das Objekt überbeuert ist. Die Wohnung kostet 36 Jahresmieten, sodass vor Steuern eine Rendite von 2,8 Prozent pro Jahr herauskommt.

Davon steht freilich nichts im Prospekt. Stattdessen werden die Steuervorteile gepriesen. Hinzu kommt der geringe Aufwand für den Investor. Der Anleger muss nur 30 000 Euro auf den Tisch legen. Die restlichen 400 000 Euro sollen mit Hilfe einer Hypothek finanziert werden. Sie kostet 5,7 Prozent pro Jahr, und der Zinssatz ist zehn Jahre fest. Die Tilgung wird in der Modellrechnung auf 1,8 Prozent eingestellt, sodass die monatliche Rate für Zins und Tilgung genau 2500 Euro beträgt. Dadurch werden die Schulden während der Zinsbindungsfrist auf 303 000 Euro sinken. Danach sind, sofern die Wohnung weiterhin vermietet wird, neue Konditionen zu vereinbaren. Sonst muss die Hypothek in dieser Höhe abgelöst werden.

Neben den Objektzahlen und dem Kredit spielen die Steuern eine wichtige Rolle. Die Gebäudekosten können im vorliegenden Fall nach den Paragraphen 7h und 7i des Einkommensteuergesetzes (EStG) innerhalb von zwölf Jahren abgesetzt werden, weil die Häuser erstens unter Denkmalschutz stehen und zweitens in einem Sanierungsgebiet liegen. Die schnelle Abschreibung des Gebäudes und die hohen Zinsen der Hypothek führen trotz der

Die Hoffnung auf hohe Wertzuwächse verstellt in vielen Fällen den nüchternen Blick auf Einstiegspreis und Nebenkosten. Die Vermögensfrage.

Von Volker Looman

ersten Jahr werden Mieten von 12 000 Euro erzielt. Die Steuervorteile betragen bei einem Jahreseinkommen von 200 000 Euro knapp 16 000 Euro. Die Ausgaben für Zins und Tilgung liegen bei 30 000 Euro. Fazit: Im ersten Jahr muss der Eigentümer knapp 200 Euro draufzahlen.

Die Zahlungen steigen im Laufe der Zeit an, weil die Steuervorteile durch die sinkenden Kreditzinsen zurückgehen. Im zehnten Jahr sind monatliche Zuzahlungen von 400 Euro notwendig. Sollte die Vermietung in diesem Jahr beendet werden, weil der Kredit nicht verlängert wird, rücken der Wert der Immobilie und die Höhe der Restschuld in den Mittelpunkt

dem Prospekt werden jährliche Steigerungen von 2 bis 3 Prozent in Aussicht gestellt. In Verbindung mit langer Vermietung wächst der Wohlstand förmlich in den Himmel. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren und einer Wertsteigerung von 3 Prozent pro Jahr kommen am Schluss 686 000 Euro heraus. Falls der Kredit bis dahin weiter mit 5,7 Prozent pro Jahr verzinst und mit 2500 Euro pro Monat getilgt wird, kann die Restschuld auf 132 000 Euro sinken, sodass der Anleger einen Saldo von 554 000 Euro vor Augen hat.

Die ganze Rechnung steht aber auf tönernen Füßen. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 380 000 Euro oder 32 Jahresmieten, und das ist der Anfang vom Ende. Jeder vernünftige Geldanleger bezahlt für eine vermietete Immobilie höchstens 20 Jahresmieten. Die Immobilie ist also überbeuert. Der Gipfel der Unverfrorenheit ist freilich die Dynamisierung des überhöhten Einstiegspreises. Bei einer Anhebung der 380 000 Euro um jährlich 3 Prozent stehen nach zehn Jahren rund 511 000 Euro auf dem Papier. Wird ein Startwert von 20 Jahresmieten beziehungsweise 240 000 Euro unterstellt, müsste der Wert der Immobilie jedes Jahr um 7,8 Prozent klettern. Bleibt es aber bei 3 Prozent, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit nach zehn Jahren nur 323 000 Euro sein.

Bei diesen Zahlen wird aus dem schönen Sparplan Geldvernichtung. Der Endwert beträgt nach zehn Jahren nur 20 000 Euro, weil der Investor noch Schulden von 303 000 Euro auf dem Buckel hat, und das bedeutet eine Verzinsung von minus 15 Prozent pro Jahr. Das schauerliche Beispiel ist im Vertrieb von Immobilien und Steuersparmodellen leider Alltag. So sind Bauherrenmodelle veräußert worden, so sind Steuersparmodelle im Osten verkauft worden, und so gingen die Schrott-Immobilien über den Ladentisch. Daran wird sich auch in Zukunft nicht viel ändern. Preise von 30 oder 40 Prozent über dem Marktniveau von 20 Jahresmieten sind nur mit Hilfe unseriöser Prognosen über die Wertsteigerung darstellbar.

Wer solchen Unfug glaubt, wird sein blaues Wunder erleben. Umgekehrt werden Anleger ihre Freude an Immobilien haben, wenn drei Dinge beherzigt werden. Erstens muss die Lage stimmen, damit das Objekt eines Tages auch wieder verkauft werden kann. Zweitens sollte der Gesamtaufwand – Grundstück, Gebäude und Nebenkosten – höchstens 20 Jahresmieten betragen. Drittens darf ein Kredit, wenn mit Fremdmitteln finanziert wird, nicht viel mehr als 5 Prozent kosten.

Der Autor ist Finanzanalytiker in Reutlingen.



Miete zu steuerlichen Verlusten. Im ersten Jahr zum Beispiel liegt die Abschreibung bei 25 000 Euro, und an die Bank fließen Zinsen von 23 000 Euro. Das ergibt in Verbindung mit den Mieten von 12 000 Euro negative Einkünfte von 36 000 Euro und sorgt bei allen Anlegern, die 50 Prozent ihrer Einnahmen abgeben müssen, für Steuervorteile von 18 000 Euro.

Die Immobilie, der Kredit und die Steuern wirken wie ein Sparplan mit unbekannter Laufzeit. Die Verträge beginnen mit einer Zahlung von 30 000 Euro, weil der Gesamtaufwand (430 000 Euro) über der Hypothek (400 000 Euro) liegt. Danach folgen weitere Raten, weil die Mieten und die Steuervorteile nicht ausreichen, um Zins und Tilgung zu decken. Im

der Betrachtung. Die Immobilie ist nach Angaben des Anbieters mindestens 380 000 Euro wert, und die Restschuld der Bank beträgt 303 000 Euro. Das ergibt einen Überschuss von 77 000 Euro, sodass der Sparplan vollständig ist. Der Aufwand umfasst 30 000 Euro und 120 geglättete Sparraten à 270 Euro, und für diesen Einsatz fließen am Ende voraussichtlich 77 000 Euro zurück.

Wenn die Rechnung stimmt, beträgt die Rendite des Sparplans 2,6 Prozent pro Jahr. Diese Zahl steht selbstverständlich nicht im Prospekt, und sie taucht auch nirgendwo in der persönlichen Modellrechnung auf, die jedem Interessenten überreicht wird. Stattdessen drehen die Verkäufer am künftigen Wert der Immobilie. In