

tatort: Steuern

DIE MANDANTEN-ZEITUNG I/2013

... ich kaufe ...
ich kaufe nicht ...
ich kaufe ...



Immobilien als Kapitalanlage: Stimmt die Rendite? 04 |

Bei der Gebäudesanierung wird es knifflig 06 |

Grunderwerb: So reduzieren Sie die Steuerlast 08 |

Lohntipp: Betriebsrente 12 |



Rendite 7%!?

Immobilien galten immer als gute Altersvorsorge, doch seitdem viele auf Betongold setzen, sei vor Schnellschüssen gewarnt. **tatort:Steuern** zeigt auf, wann sich die Investition in eine vermietete Immobilie rechnet.

Herr Sorglos sitzt bei seinem Steuerberater und geht die Unterlagen zu seiner neuen, vermieteten Eigentumswohnung durch. Ihm ist ein bisschen bang zumute, weil er sich so schnell entscheiden musste. Drei andere Kaufinteressenten saßen ihm angeblich im Nacken und der Makler verstand sein Geschäft hervorragend, so dass sich Herr Sorglos blitzschnell beim Notar wiederfand und nun diese Wohnung mit dem Mieter Herrn Schmidt sein Eigen nennt. Die Zahlen, die der Makler ihm vorgerechnet hatte, hörten sich ganz gut an: Kaufpreis der Wohnung 200.000 Euro, Jahresmiete

14.000 Euro. »Da haben Sie eine Rendite von 7%«, sagte der Makler. »Besser können Sie Ihr Geld nicht anlegen.« Dass sich die Rendite nicht so einfach berechnet – und vermutlich nicht so hoch ist – dämmerte Herrn Sorglos schnell, als die ganzen Anschaffungsnebenkosten zu bezahlen waren: Da wollte der Makler eine hohe Provision, der Notar seine Kostennote und der Grunderwerbsteuerbescheid stand noch aus. Die Finanzierung hatte er über seine Hausbank günstig erhalten und einen Teil Eigenkapital hat er auch mitgebracht, aber: Rechnet sich das Ganze noch?

Sorglos kamen Zweifel und er wandte sich nachträglich an seinen Steuerberater. Der fängt an zu rechnen:

rigeren Kaufpreis niedergeschlagen. Die eigenen Finanzierungskosten werden erst bei der Betrachtung der

Aus steuerlichen Gründen kann die Immobilie auch interessant sein. Sie ist noch eine der wenigen Möglichkeiten, steuerfrei Kapital zu bilden. Da die steuerlichen Verluste aus der Vermietung mit den anderen Einkünften verrechenbar sind, mindert sich die Steuerlast. Denn die steuerlichen Einkünfte mindern sich um jährliche Abschreibungen, die nach den Anschaffungskosten des Gebäudes bemessen werden. Steht diesen Abschreibungen kein Wertverlust des Objektes gegenüber, entsteht in gleicher Höhe steuerfreies Immobilienkapital. Veräußert man die Immobilie nach Ablauf der Spekulationsfrist (nach mehr als zehn Jahren), so ist der Vermögenszuwachs zusätzlich steuerfrei.

KAPITALRENDITE

Kaufpreis	200.000,- €
Maklergebühr (7%)	14.000,- €
Notar- und Gerichtskosten (2%)	4.000,- €
Grunderwerbsteuer (4,5%)	9.000,- €
Summe Anschaffungskosten	227.000,- €
Mieteinnahmen	14.000,- €
abzgl. enthaltene Umlagen / Betriebskosten	- 4.800,- €
Nettokaltniete	9.200,- €
abzgl. nicht umlagefähige Kosten	- 250,- €
abzgl. durchschnittliche Erhaltungsaufwendungen	- 2.000,- €
Kapitalrendite	6.950,- €

Die Kapitalrendite liegt danach bei 3,06% - nicht einmal der Hälfte von dem, was der Makler im Beispiel vorgerechnet hat. Wie aus der Tabelle zu ersehen ist, wird die Kapitalrendite als Nettoertrag vor Steuern ins Verhältnis zum eingebrachten Gesamtkapital gerechnet. Die durchschnittlichen Erhaltungsaufwendungen werden dabei moderat mit 1% des Kaufpreises geschätzt. Liegen hierfür aus vergangenen Jahren Erfahrungswerte vor, so kann man diese im Durchschnitt verwenden. Je nach Erhaltungszustand und Alter des Gebäudes kann hier natürlich einer der größten »Renditekiller« schlummern. Wenn innerhalb kürzester Zeit eine Sanierung fällig würde, ist mit einer Rendite kaum noch zu rechnen – es sei denn, diese hat sich schon in einem nied-

persönlichen Liquiditätsentwicklung berücksichtigt. Ziel ist es natürlich, dass sich die Immobilie selbst entschuldet, also nach Abzug der Finanzierungskosten noch ein Ertrag zur Tilgung verbleibt. Wie hoch dieser Tilgungsanteil sein sollte, hängt nicht zuletzt von der Lage des Objektes ab. Grundsätzlich gilt, dass man eine langsamere Entschuldung eher bei einem »IA-Objekt« in Kauf nehmen kann. Je schlechter oder risikoreicher die Lage, desto schneller sollte eine Entschuldung über die direkte Rendite möglich sein.

Risiken im Zuge einer Anschlussfinanzierung bei gegebenenfalls steigenden Zinsen sollten dabei auch bedacht werden, ebenso wie mögliche Mietausfälle und Kosten für die Mietersuche.

Und Herr Sorglos aus unserem Beispiel? Er wird bei seinem nächsten Immobilienkauf ganz sicher vorher mit seinem Steuerberater sprechen und verschiedene Planungsrechnungen erstellen lassen. Auch die Proberechnung der steuerlichen Auswirkungen seiner Investition und die Planungsrechnung für die Steuervorauszahlungen sind sehr wichtig. Hinsichtlich seines »Schnellschusses« hat er noch Glück gehabt. Die Wohnung ist fast neu und liegt in einer gefragten, guten Lage, sodass er trotz des nur geringen Überschusses nach Abzug seiner Finanzierungskosten mit einer zwar langsamen, aber stetigen Entschuldung des Objektes und einer zusätzlichen Wertsteigerung rechnen kann. Mit einer »Traumrendite« muss jedoch wohl ein anderes Objekt gemeint gewesen sein.