

Fremdgenutzte Immobilien

Auf die Objektrendite kommt es an

Michael Gschwind

Bei aller Hoffnung auf Profite und dem Bedürfnis nach Sicherheit der meisten Anleger zahlt sich eine Immobilien-Investition nur unter einer Bedingung wirklich aus – einer langfristig überzeugenden Rendite. Finanz-, Steuer- oder Vermögensberater sollten diese bereits im Vorfeld der Geldanlage realistisch und über einen längerfristigen Zeitverlauf errechnen können. Der Autor veranschaulicht die Systematik einer solchen Berechnung anhand von Beispielen. (Red.)

Die Rendite ist der Indikator dafür, ob eine Immobilieninvestition als Bestandteil eines Vermögensportfolios taugt oder nicht. Sie dient Beratungskunden beziehungsweise Mandanten als Entscheidungsgrundlage dafür, ob sich der Kauf einer fremdgenutzten Immobilie lohnt. Dabei ist für deren Ermittlung eine detaillierte Aufstellung aller relevanten Werte nötig, die den Ertrag beeinflussen. Am Anfang steht die Übersicht über die zu berücksichtigenden Objektwerte (Tabelle 2).

Anleger profitiert doppelt

Beim Kauf einer fremdgenutzten Immobilie sollte die Nettorendite vor Steuern mindestens vier bis fünf Prozent betragen. Alle Werte darunter tragen auf Dauer zur Vernichtung des Vermögens bei, alle Werte darüber zur Konsolidierung

Investitionen in fremdgenutzte Immobilien sind beliebter denn je. Angesichts einer allgemein instabilen Wirtschafts- und Währungssituation erhoffen sich Anleger durch solide, inflationsgeschützte Sachwerte mit regelmäßigen Ausschüttungen. Auch die Möglichkeit, Steuern zu sparen, ist für viele Investoren von großem Reiz. Doch der Trend zum Haus beziehungsweise zu daran geknüpften Geldanlagen kann tückisch sein.



„Softwarelösungen für die Beratung von Anlegern können bei einer Investitionsentscheidung wertvolle Unterstützung leisten. Mit deren Hilfe ist schnell bestimmt, worauf es ankommt: Eigenkapital, Mietreinertrag, Liquidität, Steuern und im Endeffekt die alles entscheidende Objektrendite.“

Michael Gschwind, CFEP und
Diplom-Informatiker, Geschäftsführer der
Gschwind Software GmbH, Aachen
E-Mail: info@gschwind-software.de

und Erweiterung. Und aus der Rendite leitet sich später auch der Verkaufspreis einer Immobilie ab. Ist deren Ertrag stetig gestiegen und sind Lage und Erhaltungszustand gut, ist eine Wertsteigerung die logische Folge. Auf diese Weise profitiert der Anleger doppelt (Tabelle 1).

Im Fokus – Marktsituation und Einflüsse durch Trends ...

Bei all dem stellt sich die Frage, von welchen Faktoren die Rendite einer Immobilieninvestition letztlich abhängt. Es sind dies entweder regelmäßig steigende Mieten oder tendenziell sinkende Kaufpreise, also höhere Einnahmen oder geringere Kosten. In Kenntnis dieser vordergründig profan klingenden Schlussfolgerung lohnt sich der Fokus auf unsere heutige und in Zukunft zu erwartende Marktsituation:

Der Immobilienmarkt hat sich gewandelt. Noch bis Mitte der 1990er-Jahre

war eine stattliche Rendite zumindest im Bereich der Wohnimmobilien nahezu selbstverständlich. Investoren gingen immer von einer Wertsteigerung aus, die sich im Verkaufspreis manifestierte. Über die Jahrtausendwende begann sich jedoch eine gegenläufige Entwicklung abzuzeichnen, die bis heute andauert. Das Preisniveau stagniert und nicht wenige Immobilienbesitzer verkaufen zu geringeren Preisen als sie selbst für eine Immobilie bezahlt beziehungsweise in sie investiert haben. Aus einem Verkäufermarkt ist zunehmend ein Käufermarkt geworden.

... vor allem aber die Lage und Infrastruktur

Außerdem sehen sich Eigentümer mit höheren Ansprüchen ihrer Mieter beziehungsweise Käufer konfrontiert, die ihr Budget zusätzlich belasten. Diese Forderungen hängen zum Beispiel mit der Energieoptimierung eines Gebäudes zusammen, mit dem Zeitgeschmack, der nach einem luxuriöseren Wohnkomfort verlangt, oder dem Wunsch nach seniorenrechtlichen Infrastrukturen wie der Barrierefreiheit. Außerdem ist die Gesellschaft mobiler und flexibler geworden, teils aus eigenem Antrieb, teils gezwungenermaßen: Arbeitsorte werden aus wirtschaftlichen Gründen häufiger gewechselt und als Folge Mietverträge gekündigt. Darüber hinaus geht der Trend zur Urbanisierung. Immobilien auf dem Land verlieren an Wert.

Wichtig: ein möglichst optimaler Finanzplan

Die Rendite einer Immobilieninvestition hängt demnach auch und vor allem von der Lage eines oder mehrerer Gebäude ab. Wer in Immobilien in sehr guten Lagen mit hervorragender Infrastruktur investiert, wird jetzt und in Zukunft überdurchschnittliche Erträge erwirtschaften können – auch angesichts einer tendenziell abnehmenden Risikobereitschaft bei Käufern oder auch im Hinblick auf den demografischen Wandel, der über kurz oder lang einen Immobilienüberschuss zur Folge haben wird. In besten Stadtlagen ist trotzdem eine anhaltend hohe Nachfrage zu erwarten. Hier muss ein Berater die Vor- und Nachteile einzelner Immobilien genau vergleichen (Tabelle 2).

Tabelle 1: Detaillierte Aufstellung aller Werte, die den Ertrag einer oder mehrerer Immobilien über Jahre beeinflussen

Beschreibung	2012	2013	2014	2015	2016
Verkehrswert	1 409 168	1 418 351	1 427 718	1 437 272	1 447 018
– Fremdkapital	- 381 582	-352 756	-322 456	-290 606	-257 126
Eigenkapital	1 027 586	1 065 595	1 105 262	1 146 667	1 189 892
Mieteinnahmen	47 987	48 112	48 238	48 366	48 494
– Unterhaltskosten	- 12 577	- 12 729	- 12 883	- 13 041	- 13 202
Mietreinertrag	35 410	35 384	35 355	35 325	35 293
Steuerlicher Mietertrag	35 410	35 384	35 355	35 325	35 293
– Abschreibung	- 15 000	- 15 000	- 15 000	- 15 000	-26 200
– Zinsen	- 19 827	- 18 424	- 16 950	- 15 399	- 13 770
= Einkünfte aus VuV	583	1 959	3 405	4 925	- 4 677
x Steuersatz	46,3%	46,3%	46,3%	46,3%	46,3%
Resultierende Steuer	270	908	1 578	2 282	- 2 167
Mietreinertrag	35 410	35 384	35 355	35 325	35 293
– Zinsen	- 19 827	- 18 424	- 16 950	- 15 399	- 13 770
– Resultierende Steuer	- 270	- 908	- 1 578	- 2 282	2 167
– Tilgung	- 27 423	- 28 826	- 30 300	- 31 851	- 33 480
Liquidität	- 12 110	- 12 774	- 13 473	- 14 208	- 9 790
Mietreinertrag	35 410	35 384	35 355	35 325	35 293
– Zinsen	- 19 827	- 18 424	- 16 950	- 15 399	- 13 770
– Resultierende Steuer	- 270	- 908	- 1 578	- 2 282	2 167
+ Wertsteigerung	9 003	9 183	9 367	9 554	9 745
Ertrag	24 316	25 235	26 194	27 197	33 436
Bruttomietrendite	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,4%
Mietrendite nach Steuern	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,1%
Eigenkapitalrendite ohne Wertsteigerung	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%
Eigenkapitalrendite mit Wertsteigerung	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,8%
Fremdkapitalzins nach Steuern	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
Objektrendite	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,8%

Tabelle 2: Je besser die Lage einer Immobilie ist, desto attraktiver ist auch die Investition

Beschreibung	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3
Verkehrswert	300 000	459 168	650 000
– Fremdkapital	-217 366	- 164 216	0
Eigenkapital	82 634	294 952	650 000
Mieteinnahmen	17 500	12 487	18 000
– Unterhaltskosten	- 3 000	- 7 577	- 2 000
Mietreinertrag	14 500	4 910	16 000
Steuerlicher Mietertrag	14 500	4 910	16 000
– Abschreibung	- 6 000	0	- 9 000
– Zinsen	- 11 137	- 8 690	0
= Einkünfte aus VuV	- 2 637	- 3 780	7 000
x Steuersatz	46,3%	46,3%	46,3%
Resultierende Steuer	- 1 222	- 1 751	3 244
Mietreinertrag	14 500	4 910	16 000
– Zinsen	- 11 137	- 8 690	0
– Resultierende Steuer	1 222	1 751	- 3 244
– Tilgung	- 9 863	- 17 560	0
Liquidität	- 5 278	- 19 588	12 756
Mietreinertrag	14 500	4 910	16 000
– Zinsen	- 11 137	- 8 690	0
– Resultierende Steuer	1 222	1 751	- 3 244
+ Wertsteigerung	0	9 003	0
Ertrag	4 585	6 975	12 756
Bruttomietrendite	4,8%	1,1%	2,5%
Mietrendite nach Steuern	3,5%	0,6%	2,0%
Eigenkapitalrendite ohne Wertsteigerung	5,5%	- 0,7%	2,0%
Eigenkapitalrend. mit Wertsteig.	5,5%	2,4%	2,0%
Fremdkapitalzins nach Steuern	2,7%	2,7%	0,0%
Objektrendite	3,5%	2,5%	2,0%

Quelle: Gschwind Finanz- und Nachfolgeplaner; Werte in Euro

Unerlässlich für den Kapitalanleger ist aber auch – neben der Wahl der geeigneten Immobilie am möglichst günstigen Standort – die richtige Finanzierung. Aufgabe des Beraters ist es hier, die Möglichkeiten und Vorteile aufzuzeigen und anhand von Musterrechnungen zu demonstrieren: Abschreibungsmöglichkeiten für den Vermieter, Werbungskosten zur Verminderung des zu versteuernden Einkommens, steuerliche Nutzung der Tilgung durch Tilgungsaussetzung oder der steueroptimierte Einsatz des Eigenkapitals mit einem Beitragsdepot. Auch hier leistet Software wertvolle Hilfe, wenn es um die vollständige Erhebung, Berechnung

und Demonstration der entsprechenden Daten geht.

Womöglich ergibt der Vergleich mit anderen Finanzanlagen, dass die Immobilie, trotz ihrer zur Zeit hohen Beliebtheit, für einen Anleger nicht der Weisheit letzter Schluss ist. In diesem Fall sollten Berater bessere Alternativen aufzeigen und neue Empfehlungsszenarien entwickeln. Vielleicht ist der Beratungskunde beziehungsweise Mandant aber auch in der Situation, dass sich eine Investition in Immobilien auszahlen verspricht – vor allem dann, wenn er über einen hohen Grenzsteuersatz verfügt und diesen durch steuer-

liche Abschreibungsmöglichkeiten reduzieren möchte.

Auch zur Altersvorsorge sind Immobilien im Portfolio interessant. Dann gilt es, zusammen mit dem Kunden einen möglichst optimalen Finanzplan zu erarbeiten und den Mandanten über die Finanzierungs- und Ertragsphasen beratend zu begleiten. Dazu sollte auch das Angebot gehören, regelmäßige Prüfungen und gegebenenfalls Korrekturen des Portfolios durchzuführen. Auf diese Weise lässt sich ein Höchstmaß an Output erreichen und die Zufriedenheit des Mandanten sicherstellen.

V&S