

Anlageformen für die private Altersvorsorge: Kapitalmarktprodukte und Immobilieninvestments im Vergleich

Bearbeitet von
Sebastian Boosen

Erstauflage 2015. Taschenbuch. 80 S. Paperback

ISBN 978 3 95934 810 2

Format (B x L): 19 x 27 cm

Wirtschaft > Finanzsektor & Finanzdienstleistungen: Allgemeines > Anlagen & Wertpapiere

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Leseprobe

Textprobe

Kapitel 3.3 Finanzierungsgrundlagen beim Kauf einer Immobilie

Sowohl bei vermieteten Kapitalanlagen als auch bei selbstgenutzten Eigenheimen stellt die Fremdfinanzierung einen wichtigen Bestandteil dar, weil die meisten Anleger in der Regel nicht die volle Kaufsumme einer Immobilie aus dem eigenen Vermögen bezahlen können. Die Finanzierung geht meistens über mehrere Jahrzehnte und sollte daher genau auf die Vermögensverhältnisse des Anlegers abgestimmt werden. Dementsprechend sollten mögliche Mietausfälle oder sonstige Kosten bei der Vermietung sowie Gehaltseinbußen bei der Eigenheimvariante vernünftig geschätzt werden. Die Laufzeit eines Darlehens hängt vor allem von der Höhe der Summe sowie der Ausgestaltung von Zins- und Tilgung ab. Die Auswahl der richtigen Finanzierung ist abhängig von der geplanten Nutzung. Hier sollten auch die steuerlichen Aspekte berücksichtigt werden. Bei einer vermieteten Immobilie können die Zinsen für ein Darlehen steuerlich geltend gemacht werden. Dagegen können die Zinsen für eine selbstgenutzte Immobilie steuerlich nicht angesetzt werden. Daraus ergibt sich, dass Anleger die eine Immobilie selbst nutzen wollen, möglichst viel Eigenkapital einbringen sollten, um die Kosten (Zinsen) für das Darlehen relativ gering zu halten. Der Eigenmittelanteil sollte etwa 20 bis 30 Prozent der Kaufsumme betragen. Für die vermietete Immobilienanlage verhält es sich in der Regel umgekehrt aufgrund der steuerlichen Berücksichtigung. Bei selbstgenutzten Immobilien sollten Anleger also versuchen, das Darlehen so schnell möglich zu tilgen. Bei Immobilien die zur Vermietung und somit als Renditeobjekt angeschafft werden, profitieren die Investoren zusätzlich durch den erhöhten Fremdkapitaleinsatz vom Leverage-Effekt. Gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase können Anleger von diesem Effekt profitieren. Dies bedeutet, dass man durch den Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite erhöhen kann. Voraussetzung dafür ist, dass die erwirtschaftete Rendite größer ist als der Fremdkapitalzinssatz. Die Eigenkapitalrendite erhöht sich demnach mit zunehmendem Fremdkapitalanteil. Stark vereinfacht soll das nachfolgende Beispiel diesen Effekt nochmals verdeutlichen

Die Immobilie kostet 200.000 Euro und man erhält jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 9.000 Euro. So ergibt sich die Rendite aus $= 9.000 / 200.000 * 100$ (Nettomieteinnahmen/Kaufpreis) in Höhe von 4,5 Prozent

Bringt der Anleger 50.000 Euro Eigenkapital mit und finanziert die restlichen 150.000 Euro zu einem Zinssatz von bspw. 3 Prozent, so ergibt sich eine Eigenkapitalrendite von $= (9.000 - 4.500) / 50.000$ von 9 Prozent

Aufgrund dessen, dass die Immobilienanlage über 10, 20, 30 und ggf. mehr Jahre ausgerichtet ist, beinhaltet der Leverage-Effekt ein nicht zu unterschätzendes Risiko. Hat der Anleger bspw. den Darlehenszins auf drei Jahre festgesetzt und die Zinsen sind auf 5 Prozent angestiegen, so würde sich die Eigenkapitalrendite in dem stark vereinfachten Beispiel = $(9.000 - 7.500) / 50.000$ auf 3 Prozent verringern. Die Risiken steigen somit ebenfalls je höher der Verschuldungsgrad ist

Die beliebteste Darlehensform bleibt das klassische Annuitätendarlehen. Darüber hinaus gibt es in Deutschland mittlerweile über 100 verschiedene Varianten, die aufgrund des Umfangs dieser Untersuchung aber keine weitere Berücksichtigung finden. Die folgenden Arten beziehen sich alle auf das Annuitätendarlehen, bei dem die monatlichen Raten in ihrer Höhe über die gesamte Laufzeit gleich bleiben. Anleger können mit einem „Festzinsdarlehen“ eine Zinsbindung zwischen einem und 30 Jahren abschließen. Dabei kann der Anleger gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase die günstigen Zinsen ausnutzen und für mehrere Jahre absichern. Doch meistens ist die komplette Darlehenssumme bei Ende der Zinsbindungsfrist noch nicht getilgt und es muss eine Anschlussfinanzierung für den Restbetrag aufgenommen werden. Hier besteht das Risiko, dass die Zinsen für die Anschlussfinanzierung in 10, 20 oder 30 Jahren unter Umständen wesentlich höher sind als aktuell. Bei einer Anschlussfinanzierung spricht man auch von einer Prolongation. Ein „Volltilgerdarlehen“ unterscheidet sich im Prinzip nicht viel von einem Festzinsdarlehen. Der Unterschied liegt darin, dass dieses Darlehen mit Laufzeitende vollständig getilgt ist. Der Anleger bestimmt hier also die Laufzeit und nicht die Höhe des Tilgungssatzes wie bei einem Festzinsdarlehen. Das „Konstant-Darlehen“ ist grundsätzlich ähnlich und daher vergleichbar mit dem Volltilgerdarlehen. Hier wird meistens eine extrem lange Zinsbindung ausgehandelt, sodass durch die längere Laufzeit die monatlichen Raten relativ gering bleiben. Bei einer Vollfinanzierung bringt der Anleger kein Eigenkapital mit. Die Immobilie wird also zu 100 Prozent fremdfinanziert. Dadurch wird der Kredit teurer. Vollfinanzierer zahlen im Durchschnitt 0,5 Prozent mehr, als jemand der die Hälfte der Summe aus Eigenmitteln finanziert. Darüber hinaus sollten gerade bei dieser Finanzierungsart die Zinsen über eine möglichst hohe Laufzeit festgesetzt werden, sodass die monatlichen Raten im späteren Verlauf nicht immens in die Höhe steigen. Eine Vollfinanzierung eignet sich also in der Regel nur für Anleger, die über eine sehr gute Bonität und ein hohes monatliches Einkommen verfügen. Vorteil einer solchen Finanzierung ist unter anderem, dass der Eigentumserwerb bereits in relativ jungen Jahren ohne ein hohes Eigenkapital vollzogen werden kann. Darüber hinaus können Anleger die eine Immobilie zur Vermietung erwerben, Darlehenszinsen steuerlich geltend machen.

3.4 Immobilien zur Vermietung

Auch die Auswahl geeigneter Immobilien aus Renditegesichtspunkten sollte gut überlegt sein. Immerhin handelt es sich hier um eine langfristige Anlage, die in der Regel nicht schnell wieder verkauft werden kann, wenn der Anleger bspw. im Anschluss feststellt, dass die finanzielle Belastung zu hoch ist. Darüber hinaus gibt es sogenannte „Spekulationsfristen“ beim

Immobilienwerb. Für kurzfristige Spekulationsgeschäfte sind Immobilien somit ungeeignet. Sie bietet dem Immobiliensektor dadurch eine gewisse Stabilität, weil der Markt für Spekulanten relativ uninteressant ist. Vermietete Immobilien bieten für Anleger einige Vorteile. Auch bei dieser Anlageform besteht immer die Möglichkeit, im Rentenalter selbst einzuziehen oder zu verkaufen um von dem Erlös seinen Lebensunterhalt zu bezahlen. Wird die Immobilie im Rentenalter weiter vermietet, lassen sich regelmäßige Mieteinnahmen und somit zusätzliche Einkünfte erzielen. Die Vermietung beinhaltet ebenfalls große Risiken wie bspw. Leerstandszeiten und Mietausfälle, Verwaltungsaufwendungen oder Sachbeschädigungen durch Mieter. Des Weiteren müssen im Vorfeld die Erwerbsnebenkosten, nicht umlagefähigen Kosten und Umgebungsfaktoren wie bspw. Standort, Verkehrsanbindung und Lage berücksichtigt werden, damit eine richtige und genaue Einschätzungen bzgl. der finanziellen Tragfähigkeit und den Renditechancen getroffen werden kann.

Ab diesem Jahr soll die sogenannte „Mietpreisbremse“ bei neu vermieteten Immobilien in Deutschland eingeführt werden. Diese soll Mieterhöhungen in bereits angespannten Wohnungsmärkten begrenzen. Dabei können die Bundesländer selbst entscheiden, in welchen Gebieten die Mietpreisbremse gelten soll. Sie wird also nicht flächendeckend für Deutschland eingeführt. Ebenfalls sollen Neubauten davon nicht betroffen sein. So darf die verlangte Miete bei einem Mieterwechsel ab dem Jahr 2015 nur noch höchstens 10 Prozent höher liegen, als die Miete für eine vergleichbare Immobilie in derselben Größe und Lage.