Barth Steuerberatungsgesellschaft mbH
Poststraße 6a, 95615 Marktredwitz
09231/50 49 60 www.barth-steuerberatung.de

Rendite vom Reißbrett

Zu Anlegers Lieblingen zählen traditionell vermietete Immobilien. Doch deren Renditepotenzial schöpfen viele Investoren nicht aus. Wie sich der Ertrag einfach steigern lässt.

TEXT HEINZ-JOSEF SIMONS

Renditen von über 5 Prozent lassen sich derzeit an den Aktienmärkten nur mit viel Geschick erzielen. Da erscheint die Situation bei Anlageimmobilien, die bei guten Lagen eine Mietrendite zwischen 5 und 6 Prozent im Jahr abwerfen, schon fast rosig. Obwohl hier real, also nach Steuern und Inflation, auch nur noch ein Bruchteil übrig bleibt. Doch: „Die Renditen für Bestandsinvestitionen sind zwar niedrig, jedoch sind sie weitaus sicherer als andere Anlageformen." Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. in Dresden im Auftrag des Bundesbauministeriums sowie des Bundesamts für Bauwesen angefertigt hat. Übersetzt heißt dieses Diktum: Investmentimmobilien in Deutschland sind zwar sicher, doch lässt die Rendite oft zu wünschen übrig und muss deshalb verbessert werden.

Bereits vor oder beim Kauf eines Mietobjekts, etwa eines Mehrparteienhauses, kann der Investor eine ganze Reihe unterschiedlicher Stellschrauben bedienen, um die Rentabilität seines Objekts zu beeinflussen. Besagte Stellschrauben beziehen sich zum einen auf die Immobilie als solche, andererseits sind sie Teil der Finanzierungsstrategie. Denn nur selten erfolgt der Kauf eines Mietobjekts ausschließlich mit Eigenkapital. Was ökonomisch gesehen im Übrigen auch recht vernünftig ist. Stattdessen ist fast immer der passende Mix aus eigenem Geld und Hypothekendarlehen eines der wichtigsten Kriterien, um die reale Rendite auf das eingesetzte Kapital weitest möglich nach oben zu schieben.

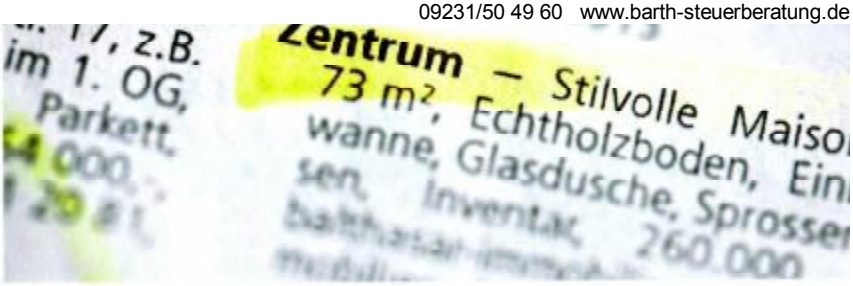
So viel warfen Immobilien und andere Investments ab

Langfristig sind die Renditen von Mietimmobilien zwar recht sicher, aber nicht berauschend. Jedoch unterliegen sie bei Weitem nicht den Schwankungen etwa der Aktienmärkte.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	3 J.*	5 J.*	10 J.*
Wohnimmobilien	4,2	4,3	5,6	5,3	3,0	5,2	1,3	2,8	3,1	3,5	3,5
Alle Bestandsgrundstücke	4,0	4,9	5,6	5,4	3,9	2,9	1,1	0,5	1,5	2,7	3,6
Aktien (DAX)	17,2	39,1	-7,5	-19,8	-43,9	37,1	7,3	27,1	23,2	-3,4	9,1
Immobilien-AGs (E&G-DIMAX)	37,6	56,5	-25,4	-2,3	-19,9	-3,2	8,3	38,4	13,2	2,6	7,8
Festverzinsl. Wertpapiere	11,2	-1,9	6,6	5,9	9,0	4,1	6,7	4,1	4,9	5,9	5,9

*Rückgerechnet ab 2005, Angaben in Prozent, Quelle: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V

Barth Steuerberatungsgesellschaft mbH
Poststraße 6a, 95615 Marktredwitz
09231/50 49 60 www.barth-steuerberatung.de



Wem als Anleger und Käufer, oft auch mit Hilfe versierter Experten wie Steuer- oder Finanzberater, das virtuose Bedienen sämtlicher Stellschrauben gelingt, der hat berechtigte Chancen darauf, dass er aus dem Wertzuwachs der Immobilie und den laufenden Mieteinnahmen eine Rendite nach Steuern und Inflation erreicht, die teils spürbar über dem Marktdurchschnitt liegt:

1. Das Umfeld

Fragt man Profis nach den drei wichtigsten Kriterien, damit ein Immobilieninvestment aufgeht, kommt wie aus der Pistole geschossen: Lage, Lage, Lage. Das ist zugespitzt, enthält aber Wahres. Tatsächlich ist die Lage einer vermieteten Immobilie – Region, Stadt, Stadtteil sowie Infrastruktur mit öffentlichem Nahverkehr, Kindergärten und Schulen, Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen – ein maßgebliches Kriterium für die Vermietbarkeit. Allein, falls ein Anlageobjekt gleichsam im Handumdrehen neue Bewohner findet, die zum Zahlen einer angemessenen und deshalb ortsüblichen (siehe unten) Miete bereit sind, fließen stetige Einnahmen. Nur dann erweist sich ein Objekt als wertstabil – mit der berechtigten Aussicht auf einen mittel- und längerfristig steigenden Preis.

2. Größe und Ausstattung

Beide haben Einfluss auf die Vermietbarkeit. Eine 40-Quadratmeter-Bleibe findet zwar bei guter Lage Mietinteressenten. Doch das sind in der Regel Singles oder Studenten. Die Fluktuation dürfte recht hoch sein, entsprechend das Ausmaß des „Abwohnens" und deshalb der Modernisierungsbedarf beim Mieterwechsel. Ideal sind Wohnungsgrößen von 70 bis 80 Quadratmetern. Die leisten sich gut verdienende Singles und junge Familien mit einem Kind.

3. Der Einkaufsmultiplikator

Dieser ergibt sich, sobald man den Kaufpreis einer Anlageimmobilie (ohne Erwerbsnebenkosten) durch die jährliche Nettokaltmiete dividiert. Beispiel: Wer 200000 Euro für eine Wohnung zahlt und 10000 Euro Jahresmiete einnimmt, kommt auf eine Nettomietrendite von 5 Prozent. Der Multiplikator beträgt 20. Anhand dieses Multiplikators können Kaufinteressenten bereits abschätzen, ob eine Immobilie eher preiswert oder teuer ist – abhängig selbstverständlich von Lage und Ausstattung.

Bei Eigentumswohnungen beträgt der übliche Multiplikator zwischen 15 und 20. Solide Mehrfamilienhäuser in passabler Lage werden in der Regel mit einem Multiplikator zwischen 12 und 15 bezahlt. Wichtig: Aus diesem Multiplikator ergibt sich zum einen die Nettomietrendite im Verhältnis zum Kaufpreis. Andererseits gilt: Je höher der Multiplikator, desto schwieriger werden Wertsteigerungen des Mietobjekts an sich.

4. Mietspiegel

Einen solchen hat jede Stadt und Gemeinde. Darin enthalten sind Spannen der Mieten je Quadratmeter Wohnfläche, beispielsweise 4 bis 5,50 Euro. Die Höhe der Quadratmeterpreise orientiert sich an der Lage der Wohnung oder eines Mehrfamilienhauses in der jeweiligen Stadt. Kaufinteressenten sollten sich vor Erwerb beim örtlichen Mieter- oder beim Haus- und Grundbesitzerverein den Mietspiegel besorgen und prüfen, welche Miete derzeit im anvisierten Objekt erzielt wird. Falls die laufende Miete deutlich unter dem geltenden Mietspiegel liegt, sind Anhebungen möglich. Allerdings nur schrittweise und nicht auf einen Schlag. Denn es gibt strikte gesetzliche Vorgaben, wann und in welchem Ausmaß Mieterhöhungen möglich sind (Rechtsexperten befragen).

5. Finanzierung

Speziell bei einer optimalen Finanzierungsstrategie ergeben sich erhebliche Unterschiede zwischen selbst genutzten und vermieteten Objekten. Lautet bei Eigenheimen die Goldene Finanzierungsregel: So viel Eigenkapital wie möglich und ›

STEUERVORTEILE NUTZEN

Abschreibung und Verluste mindern die Steuerlast der Vermieter. So verbessert das Finanzamt die N ettorendite.

Vermieter dürfen die Kosten denkmaltypischer Modernisierungen innerhalb von zwölf Jahren mit dem Finanzamt abrechnen. Für die Substanz gilt die Gebäudeabschreibung von 2 (Baujahr vor 1925) oder 2,5 Prozent (Baujahr ab 1925) im Jahr, das Grundstück wird nicht abgeschrieben.

Zudem dürfen die an sich steuerpflichtigen Mieteinnahmen mit den Hypothekenzinsen verrechnet werden. Dies bedeutet: Jeder Zins-Euro mindert die Liquidität, zugleich aber auch die auf die Mieteinnahmen entfallenden Steuerzahlungen. Und trägt so zu einer Erhöhung der Netto-Rendite auf das Eigenkapital bei. Darüber hinaus darf der Immobilieneigentümer jene Kosten steuersparend mit dem Finanzamt abrechnen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden.

WICHTIG: Gerade in den Anfangsjahren verursachen Mietimmobilien sogenannte Buchverluste. Die Mieteinnahmen sind deutlich niedriger als die abzugsfähigen Kosten, die sich aus Abschreibung, Schuldzinsen und sonstigem Aufwand ergeben. Die roten Zahlen dürfen dann mit dem restlichen Einkommen verrechnet werden und führen somit zu Steuerersparnissen. Dies akzeptiert die Verwaltung aber nicht auf immer und ewig. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung sind die anfänglichen Verluste aus Immobilieninvestitionen unproblematisch, falls der Anleger glaubhaft nachweisen kann, dass er langfristig in die schwarzen Zahlen kommt.

Hohe Abschreibung bei Denkmälern

Je nach Kaufdatum gelten unterschiedliche Abschreibungssätze.

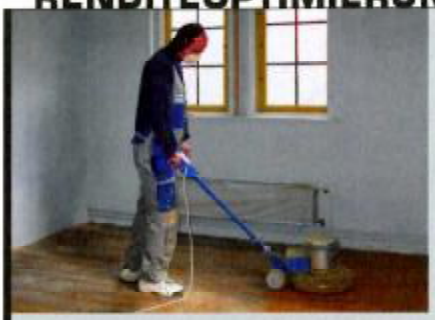
Jahr	bis 31.12.2003	ab 1.1.2004
1. – 10.	je 10 Prozent	
1. – 8.		je 9 Prozent
9. – 12.		je 7 Prozent

Quelle: Einkommensteuergesetz

Fotos: Niklas Schmidt, Panthermedia, Schapowalow

Barth Steuerberatungsgesellschaft mbH
Poststraße 6a, 95615 Marktredwitz
09231/50 49 60 www.barth-steuerberatung.de

RENDITEOPTIMIERUNG BEI BESTANDSIMMOBILIEN



Es geht darum, den Wert der Immobilie durch Modernisierungen und eine Verbesserung des Wohnstandards auf aktuellem technischen Stand mindestens zu erhalten, wenn nicht gar zu erhöhen. Zugleich nach den Modernisierungsarbeiten, was gesetzlich erlaubt ist, die Miete zu liften.

GRUNDSÄTZLICH GILT: Investitionen zur Energieeinsparung etwa, aber auch solche, die den Gebrauchswert einer Immobilie nachhaltig erhöhen, sind Modernisierungsmaßnahmen. An den Kosten dafür darf der Vermieter seine Mieter beteiligen. Alles in allem dürfen 11 Prozent der Ausgaben auf die Jahresmiete draufgeschlagen werden.

Allerdings sind bestimmte rechtliche Regeln zu beachten. „Das fängt schon bei der Ankündigung der Arbeiten an", sagt der Kölner Rechtsanwalt Günter Reinert. Drei Monate vor Beginn der Arbeiten muss der Vermieter schriftlich über Art, Umfang, Beginn und Dauer informieren. Ausnahmen lässt der Gesetzgeber allein für geringfügige Arbeiten, etwa das Einbauen von Sicherheitsschlössern, zu.

Grundsätzlich muss der Mieter die Arbeiten dulden. Ausnahme: Bei unzumutbarer Härte hat er ein Widerspruchsrecht. Eine solche Härte liegt vor, sofern der Mieter die angekündigte Mieterhöhung aus seinem eigenen Einkommen nicht tragen kann oder ihm aufgrund der Bauarbeiten Nachteile drohen. Dazu zählen eine geringere Wohnfläche durch Grundrissänderungen oder unzumutbarer Lärm, Schmutz direkt durch die Bauarbeiten.

Nach Ende der Modernisierung geht es ans Nachrechnen. Wichtig: „Sämtliche Kosten für die Instandsetzungen, die bei der Modernisierung ebenfalls angefallen sind, muss der Vermieter abziehen", erläutert Reinert. Diese sind durch die reguläre Miete abgedeckt. Gleiches betrifft auch unterlassene Instandhaltungen, die durch die Modernisierung überflüssig geworden sind.

BEISPIEL: Der Eigentümer erneuert morsche durch neue Isolierfenster. Dann darf er den (fiktiven) Reparaturanteil bei der Mieterhöhung nicht berücksichtigen, sondern nur den Unterschiedsbetrag zwischen den Ausgaben für die neuen Fenster und denen für die Reparatur der alten.

Es gilt: Der Hauswirt muss seinen Mieter über die höhere Forderung schriftlich informieren und seine Ansprüche „nachvollziehbar" erläutern. Pauschale Angaben sind nicht wirksam. Stattdessen muss der Vermieter darlegen, welche Ausgaben für die Modernisierung entstanden sind, nach welchem Schlüssel er sie auf einzelne Wohnungen verteilt hat und welche Mieterhöhung pro Monat sich daraus ergibt. Mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung wird die höhere Miete fällig. Ausnahme: Hat der Eigentümer vor Beginn der Arbeiten den Mietlift nicht mitgeteilt oder die Erhöhung fällt mehr als 10 Prozent teurer aus als angegeben, so verlängert sich die Frist für die neue und höhere Miete um weitere sechs Monate.

so wenig fremdes Geld wie nötig, so wird bei Anlageobjekten umgekehrt ein Schuh daraus. Denn Investoren nutzen durch eine möglichst gut austarierte Mischung von eigenem und fremdem Geld den Hebeleffekt eines Hypothekendarlehens.

Dies bedeutet vereinfacht: Dank des Kredithebels lässt sich die Rendite auf das eingesetzte Kapital (= eigenes Geld) nach oben und nach unten variieren. Oft finanzieren Investoren den Kaufpreis einer Immobilie ausschließlich durch ein Darlehen, während sie die Erwerbsnebenkosten mit Eigenkapital bestreiten. Diese Strategie birgt, eben wegen des Kredithebels, hohe Renditechancen. Doch auch erhebliche Risiken bei längeren Leerständen eines Mietobjekts. Auf die vergleichsweise sichere Seite begibt sich der Käufer mit einer Fremdkapitalquote von 80 bis 90 Prozent des Objektpreises. Ist die ausgewogene Aufteilung von Fremd- und Eigenkapital praktisch das Fundament der Finanzierungsstrategie, so können weitere Feinjustierungen in punkto Renditeoptimierung vorgenommen werden.

Fremd- und Eigenkapital feinjustieren.

ZINSBINDUNG Zehn Jahre sind das Mindeste, 15 oder gar 20 Jahre empfehlenswert. Zumal derzeit der Zinsunterschied zwischen den einzelnen Laufzeiten historisch betrachtet niedrig ist. Außerdem gilt: Bei einer Zinsfestschreibung von mehr als zehn Jahren kann der Darlehensvertrag mit sechsmonatiger Frist gekündigt werden, ohne dass Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen ist. Unter dem Strich erspart dies, speziell bei einem geplanten Verkauf der Mietimmobilie, unnötige Kosten.

TILGUNGSSTRATEGIE Diese hängt wesentlich von der individuellen Situation des Investors ab, seinen Zielen und Wünschen also und auch seiner steuerlichen Situation. Heißt: Da die Einnahmen aus vermieteten Immobilien Privatanlegern oft zur ergänzenden privaten Altersvorsorge dienen, muss die Tilgungsstrategie danach ausgerichtet werden. Wer ein paar Jahre vor Rentenbeginn ein sogenanntes Zinshaus erwirbt, forciert die Tilgung, um als Ruheständler ein weitgehend schuldenfreies Objekt zu haben, so dass die Mieteinnahmen nicht durch Hypothekenzinsen geschmälert werden.

Zwar dürfen die Kreditzinsen von den Mieteinnahmen steuersparend abgezogen werden. Doch dieser Effekt verpufft im Alter oft, weil Ruheständler während der Goldenen Jahre in der Regel eine deutlich niedrigere Steuerlast haben und sich deshalb die abziehbaren Kosten kaum noch auf der Steuersparseite auswirken.

Schuldentilgung langsam angehen.

Daraus folgt zwangsläufig: Wer bereits in jungen Jahren ein Mietobjekt erwirbt und noch 20 oder 30 Jahre bis zum Renteneintritt vor sich hat, sollte es mit der Schuldentilgung langsam angehen. Eben weil Erwerbstätige durchweg mehr ans Finanzamt zahlen als Ruheständler und deshalb die Hypothekenzinsen zu überproportionalen Steuerersparnissen führen. Ideal ist es in solchen Fällen, wenn die Mieteinnahmen die Kreditzinsen abdecken und deshalb völlig steuerfrei bleiben. Die Steuerersparnisse aus der Gebäudeabschreibung kommen dann noch obendrauf. Die geringfügige Darlehens-

tilgung, falls diese denn überhaupt vereinbart wird, erfolgt mit eigenem Geld.

TILGUNGSERSATZ Um die steuersparenden Zinsausgaben lange auf hohem Niveau zu konservieren, bedienen sich Investoren mit hohem Einkommen und starker Steuerbelastung folgender Strategie: „Sie vereinbaren ein tilgungsfreies Hypothekendarlehen für ihr Mietobjekt und betreiben parallel Vermögensaufbau, um den Kredit am Ende in einem Schlag zurückzuzahlen", weiß Max Herbst, Chef der FMH Finanzberatung in Frankfurt. Das Investment erfolgt über eine Kapital bildende Lebensversicherung oder einen Aktienfondssparplan. Das Kalkül dahinter: Die Nettorendite (= nach Steuern) des parallel laufenden Investments liegt langfristig höher als die Kreditkosten. Aber die Wahrscheinlichkeit, dass dieses aufgeht, ist in den vergangenen Jahren gesunken. Kapitalpolicen haben vor etlicher Zeit ihr Steuerprivileg weitgehend verloren. Aktuell unterliegen die in der künftigen Ablaufleistung enthaltenen Zinserträge (= Überschüsse) mindestens zur Hälfte der Einkommensteuer (Halbeinkünfteverfahren). Zudem entpuppen sich Kapitalpolicen seit Jahren als lahme Renditeenten. Folge: Die Mischung aus gekappten Steuervorteilen und niedrigen Renditen lässt das angestrebte Zinsdifferenzgeschäft so gut wie nie aufgehen.

Max Herbst ist Chef der FMH Finanzberatung in Frankfurt.

„Manche Vermieter vereinbaren ein tilgungsfreies Hypothekendarlehen und betreiben parallel Vermögensaufbau."

Eine Alternative zu Kapitalpolicen als Tilgungsersatz könnten Aktien- und gemischte Investmentfonds sein. Doch hier drohen Renditerisiken. Zum einen wegen der Abgeltungsteuer, bei der auch von Kursgewinnen ein Viertel abgezogen wird. Gerade diese steuerfreien Kursgewinne waren bis dato die Renditetreiber von Aktienfonds. Außerdem sind Aktien und -fonds zumindest kurzfristig riskant. Das beweisen die Kursverluste an den Börsen seit Beginn der Finanzkrise im Sommer 2007. Wer Fonds als Tilgungsersatz wählt, muss Nerven und langen Atem haben.

LEGALE STEUERKNIFFE Für Privatanleger zählen vermietete Immobilien zu den letzten legalen Steueroasen in Deutschland. Umso mehr, falls die Objekte unter Denkmalschutz stehen. Denn es gilt: Die Gebäudesubstanz darf „abgeschrieben" werden. Hier beteiligt sich also das Finanzamt an der – zumeist theoretischen – Wertminderung eines Objekts. Aber: Die Abschreibungssätze sind in den vergangenen Jahren deutlich gesenkt worden. Zudem gilt die AfA nur für das Gebäude und nicht für das Grundstück. ■