

Jetzt downloaden

„So schützen Immobilien IHR Kapital!“



**Gratis
E-Book**

INHALTSVERZEICHNIS

ZUR FREUNDLICHEN BEACHTUNG.....	3
WARUM EINE IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE?.....	4
Immobilien aus Tradition.....	5
Die Angst vor Inflation.....	6
Dem Finanzamt ein Schnippchen schlagen.....	7
Die Altersversorgung.....	7
Sicherheit für Darlehen.....	8
ANLAGENARTEN DER IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE.....	9
Vermietetes Haus oder vermietete Eigentumswohnung.....	9
Immobilienfonds.....	9
Immobilienaktien.....	10
WELCHE IMMOBILIEN EIGNEN SICH ZUR KAPITALANLAGE?.....	11
STEUERN SPAREN MIT IMMOBILIEN.....	13
DIE DENKMALSCHUTZIMMOBILIE.....	15
RISIKEN BEIM IMMOBILIENKAUF.....	16
CHECKLISTE IMMOBILIEN FÜR SIE.....	17
RECHTLICHE HINWEISE.....	18
SCHLUSSWORT.....	19

ZUR FREUNDLICHEN BEACHTUNG

Dieses Werk ist durch das Urheberrecht geschützt. Zuwiderhandlungen werden straf- und zivilrechtlich verfolgt. Ohne schriftliche Genehmigung des Autors ist jegliche – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Verbreitung nicht gestattet, sei es

- in gedruckter Form,
- durch fotomechanische Verfahren,
- auf Bild- und Tonträgern,
- auf Datenträgern aller Art.

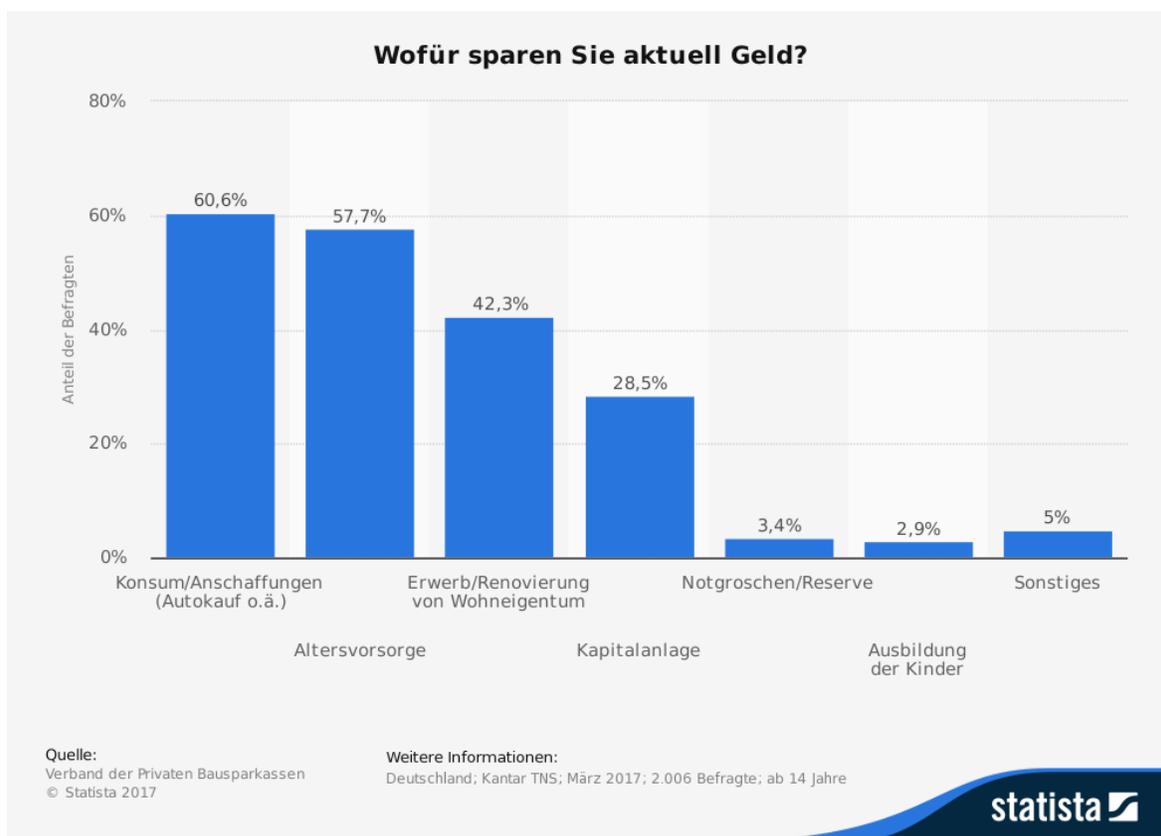
Außer für den Eigengebrauch ist untersagt: das elektronische Speichern, insbesondere in Datenbanken und das Verfügbar machen für die Öffentlichkeit zum individuellen Abruf, zur Wiedergabe auf Bildschirmen und zum Ausdruck beim jeweiligen Nutzer. Dies schließt auch Pod-Cast, Videostream usw. ein.

Die Informationen in diesem Werk spiegeln die Sicht des Autors aufgrund eigener Erfahrungen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bitte beachten Sie, dass sich gerade im Internet die Bedingungen ändern können.

Sämtliche Angaben und Anschriften wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Trotzdem kann von Autor und Verlag keine Haftung übernommen werden, da (Wirtschafts-)Daten in dieser schnelllebigen Zeit ständig Veränderungen ausgesetzt sind. Insbesondere muss darauf hingewiesen werden, dass sämtliche Anbieter für ihre Angebote selbst verantwortlich sind. Eine Haftung für fremde Angebote ist ausgeschlossen. Gegebenenfalls ist eine Beratung bei einem Anwalt, Wirtschafts- oder Steuerberater angeraten.

WARUM EINE IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE?

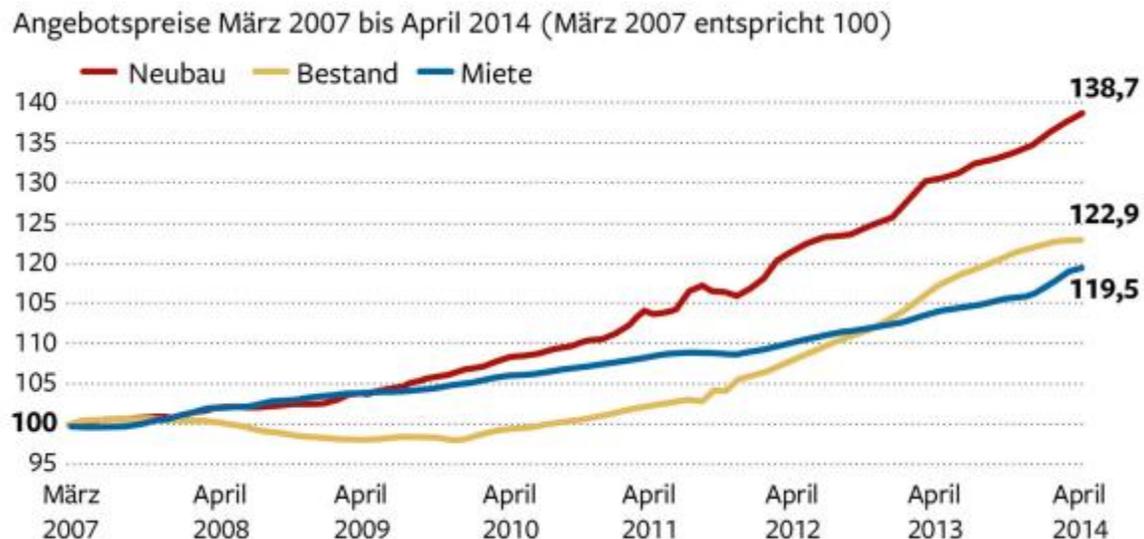
Es gibt viele Kapitalanlagen, aber nur wenige, die bei kluger Nutzung so sicher und stabil sind wie Immobilien. Die Immobilie ist eine Sachwertanlage, deren Wert von Bestand ist. Gerade in Deutschland hat die Kapitalanlage in Immobilien und die Kapitalschaffung durch Immobilien einen hohen Stellenwert, und das ist auch gut so - aber warum eigentlich?



Wir haben aus den Erfahrungen unserer Eltern gelernt! Gerade nach einem Krieg oder einer großen Krise entstanden viele Vermögen, meist durch Immobilien. Wenn das Land am Boden liegt, das Geld nichts mehr Wert ist,

dann bleiben Immobilien jedoch auch in dieser Situation wertbeständig. Das hat niemand vergessen.

Außerdem hat sich der Wert einer jeden Immobilie in Deutschland mehr als vervielfacht. Zu dem steigt die Nachfrage nach Wohnraum stetig an. Wir haben gelernt, dass die Immobilie der beste Schutz vor Kapitalverlust und Geldentwertung ist. Gerade in Zeiten niedriger Zinsen sind Immobilien für viele interessiert. Die folgende Grafik verdeutlicht die **Wertsteigerungsrendite** und die **Mietrendite** von Immobilien. Bei Bestandsimmobilien je ca. 20 Prozent Steigerung in 7 Jahren = je **3 Prozent jährlich!**



Grafikquelle: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article127966509/Das-Maerchen-von-der-Wohnungsnot-in-Deutschland.html> (letzer Zugriff 07.05.2017)

Immobilien aus Tradition

Immobilienbesitz hat Tradition in Deutschland. Wir gelten als bodenständig und die eigene Scholle mit dem Eigenheim, das Betongold gilt als hohes Gut. Andere Nationen sehen das anders, aber wir hängen an unserem

Grund und Boden und dem was darauf steht. Daher war, ist und bleibt die Immobilie eine der wichtigsten Säulen des Vermögens. Das gilt nicht nur für das Häuschen im Grünen sondern auch für die vermietete Immobilie in der Metropole. Sie bietet neben den bekannten Steuervorteilen, dem Schutz vor Inflation, der Rendite und dem regelmäßigen Einkommen vor allem Eines: Sicherheit!

Die Angst vor Inflation

Die Angst vor Inflation geht in Deutschland immer um. Wir haben in den letzten 100 Jahren die Erfahrung aus 2 Weltkriegen und mehreren politischen Systemen. Immer wieder kam es zur galoppierenden Inflation, welche das immaterielle Kapital vernichtete. Auch wenn die offizielle Inflationsrate mit weniger als 2 % in den letzten Jahren eher moderat ist, so sind die Horrormeldungen und Erfahrungen noch immer in den Köpfen. Jeder kennt noch die Inflationsgeldscheine mit den Millionen- und Milliardenaufdrucken, die lediglich noch dazu taugten, ein Pfund Butter erwerben.



Dem Finanzamt ein Schnippchen schlagen

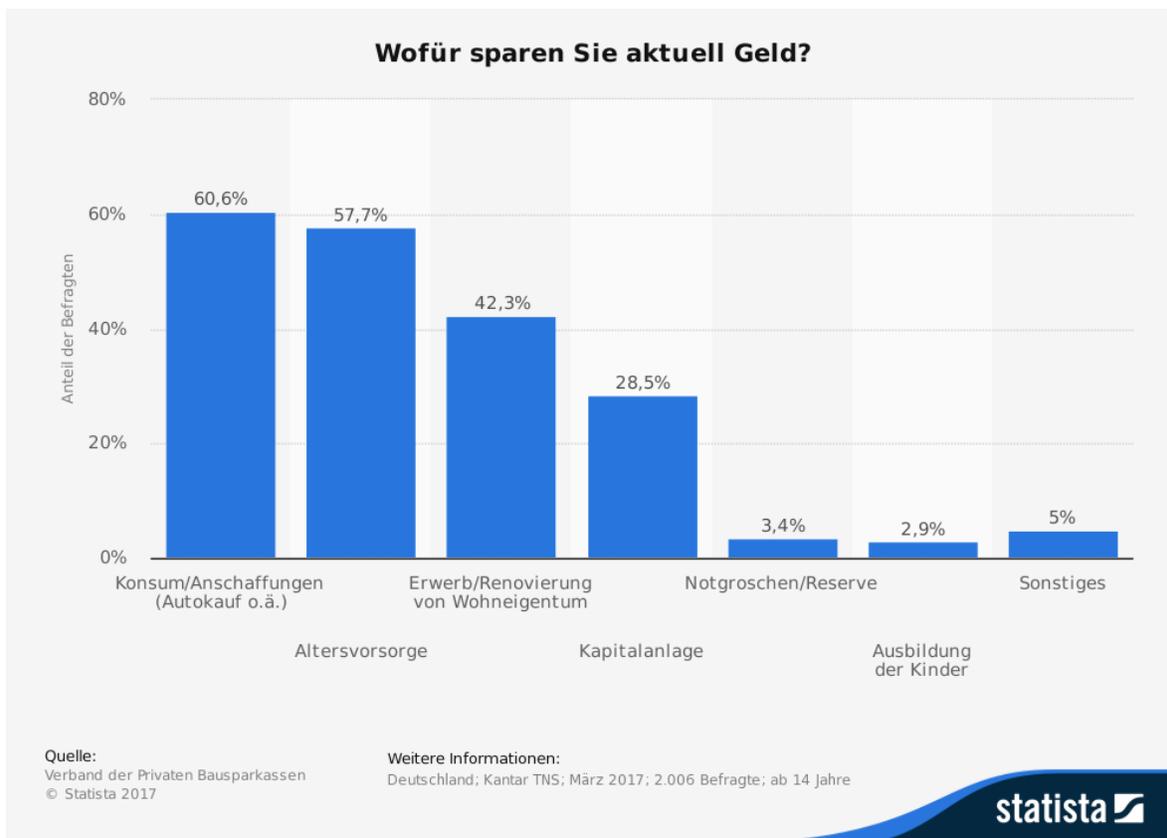
Es gibt viele Gründe und ein Recht der Bürger, alle legalen Mittel auszuschöpfen, um Steuern zu sparen. Die Immobilie ist hier ein perfektes Werkzeug. Der Bund, die Länder und Gemeinden versuchen durch Steuern die Investitionen zu lenken und setzen ebenfalls auf starke Immobilien als Kapitalanlagen. Das gilt in besonderem Maße übrigens für Denkmalschutzimmobilien, die es würdig sind der Nachwelt zu erhalten.



Die Altersversorgung

Die Rente ist sicher, sagte einst Norbert Blüm. Doch in welcher Höhe? Wer in Zukunft Rentner wird, der wird Probleme haben, so er nicht selber vorgesorgt hat. Die Immobilie, egal ob als Eigenheim oder Mietimmobilie, gilt hier als der perfekte „Rententräger“. [Fast jeder Fünfte Erwerbstätige plant den Immobilienerwerb](#). Selbst die bevorzugt in Sparbuch,

Lebensversicherung und Bausparvertrag angelegten Gelder dienen oft dem Immobilieneigentum.



Sicherheit für Darlehen

Jeder kann einmal in die Situation kommen, Geld zu benötigen. Jede Bank stellt hier die Frage nach den Sicherheiten. Einkommen oder immaterielle Anlagen gelten heute schon lange nicht mehr als Topsicherheit. Wer Immobilien besitzt, ist hier fein raus, denn auch die Banken kennen die Vorteile der Immobilien.

Immobilien als Kapitalanlage bedeuten also in jedem Fall eine große Sicherheit!

ANLAGENARTEN DER IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE

Wer in Immobilien investieren will, dem stehen mehrere Wege offen. Das Eigenheim als Altersvorsorge einmal außen vorgelassen, ist sicher die beliebteste Immobilienanlageform das Haus zur Miete und Ähnliches.

Vermietetes Haus oder vermietete Eigentumswohnung

Aber eine solche Anlage birgt natürlich auch Risiken. Neben dem recht hohen Kapitalbedarf ist da die Verantwortung dafür, dass die Immobilie auch „läuft“ und Gewinn abwirft. Die Immobilie als Renditeobjekt ist zwar für viele erstrebenswert, aber auch mit vielen Risiken wie Verantwortung behaftet. Dafür hat der Eigentümer die Möglichkeit, Gewinn durch Verkauf oder aber Renditen durch Mieteinnahmen zu erzielen. In beiden Fällen kann der Eigentümer direkt Einfluss auf den Ertrag nehmen.

Neben dieser recht direkten Anlageform gibt es auch die lukrative Möglichkeit der indirekten Anlage.

Immobilienfonds

Viele Anleger scheuen sich ja doch vor den teils sehr hohen Investitionen, da das Kapital einfach fehlt oder das Risiko doch zu hoch ist. Der Immobilienfonds bietet hier die richtige Gelegenheit. Je nach Ziel können

Kapitalanleger zwischen dem **offenen** und dem **geschlossenen Fonds** wählen.

Der **geschlossene Immobilienfonds** liegt nahe an der direkten Investition, aber das Risiko ist auch entsprechend hoch, ebenso die Gewinnerwartung. Der geschlossene Immobilienfond bezieht sich immer auf ganz bestimmte Objekte, für die der Investor auf dem Wege des Fonds das Kapital sammelt. Diese Anlageform eignet sich nur für den erfahrenen Anleger mit Kapital.

Der **offene Immobilienfonds** investiert in verschiedenste Objekte mit dem Ziel der Gewinnsteigerung. Hier kann der Anleger schon mit 50 Euro und weniger einsteigen. Der Gewinn wird aus dem Erwerb und Verkauf von Immobilien generiert, sowie deren Vermietung. Das Risiko hält sich hier in Grenzen, allerdings auch die Gewinnaussichten.

Immobilienaktien

Neben der Anlage in Immobilienfonds gibt es die Anlage in Immobilienaktien. Beide Investitionsarten haben ihre Berechtigung und versprechen ebenfalls Renditen.

Immobilienaktien sind Aktien, die von Immobiliengesellschaften ausgegeben werden und deren Erfolg aus ihrem Geschäftsgebaren folgt. Diese Anlage funktioniert wie jede Aktie auch mit den bekannten Risiken und Chancen.

WELCHE IMMOBILIEN EIGNEN SICH ZUR KAPITALANLAGE?

Bevor die Entscheidung für eine Immobilie fällt, sollte naturgemäß die Entscheidung für eine bestimmte Immobilienart fallen, denn nicht jedes Haus ist für jeden geeignet.

Neben dem zur Verfügung stehenden Geld, welches vorhanden ist oder von der Bank als Darlehen gewährt wird, sollte die Entscheidung gefällt werden, wie lange es dauern soll, bis die Immobilie Rendite abwirft oder mit Gewinn verkauft werden soll.

Weiter gilt es bestimmte Faktoren zu beachten. Da ist zum einen die Lage, die direkt über die Vermietbarkeit und den zu erzielenden Mietgewinn entscheidet. Der andere Faktor ist der Zustand des Hauses. Wie viele Investitionen sind nötig, um die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen rentabel zu machen und wann wird dann mit dem „Break even“ gerechnet.

Bevor man konkret entscheidet, welche Immobilie(n) man als Geldanlage nutzen möchte, sollte zunächst der Kreis der in Frage kommenden Immobilienarten eingegrenzt werden, denn nicht alle Häuser sind für jeden „Anleger“ uneingeschränkt oder überhaupt als Renditeobjekt geeignet.



Das wichtigste Kriterium jedoch ist die Wirtschaftlichkeit. Immer noch werden viele Immobilien, auch als Kapitalanlage, aus „dem Bauch heraus“ gekauft. Ein großer Teil der Anleger, die so handeln, bekommen über kurz oder lang Probleme, denn die Immobilie funktioniert nicht so wie erwartet. Es gilt beim Immobilienerwerb einen genauen Blick auf die Zahlen zu werfen. Wie beim Erwerb einer Firma oder Ähnlichem müssen Kosten, Einnahmen und Investitionen gegenübergestellt werden. Die Immobilie muss sich an dieser Stelle inklusive der Rückführung des Darlehens selber tragen. Nur wenn die Immobilie wirtschaftlich gesund ist, wird sie auch irgendwann mit Erfolg Gewinn abwerfen.

STEUERN SPAREN MIT IMMOBILIEN

Die steuerliche Betrachtung einer Immobilie ist ein wesentlicher Aspekt bei der Immobilie als Geldanlage. Das gilt in erster Linie für gewerblich genutzte Immobilien, also Immobilien, die vermietet werden. Für selbst genutztes Wohneigentum greifen andere Förderungen wie Wohnriester.

Mit einer Immobilie, die vermietet wird, ist das anders. Hier lassen sich auf legale Art und Weise Steuern sparen, sofern sich die Ausgaben in das Gesamtkonzept vernünftig eingliedern. So werden zum Beispiel die Mieteinkünfte nur moderat versteuert. Nur der echte Gewinn bzw. Ertrag ist für das Finanzamt interessant. Nur der Teil der Einnahmen wird angerechnet, der über den abzugsfähigen Werbungskosten liegt.

Zu den „[abzugsfähigen Werbungskosten](#)“ gehören unter anderem die Schuldzinsen, Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen. Solange der Kredit zurückgezahlt werden muss, übersteigen in der Regel die Werbungskosten die Einnahmen. Die so erzeugten negativen Einkünfte werden auf das restliche Einkommen angerechnet. Ein echtes Steuersparmodell, bei dem das Finanzamt quasi für die Rückführung des Darlehens sorgt und dafür, dass die Immobilie schnell schuldenfrei wird.

Weiter werden auf diesem Wege vor dem Finanzamt alle anderen Einkünfte um das negative Einkommen aus der Immobilie gemindert, dies wirkt sich auf den persönlichen Steuersatz ganz deutlich aus.

Auch wird auf diesem Wege die „Abnutzung der Immobilie“ vom Staat durch die AfA, „Absetzung für Abnutzung“, gezahlt. Für ein Wohngebäude können

jährlich 2 % bis 2,5 % AfA geltend gemacht werden. Das gilt jedoch nicht für das Grundstück.

Genauer betrachtet wird auf diesem Wege die Instandhaltung finanziert.



DIE DENKMALSCHUTZIMMOBILIE

Leben im Denkmal ist etwas Besonderes. Viele Immobilien in Deutschland stehen unter Denkmalschutz.

Die Sanierung wie die Instandhaltung unterliegen besonderen Bestimmungen und ohne die Zustimmung der Denkmalschutzbehörden geht oftmals nicht all zu viel. Es gilt immer das historische Ambiente und Aussehen einer solchen Immobilie zu erhalten. Solche Anforderungen kann und will kaum ein Investor tragen. Dagegen steht aber der Wunsch des Staates, solche Immobilien zu erhalten.

Daher gibt es länderspezifische und bundesweite Förderungen solcher Objekte. In erster Linie handelt es sich hier um Steuervorteile.

So kommen auf die „normale“ „AfA“ von 2 oder 2,5 % bis zu 10% „Denkmalschutz AfA“ hinzu. Unter bestimmten Bedingungen können auch bis zu 100 % der Sanierungskosten steuerlich wirksam werden.

Damit nicht genug. Da Darlehen recht teuer sind und letztlich auch der Staat Geld sparen will, legt die KfW, die Kreditanstalt für Wiederaufbau, regelmäßig zinsbegünstigte und manchmal sogar zinslose Förderungen für historische Objekte auf.

All diese Fördermöglichkeiten machen die Denkmalschutzimmobilie extrem interessant. Es ist quasi möglich, die Immobilie weitgehend kostenfrei zu sanieren und instand zu halten. Jedoch sind die Förderungen recht vielfältig und zum Teil kompliziert. Hier ist es unbedingt erforderlich sich einen erfahrenen Berater zu suchen, der dieses Thema perfekt beherrscht.

RISIKEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Die Immobilie als Kapitalanlage ist sicher eine gute Alternative zu vielen anderen Anlagen, aber es soll nicht verschwiegen werden, dass auch nicht unbeachtliche Risiken lauern.

Das **größte Risiko** ist sicher das **Wegbrechen der Einnahmen**. Ein Mieter zieht aus und die Wohnung kann nicht neu vermietet werden. Sicher kann es hierfür mehrere Gründe geben, jedoch ist es unter dem Strich so, dass diese Einnahmen fehlen.

Oftmals sind auch die kalkulierten Einnahmen ganz einfach höher als die Realen oder aber der Ausgaben Apparat steigt gewaltig durch verschiedenste Faktoren an.

Wie erwähnt ist es wichtig, eine Immobilie auch betriebswirtschaftlich zu betrachten und zwar mit spitzer Feder.

Ein Mietausfall sollte zum Beispiel immer einkalkuliert werden. Nicht vermietete Wohnungen oder nicht zahlende Mieter können den Investor in den Ruin treiben. Die Bank erwartet pünktlich ihre Raten und versteht da auch keinen Spaß. Jeder Immobilienbesitzer sollte hier entgegenwirken. Besonders wenn eine Wohnung langfristig nicht vermietet wird, gilt es die Gründe zu hinterfragen. Säumige Mieter können zwar entlassen werden, doch was passiert, wenn die Wohnung wieder vermietet wird und welche Investitionskosten werden fällig, um die Wohnung in einen Zustand zu bringen, der sie für einen Neumieter attraktiv macht.

Aber auch **unerwartete Ausgaben** können den Investor treffen, das sind die nicht geplanten Sanierungsarbeiten oder Schäden die behoben werden müssen. An dieser Stelle ist die öffentliche Hand auch manchmal etwas

verständnislos und fordert immer wieder neue kostspielige Auflagen, die mancher kaum erfüllen kann.

Zuletzt bleibt noch das **Zinsrisiko** zu erwähnen: ist die Zinsbindung ausgelaufen und liegen die Zinsen höher als beim Abschluss des Vertrages, so kann dies ebenfalls fatale Auswirkungen haben.

Es ist also gar nicht so leicht, eine Immobilie auf sichere Füße zu stellen, aber trotz allem ist es immer noch eine eminent sichere Kapitalanlage. Wichtig ist es sich qualifizierten und erfahrenen Beratern anzuvertrauen, welche genau wissen, was zu tun ist und auch in der Lage sind eine Immobilie wirtschaftlich so zu berechnen und zu beurteilen, dass die Risiken minimiert werden!

CHECKLISTE IMMOBILIEN FÜR SIE

- ✓ Klärung der Eigentumsverhältnisse
- ✓ Liegt neben dem Exposé eine detaillierte Baubeschreibung vor?
- ✓ Prüfung der Lage der Immobilie
- ✓ Besichtigung und Abgleich der Informationen aus der Baubeschreibung
- ✓ Prüfung auf Schäden, insbesondere Dach und Keller
- ✓ Preisvergleich mit anderen ähnlichen Immobilien am Ort
- ✓ Denkmalschutz?
- ✓ Wirtschaftliche Prüfung (Einnahmen/Ausgaben)
- ✓ Prüfung der Gesamtkosten
- ✓ Ordentlicher Kaufvertrag, geprüft vom Notar!

RECHTLICHE HINWEISE

Das hier vorliegende E-Book dient nur der allgemeinen Information und stellt keinen professionellen Rat dar. Die Inhalte basieren auf den Ansichten und Meinungen des Autors und allen, die an diesem Buch mitgewirkt haben.

Seitens des Autors und aller beteiligten Personen wurde jede Anstrengung unternommen, um korrekte und aktuelle Informationen in diesem Dokument bereitzustellen. Bitte bedenken Sie, dass die Technologien sehr schnell voranschreiten und sich ändern. Daher behalten sich der Autor und die beteiligten Personen das Recht vor, die hier angebotenen Inhalte und Informationen zu aktualisieren, sofern diese Änderungen notwendig werden. Weder der Autor noch die an diesem Werk Beteiligten tragen irgendeine Verantwortung für Fehler oder Weglassungen, sollten solche Diskrepanzen in diesem Dokument auftauchen.

Der Autor und alle anderen Beteiligten sind weder finanziell, rechtlich oder auf eine andere Weise verantwortlich zu machen für irgendwelche Folgen, die sich durch die Anwendung des angebotenen Materials ergeben.

Es liegt in der Verantwortung des Lesers, sich vor Umsetzung des Materials aus diesem Buch professionellen Rat einzuholen.

Die Erfolge des Lesers basieren auf seinen Fähigkeiten und der individuellen Wahrnehmung der Buchinhalte. Daher können keinerlei Garantien abgegeben werden, weder in finanzieller Weise noch auf andere Art. Garantien werden in keinerlei Form gewährt.

SCHLUSSWORT

Dieser Ratgeber kann sicher nicht alle Aspekte zum Thema Immobilien als Kapitalanlage beleuchten.

Wir hoffen aber, dass es zumindest ein guter Leitfaden ist, um den Weg zur richtigen Investition zu finden.

Der wichtigste Grundsatz beim Thema „Immobilien als Kapitalanlage“ ist sicher jedoch, dass man sich nicht auf eine einzelne Information verlässt, sondern sich selber immer gut informiert und auch selber genau nachschaut. Denn wer gut informiert ist und alle Fakten kennt, der wird auch erfolgreich in die Zukunft schauen.

Mit freundlicher Empfehlung

Thomas Schulze