



Immobilie als Altersversorgung

Weshalb sich die vermietete Wohnung optimal für die private Altersvorsorge eignet.

Weshalb sich die vermietete Wohnung optimal für die private Altersvorsorge eignet.

Wenn es um die Produktangebote für die private Altersvorsorge geht, haben Sie es mit einem regelrechten Anbieterdschungel zu tun. Banksparrpläne, Kapitalversicherungen, Riester-Sparverträge, Aktienanlagen, Fondssparpläne – die Anzahl der Varianten könnte fast ins Endlose ausgedehnt werden.

Lassen Sie sich nicht verwirren! – Denn: Für Sie als Anleger kommt es darauf an, drei wichtige Kriterien miteinander zu verbinden: In allen drei Punkten bietet Ihnen die vermietete Immobilie Vorzüge, die in dieser Form keine andere Anlageart vorweisen kann. Im Vergleich zum Aktieninvestment profitieren Sie beim Immobilieninvestment vor allem von der Unabhängigkeit gegenüber den Schwankungen des Kapitalmarkts.



Zwar haben Sie am Immobilienmarkt immer mal wieder unterschiedliche Wertentwicklungen, aber die heftigen Ausschläge des Aktienmarkts bleiben Ihnen erspart. Allein schon bei der Betrachtung der Aktienmärkte in den vergangenen Monaten, als selbst vermeintlich sichere „Volksaktien“ oft mehr als die Hälfte ihres Wertes verloren haben, lernen Anleger die Sicherheit einer Qualitätsimmobilie schätzen.

- eine gute Rendite,
- steuerliche Vorteile und
- eine möglichst hohe Anlagesicherheit.

Gegenüber verzinslichen Anlageformen bietet die Immobilie – wenn Mietrendite und Wertsteigerung addiert werden – in aller Regel einen langfristigen Renditevorsprung. Dazu kommt der durch steigende Mieten und eine meist den allgemeinen Lebenshaltungskosten folgenden Wertsteigerung gesicherte Inflationsschutz, der bei Zinsanlagen nicht vorhanden ist.

Auch im Vergleich zum Versicherungssparen lässt die Immobilie als Kapitalanlage deutliche Vorzüge erkennen.

Zwar können Versicherungssparer in der Ansparphase davon profitieren, dass die Erträge nicht versteuert werden müssen – wodurch die Kapitallebensversicherung in steuerlicher Hinsicht dem Immobilieninvestment vergleichbare Steuervorteile bringt. Doch bei der Fälligkeit der Versicherung muss sich der Anleger entscheiden, ob das Kapital ausgezahlt oder verrentet werden soll.

Bei der Auszahlung muss das Geld neu investiert werden – zumeist entweder in relativ renditearme verzinsliche Wertpapiere oder in eine vermietete Wohnung. Bei der Verrentung sind zwar lebenslang sichere Einkünfte garantiert – aber im Todesfall gibt es für die Hinterbliebenen keinen Kapitalerhalt, sondern allenfalls eine befristete Weiterzahlung der Rente.

So kalkulieren Sie Ihren persönlichen Immobilien-Vorsorgeplan

Als Arbeitnehmer oder Selbstständiger können Sie heute schon in etwa abschätzen, wie groß Ihre Einkommenslücke im Rentenalter ausfallen wird – denn: Seit Beginn dieses Jahres können Sie den Stand Ihres gesetzlichen Rentenkontos bei der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) oder den Landesversicherungsanstalten (LVA) anfordern.

Wichtig: Bedenken Sie auch, dass Sie als Gutverdienender nur Rentenbeiträge in Höhe der Beitragsbemessungsgrenze einzahlen. Die Einkommensanteile, die darüberliegen, sind über die gesetzliche Altersvorsorge nicht abgesichert!

Nehmen wir an, Sie sind Anfang vierzig und haben nach dem Stand Ihres aktuellen Einkommens und Ihrer Rentenversicherungsbeiträge im Rentenalter eine Einkommenslücke von etwa 550 € – gemessen an heutiger Kaufkraft – zu erwarten. Um diese Lücke mitsamt dem Inflationsausgleich zu schließen, sollten Sie in eine vermietete Wohnung investieren, die Ihnen jetzt rund 550 € an Miete bringt.

Praxis-Tipp: Während Sie bei Aktien- oder Versicherungssparplänen stets die Inflationsrate von der Rendite abziehen müssen, entfällt dies bei vermieteten Immobilien. Der Grund: Mit der jährlichen Mieterhöhung passen sich der Mietertrag und damit die Rendite automatisch der Inflation an.

Nun müssen Sie Ihren Liquiditätsbedarf ermitteln – und dieser ist in der Anfangsphase am höchsten. Bei der Bedarfsermittlung kommt es darauf an, alle wichtigen Faktoren – Finanzierungskosten, laufende Wohnungskosten, Mieterträge und Steuervorteile – möglichst detailliert zu berücksichtigen. Beispiel: Sie kaufen eine gebrauchte Wohnung zum Preis von 150.000 € plus 8.000 € Grunderwerbssteuer und Notargebühren, die Ihnen eine monatliche Kaltmiete von 550 € einbringt. Die Kaufnebenkosten finanzieren Sie aus angespartem Eigenkapital, der Nettokaufpreis wird über ein tilgungsfreies Darlehen mit 20-jähriger Zinsbindung und gekoppelter Kapitallebensversicherung finanziert. Nun müssen Sie mit den nachfolgenden Einnahmen und Aufwendungen kalkulieren:

- Für das Darlehen zahlen Sie 6,5% Zins, das sind 9.750 € pro Jahr.
- Die Beiträge zur Kapitallebensversicherung sind mit 4.800 € jährlich zu veranschlagen.
- Für Rücklagen und nicht vom Mieter übernommene Nebenkosten sollten Sie 1.200 € pro Jahr einkalkulieren.
- Auf der Einnahmenseite kommen zur jährlichen Miete von 6.600 € noch Steuerrückzahlungen, die bei einem persönlichen Steuersatz von 45% etwa 2.800 € pro Jahr betragen.

Etwas komplizierter wird es bei der Wertsteigerung. Weil Sie auch die Kaufnebenkosten als eingesetztes Kapital verbuchen müssen, haben Sie in den ersten Jahren einen realen Wertverlust. Erst nach etwa fünf Jahren können Sie mit dem Einsetzen einer tatsächlichen Wertsteigerung rechnen. Ab diesem Zeitpunkt wird dann mit einer vorsichtig angesetzten Wertsteigerung von 1,5% pro Jahr kalkuliert. Daraus ergibt sich – natürlich immer annäherungsweise – das folgende Bewertungsmodell:

Aus diesen beiden Hochrechnungen können Sie jetzt ermitteln, wie sich Ihr Vorsorgeplan rentiert. Im Prinzip handelt es sich um einen „Sparplan“: Am Anfang leisten Sie die 8.000 € für die Kaufnebenkosten als „Einmalzahlung“, und Ihr jährlicher Liquiditätsbedarf stellt die Sparrate dar. Wichtig: Diese Rendite können Sie nicht direkt mit dem Zins eines Banksparrplans vergleichen, da sie auf Grund der Steigerungsmöglichkeiten von Miete und Wohnungswert inflationsgeschützt ist. Überdies wurde dieses Rechenbeispiel mit einer sehr konservativen Wertentwicklung angelegt. Bei einer angenommenen Wertsteigerung von 2,5% ab dem fünften Jahr würde sich nach 20 Jahren ein Immobilienwert von 229.000 € ergeben – und dann würde die Durchschnittsrendite auf 6,5% ansteigen.

- Im Lauf von 20 Jahren müssen Sie 8.000 € als Einmalzahlung plus rund 110.000 € an Finanzierung und Nebenkosten investieren – das ergibt insgesamt 118.000 €.
- Demgegenüber steht ein Immobilienwert von rund 197.000 €.
- Daraus ergibt sich bereits während der Finanzierungsphase eine durchschnittliche jährliche Rendite von rund 5%.

Weshalb die vermietete Immobilie nicht teurer ist als ein Vorsorge-Sparplan

Viele Anleger schrecken deshalb vor dem Immobilien- Investment zurück, weil sie durch die hohen Investitions- und Finanzierungsbeträge abgeschreckt werden. Daraus zieht so mancher den Schluss, dass das Immobilieninvestment die persönliche Liquidität mehr belastet als ein Bank-, Versicherungs- oder Investment-Sparplan.

Achtung: Das ist ein Trugschluss, denn zum Erreichen desselben Einkommensziels im Rentenalter ist die Immobilienanlage nicht mit höheren finanziellen Belastungen verbunden als ein Sparplan.

Beispiel: Mit der hier angestellten Modellrechnung erzielen Sie – nach Abzug der von Ihnen zu tragenden Wohnnebenkosten – in 20 Jahren beim Eintritt ins Rentenalter Mieteinnahmen von rund 8.000 € pro Jahr, die jährlich mit der Inflationsrate steigen. Um bei einer Verzinsung von 5% und einem jährlichen Anstieg der Ausschüttung um 2% die gleichen Einnahmen aus festverzinslichen Wertpapieren zu erzielen, benötigen Sie beim Eintritt ins Rentenalter ein Kapital von 267.000€.

Das Ansparen dieses Betrages erfordert bei 20 Jahren Laufzeit und einer Jahresrendite von 5% – angesichts der aktuellen Zins- und Aktienmarktsituation sollten Sie nicht mit mehr kalkulieren – eine jährliche Sparrate von 7.850 €. Zur Finanzierung Ihrer Wohnung benötigen Sie in diesem Beispiel jedoch nur 6.350 € pro Jahr zu Beginn und 4.840 € am Ende der Sparphase!

Welche Vorteile Ihnen die vermietete Immobilie im Rentenalter bietet

Nach Abschluss der Finanzierungsphase profitieren Sie ohne Abstriche von den Erträgen Ihrer vermieteten Wohnung. Lediglich die von Ihnen zu tragenden Nebenkosten wie beispielsweise die Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage müssen Sie von Ihren Einnahmen abziehen. Die wesentlichen Vorteile, die Ihnen das Immobilieninvestment im Rentenalter bietet, bestehen in

- Steuervorteilen,
- Inflationsschutz und
- Kapitalerhalt.

Die Steuervorteile bestehen darin, dass Sie bis zu 50 Jahren nach dem Kauf die steuerliche Abschreibung (AfA) weiterführen dürfen. Bei Inanspruchnahme der linearen Abschreibung bedeutet dies: Jahr für Jahr können Sie 2% des bei der Anschaffung maßgeblichen Gebäudewerts als fiktiven steuerlichen Verlust von Ihren Mieteinnahmen abziehen.

Wichtig: Der Gebäudewert entspricht nicht dem Kaufpreis einer Eigentumswohnung, da auf den darin enthaltenen Grundstücksanteil keine Abschreibung möglich ist. Je nach Größe und Lage von Wohnung und Grundstück werden für den Grundstücksanteil etwa 20 bis 30 Prozent des Wohnungspreises veranschlagt.

Beispiel: Sie haben eine Wohnung zum Preis von 150.000 € gekauft, bei der der Grundstücksanteil vom Finanzamt auf 25 Prozent geschätzt wird. Bei Nutzung der 2%-igen Abschreibung ergibt sich eine jährliche Abschreibung von 2.250 €.

Gegen die Inflation ist Ihr Immobilieninvestment abgesichert, weil sich die Mieten in aller Regel an den allgemeinen Lebenshaltungskosten orientieren. Wenn diese stark ansteigen, erhöhen sich im gleichen Maß auch die Durchschnittsmieten.

Auf diese Weise können Sie verhindern, dass auf Grund des Kaufkraftverlusts Ihr für die Rentenzahlung eingesetztes Kapital immer weniger wert wird und damit Ihre realen Einkünfte sinken. Zum Schutz vor einer möglichen Inflation kommt noch der Vorzug, dass Ihre Immobilie nicht nur ihren Wert behält, sondern im Lauf der Zeit sogar noch steigern kann.

Während beispielsweise bei einer privaten Rentenversicherung kein Kapitalerhalt möglich ist, bleibt die Immobilie ein Leben lang in Ihrem Besitz und kann an die nächste Generation weitergegeben werden – und damit ist die vermietete Wohnung nicht nur für Sie, sondern auch noch für Ihre Nachkommen ein bleibender Vermögenswert.

Kurz-Check zur privaten Altersvorsorge mit Immobilien

- Wie hoch wird meine gesetzliche Rente ausfallen?
- Wie groß wird dann voraussichtlich die Differenz zum bisherigen Nettoeinkommen und damit die Versorgungslücke sein?
- Welchen monatlichen Finanzierungsbetrag kann ich für die Altersvorsorge mit einer vermieteten Wohnung aufbringen?
- Welcher Kaufpreis kann mit diesem Betrag finanziert werden?
- Sind dabei alle Aufwendungen für Zinsen, Kapitallebensversicherung, Rücklagen und vom Vermieter zu tragende Nebenkosten eingerechnet?
- Sind genügend finanzielle Reserven für unvorhergesehene Engpässe wie beispielsweise Leerstand einkalkuliert?
- Ist die Wohnung spätestens beim Eintritt ins Rentenalter schuldenfrei?

Wie sich die vermietete Wohnung für Ihre Altersvorsorge rechnet

Schon lange ist klar, dass das bisher praktizierte Modell der gesetzlichen Rente im heutigen Umfang nicht mehr lange finanzierbar sein wird.

Die gesetzliche Rentenversicherung arbeitet nach dem Umlageprinzip – und das bedeutet, dass die Beiträge zur Rentenversicherung nicht als Vorsorgekapital angelegt, sondern für die Zahlung der Renten direkt umgelegt werden.

Das funktioniert jedoch nur, wenn genügend Beitragszahler eine vergleichsweise geringe Anzahl von Rentnern zu versorgen haben. Doch dieses lang gehaltene Gleichgewicht gerät von beiden Seiten außer Kontrolle: Die Zahl der beitragszahlenden

Arbeitnehmer ist seit Jahren rückläufig, und auf der anderen Seite werden die Menschen immer älter.

Die Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung werden schrittweise zurückgefahren, und die daraus entstehende Lücke ist mit Hilfe privater Vorsorgemaßnahmen zu schließen.

Das bedeutet für Sie als Immobilienanleger: Im Hinblick auf die Altersvorsorge ist ein gut konzipiertes Immobilieninvestment nicht nur eine sichere und lukrative Kapitalanlage, sondern auch ein wichtiger Baustein im privaten Vorsorgekonzept. Gerade im Rentenalter bietet die Immobilie im Vergleich zu anderen Anlageformen wie Aktien oder festverzinslichen Wertpapieren finanzielle und steuerliche Vorteile.

