

In Zeiten niedriger Zinsen ist die Strukturierung des Vermögens im Wechsel zwischen relativer Sicherheit und Rendite zu einer echten Aufgabe geworden. Im Rahmen der gemeinsamen Seminarreihe „Honorarberatung im Dialog“ mit der Quirin Bank informierte Schmitz + Partner im Haus der Wirtschaft in Essen zu Fragen rund um die Anlageentscheidung Immobilie.

Wenn die Immobilie als sichere Anlage Rendite erwirtschaften soll, müssen hierzu einige Faktoren zusammenkommen. Diese Faktoren wurden in einem kurzen Vortrag identifiziert. Danach wurde die Wirkweise dieser Faktoren an Beispielberechnungen gemeinsam mit den Zuhörerinnen und Zuhörern „erarbeitet“.

Wichtige werttreibende Faktoren sind Kaufpreis und Substanzwertentwicklung, jährliche Liquidität aus der Vermietungstätigkeit, steuerliche Rahmenbedingungen und die Finanzierungsstruktur. Wichtig zur Bewertung einer Immobilie als Anlage ist es weiterhin, an Hand rationaler Kriterien auf einen absehbaren Zeitraum von etwa 10 oder 15 Jahren mittels einer dynamischen Investitionsrechnung die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals festzustellen.

In den Beispielberechnungen wurde zunächst der plausible Kauf einer Wohnimmobilie vorgestellt mit allen hierzu benötigten Angaben. Im Rahmen der „Übung“ wurden dann folgende Fragen geklärt:

1. Welche Rendite hat das Beispiel?
2. Wie ändert sich die Rendite bei zu teurem / sehr günstigem Kaufpreis?
3. Welchen Einfluss hat das FK/EK Verhältnis auf Rendite, Liquiditätsfluss und Belastbarkeit?
4. Welchen Einfluss können ungeplante Renovierungen spielen

Über diesen Fragenkatalog hinaus konnten danach in einer spannenden Diskussion auch weitere Fragen bspw. zu den Themen Mietausfall, Fremdverwaltung, Lagefaktoren, Anschlussfinanzierungen etc. geklärt werden.

Referenten:



Dipl.-Kfm. Peter Schmitz
Steuerberater – Partner



Christian Reckzeh, B.Sc.