

Inflation und Steuern werden viele Vermögen schmälern

Für sichere Geldanlagen sind zurzeit keine Renditen erzielbar, die über den Werten der Abgaben und Geldentwertung liegen. Am besten fährt der Anleger immer noch mit einem kreditfinanzierten Immobilienkauf. Doch sollte er in Betracht ziehen, dass Vermietung kein Honigschlecken ist.

Von Volker Looman

REUTLINGEN, 3. April. Die Turbulenzen auf den Kapitalmärkten und in der Politik sorgen bei vielen Anlegern für Unruhe. Auf der einen Seite brennen Investoren die Sicherheit des Geldes auf den Nägeln, und auf der anderen Seite geht es um die Frage, wie die drohende Inflation bekämpft werden kann. Die beiden Ziele sind, um es in aller Deutlichkeit zu sagen, nicht miteinander vereinbar, weil zum Beispiel sicheres Bargeld eben doch keine Sicherheit bietet, wenn es jedes Jahr um 3 oder 4 Prozent dahinschwindet. Mit der Aussage, dass Sachwerte in solchen Lebenslagen vorteilhafter als Geldanlagen seien, sollten die Anleger vorsichtig umgehen, weil die Hoffnungen, die sich dahinter verborgen, in vielen Fällen nicht erfüllt werden. Die Suche nach der besten Geldanlage wird in folgendem Beispiel deutlich.

Ein vermögender Anleger ist 55 Jahre alt und hat vor kurzem 500 000 Euro geerbt. Der Mann steht noch mit beiden Beinen im Berufsleben, verdient etwa 200 000 Euro pro Jahr, so dass in naher Zukunft weder das Kapital noch die Erträge benötigt werden. Das heißt im Klartext, dass das Erbe für 10 Jahre „weggesperrt“ werden kann, und alle Erträge, die in dieser Zeit anfallen werden, in irgendeiner Form wieder angelegt werden müssen. Maßgebend ist allein der Endwert der Geldanlage in zehn Jahren, um die Inflation und die Steuern – so gut es eben geht – zu bekämpfen. Die effektive Verzinsung der Anlage ist das Verhältnis des Endwertes zum Anfangsbetrag. Das sind im vorliegenden Fall ungefähr 2,2 Prozent pro Jahr. Der

Einfachste Geldanlage ist ein zehnjähriger Sparbrief mit Ansammlung der Zinsen. In der Praxis gibt es jedoch so lange laufende Sparbriefe nicht, so dass der Anleger zwei Sparbriefe mit einer Laufzeit von je fünf Jahren hintereinander klicken muss. Der Verlauf der Gesamtanlage wird in der Tabelle deutlich. Der Anleger steckt die kompletten 500 000 Euro fünf Jahre in den ersten Sparbrief. Dafür wird es pro Jahr etwa 3 Prozent Zinsen geben. So wächst das Kapital im Verlauf der ersten Halbzeit auf 579 637 Euro.

In der Pause meldet sich der Fiskus. Er begeht von den Zinsen, in diesem Fall also 79 637 Euro, ein Viertel nebst Solidaritätszuschlag. Daher sinkt das Kapital auf 558 633 Euro. Dieser Betrag wird in den zweiten Sparbrief investiert, und wenn sich der Zinssatz in fünf Jahren nicht geändert haben wird, wird es weiterhin 3 Prozent pro Jahr geben. Auf diese Weise klettert das Erbe auf 647 608 Euro. Leider steht vor der Abfahrt wieder eine Mautstelle. Dieses Mal sind 23 467 Euro an den Fiskus abzuführen, so dass für den Anleger nach 10 Jahren effektiv 624 141 Euro übrig bleiben.

Die effektive Verzinsung der Anlage ist das Verhältnis des Endwertes zum Anfangsbetrag. Das sind im vorliegenden Fall ungefähr 2,2 Prozent pro Jahr. Der

Zins ist „sicher“ und „unsicher“ zugleich. Auf der einen Seite hat der Anleger gute Karten, dass in 10 Jahren etwa 624 000 Euro auf dem Konto stehen werden, doch bei einer jährlichen Geldentwertung von 3 oder 4 Prozent wird der Endwert mit tödlicher Sicherheit unter den Anfangswert sinken.

Die Inflation wird mit hoher Wahrscheinlichkeit das Problem der Zukunft sein. Der Finanzminister dieses Landes kann bei nächster Analyse der Lage keine Kredite mehr aufnehmen. Weder ist er in der Lage, die Zinsen zu bezahlen, noch wird er die Kredite tilgen können. Trotzdem verlängern die Politiker die Abwrackprämie für alte Autos, und mit Sicherheit werden ihnen im Wahlkampf weitere Ideen einfallen, um die Wähler auf ihre Seite zu ziehen. Bei diesen Perspektiven ist nicht viel Phantasie notwendig, was in den nächsten Jahren passieren muss, um die Verschuldung in den Griff zu bekommen. Erstens muss die Geldpresse angeworfen werden, und zweitens sind die Steuern zu erhöhen. Anders geht es einfach nicht. Offen ist bestenfalls die Höhe der künftigen Geldentwertung.

Bei einem Satz von 3 Prozent wird das Erbe des Anlegers in 10 Jahren noch 464 000 Euro wert sein, und bei einem Schwund von 4 Prozent werden 422 000 Euro übrig bleiben. Umgekehrt muss das Erbe in 10 Jahren mindestens 672 000 beziehungsweise 740 000 Euro wert sein, um den heutigen Startwert zu erhalten. Wie schwierig das werden wird, zeigen die weiteren Geldanlagen. Wer sich mit „einfachen“ Sparbriefen nicht zufrieden gibt, kann zum Beispiel auf diverse Staats- und Unternehmensanleihen ausweichen. Hier winken zur Zeit etwa 4 Prozent pro Jahr. Bei diesen Anlagen werden die Zinsen jedes Jahr ausgeschüttet. Genauso fordert der Fiskus den Tribut jedes Jahr. Das bedeutet für den Anleger, dass ihm nach Abzug der Abgeltungssteuer jährlich 14 725 Euro zufließen. Das mag auf den ersten Blick erfreulich sein. Weil der Investor das Geld gar nicht braucht, muss er die jährlichen Ausschüttungen aber wieder anlegen.

Die Wiederanlage der einzelnen Ausschüttungen (14 725 Euro) wird auf einen Sparvertrag hinauslaufen. Der Anleger wird sich zwar Mühe geben, die „kleinen“ Beträge spätestens nach drei oder vier Jahren in eine „große“ Anlage mit höherem Zins umzuschichten, doch damit wird das Problem nicht gelöst, weil noch kleinere Ausschüttungen wieder angelegt werden müssen. Daher legen vorsichtige Rechner die einzelnen Überschüsse auf einem Sparkonto an, das mit bestens 2 Prozent vor Steuern und maximal 1,5 nach Steuern verzinst wird.

Bei diesem Vorgehen kommen auf dem zweiten Kapitalkonto, das aus Staats- und Unternehmensanleihen be-

steht, am Ende der Laufzeit insgesamt 657 000 Euro zusammen. Das ist zwar ein bisschen mehr als auf dem Konto mit den Sparbriefen, gleichzeitig aber immer noch viel weniger als die 740 000 Euro, die bei einer Inflation von 4 Prozent für den Erhalt des Kapitals notwendig sind. 657 000 Euro führen bei dieser Geldentwertung zu einem realen Endwert von 444 000 Euro, und das entspricht einer jährlichen Verzinsung von minus 1,2 Prozent.

Der Endwert von 740 000 Euro wird in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht einmal mit einer Mischnutzung erreicht, die zu gleichen Teilen aus Kapitalversicherungen und Aktien besteht. Trotz optimistischer Annahmen

Davon werden nach Abzug der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten ungefähr 40 000 Euro übrig bleiben. Sie sollen jedes Jahr um 1 Prozent steigen. Genauso soll der Wert der Immobilie um 1 Prozent pro Jahr klettern.

Die Kombination beschert jährliche Überschüsse von jeweils 8000 Euro und einen Endsaldo von ungefähr 814 000 Euro. Das ist im Vergleich zu den Alternativen der höchste Endwert, so dass alle Anzeichen für Immobilien mit maßvollem Kredit sprechen. Dafür sind freilich, um die Risiken beim Namen zu nennen, fünf Faktoren notwendig. Erstens: Der Anleger muss zur Kreditaufnahme bereit sein. Zweitens: Der Investor sollte wissen, dass die Vermietung kein Honigschlecken ist.

Berechnung der Endwerte verschiedener Geldanlagen

Position	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Sparbriefe: 500 000 Euro / Zins: 3 Prozent / Abgeltungssteuer: 26,375 Prozent										
Wert	515 000	530 450	546 364	562 754	579 637	575 392	592 654	610 433	628 746	647 608
Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Steuer	0	0	0	0	21.004	0	0	0	0	23.467
Gesamtstand	515 000	530 450	546 364	562 754	558 633	575 392	592 654	610 433	628 746	624 141
Anleihen: 500 000 Euro / Zins: 4 Prozent / Abgeltungssteuer: 26,375 Prozent / Wiederanlage: 1,5 Prozent										
Wert	500 000	500 000	50 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Ertrag	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Steuer	5275	5275	5275	5275	5275	5275	5275	5275	5275	5275
Rückfluss	14 725	14 725	14 725	14 725	14 725	14 725	14 725	14 725	14 725	14 725
Kassenstand	14 725	29 667	44 829	60 214	75 825	91 667	107 742	124 053	140 605	157 400
Gesamtstand	514 725	529 667	544 829	560 214	575 825	591 667	607 742	624 053	640 605	657 400
Lebensversicherung: 250 000 Euro / Zins: 3,5 Prozent / Aktionen: 250.000 Euro / Dividende: 3 Prozent / Kursanstieg: 3 Prozent / Wiederanlage: 1,5 Prozent										
Wert	258 750	267 806	277 179	286 881	296 922	307 314	318 070	329 202	340 724	352 650
Wert	257 500	265 225	273 182	281 377	289 819	298 513	307 468	316 693	326 193	335 979
Ertrag	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500
Steuer	1978	1978	1978	1978	1978	1978	1978	1978	1978	51729
Rückfluss	5522	5522	5522	5522	5522	5522	5522	5522	5522	-44 229
Kassenstand	5522	11 125	16 811	22 580	28 435	34 375	40 403	46 520	52 727	9274
Gesamtstand	521 772	544 156	567 172	590 838	615 175	640 202	665 941	692 415	719 644	697 903
Immobilie: 1000 000 Euro / Miete: 50.000 Euro / Anstieg: 1 Prozent / Kredit: 500.000 Euro / Zins: 4 Prozent / Tilgung: 2 Prozent / Wiederanlage: 1,5 Prozent										
Wert	1 010 000	1 020 100	1 030 301	1 040 604	1 051 010	1 061 520	1 072 135	1 082 857	1 093 685	1 104 622
Kredit	490 000	479 600	468 784	457 535	445 837	433 670	421 017	407 858	394 172	379 939
Miete	40 000	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	42 461	42 885	43 314	43 747
Steuer	1772	2127	2490	2861	3243	3636	4036	4450	4872	5307
Tilgung	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Rückfluss	8228	8273	8314	8351	8381	8405	8424	8435	8442	8441
Kassenstand	8228	16 622	25 181	33 902	42 783	51 818	61 005	70 339	79 817	89 433
Gesamtstand	528 228	557 122	586 698	616 971	647 956	679 668	712 123	745 338	779 330	814 116

Quelle: Looman



von 3,5 Prozent für Kapitalpolizien und 6 Prozent für Aktien werden am Ende der Veranstaltung lediglich 698 000 Euro heraukommen. Dadurch sinkt zwar bei einem Schwund von 4 Prozent die jährliche Verzinsung auf minus 0,6 Prozent, doch Verlust bleibt Verlust, da helfen weder Jammern noch Schimpfen.

Der Erhalt des Kapitals ist bei diesen Erwartungen nur mit Hilfe von Immobilien und Krediten möglich. Das wird die Liebhaber dieser Anlagen in ihrem Urteil bestätigen, dass es zu Beton auf Pump kaum Alternativen gibt, doch die Begeisterung wird sich in Grenzen halten, wer sich die Bedingungen ansieht. In der Tabelle ist eine Immobilie abgebildet worden, die eine Million Euro kostet. Sie wird jeweils zur Hälfte mit Eigenkapital und Krediten finanziert. Der Kredit kostet 4 Prozent pro Jahr und wird durch eine Tilgung von 2 Prozent pro Jahr schrittweise abgebaut. Dem Mehrfamilienhaus wird jedes Jahr einen Ertrag von 50 000 Euro ab-

eken ist. Drittens: Das Objekt muss eine jährliche Bruttomiete von 5 Prozent des Gesamtaufwandes abwerben. Viertens: Die Erträge und der Wert der Immobilie müssen während der Vermietung steigen. Fünftens: Das Objekt sollte, wenn das Volumen über 25 Prozent des Gesamtvermögens liegt, auch wieder verkauft sein, weil damit zu rechnen ist, dass der Verkäufer im Alter sowohl Kapital als auch Erträge verzehren will. Wem diese Vorgaben nicht schmecken, wer aus Prinzip kreditfinanzierte Geldanlagen ablehnt, wird sich bei hoher Inflation damit abfinden müssen, dass Geldanlagen ihren Wert verlieren. Hier bietet nur die Philosophie gewissen Trost: Der Mensch kommt ohne Geld auf die Welt. Er gibt sich in der Regel nicht mit dem zufrieden, was er zum Leben braucht, sondern er strebt hohe Überschüsse an. Hat er wirklich das Recht, die Welt am Ende des Lebens mit einem Vermögen wieder zu verlassen?

Der Autor ist Finanzanalytiker in Reutlingen.