



Die Mietwohnmobilie als regionale Kapitalanlage? Chancen und Risiken

**DWAZ Wirtschaftskanzlei
Dipl.-Ök. Matthias Weber
Steuerberater**



Warum Immobilien als Kapitalanlage?

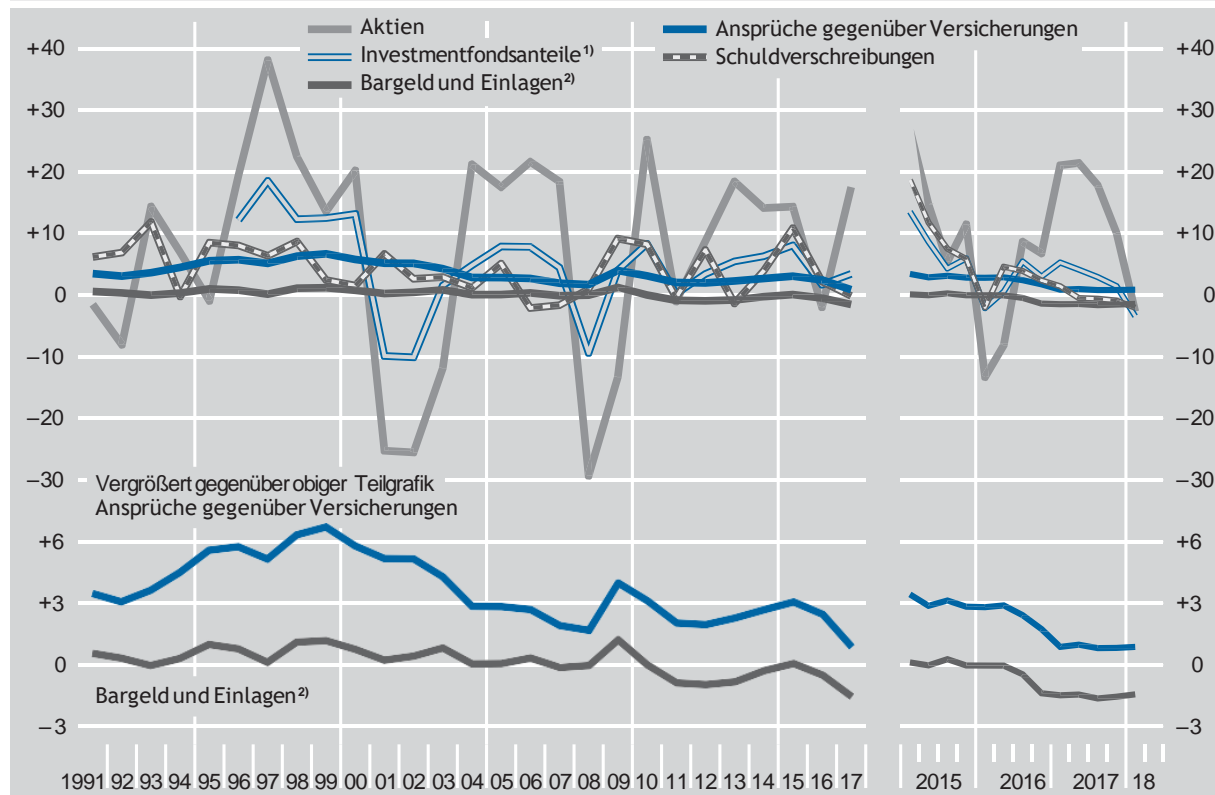
- **Sichtbarer Vermögensgegenstand / Sicherheit**
(Deutsches Rechtssystem)
- **Verständliche, transparente Vermögensanlage mit Einflussmöglichkeit**
- **Altersvorsorge** – Eine gut vermietete abbezahlte Immobilie verschafft regelmäßige Einnahmen / Verkaufserlös
- **Schwächelnde Finanzmärkte:** Nur risikoreichere Produkte mit hohen Wertschwankungen bieten erträgliche Renditen



Finanzmarktentwicklung

Reale Renditen verschiedener Anlageformen der privaten Haushalte in Deutschland

% p.a., jährlich / vierteljährlich



Quellen: Assekurata, Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft und eigene Berechnungen. 1 Angaben zur Jahresrendite von Investmentfondsanteilen sind erst ab dem 4. Vj. 1995 verfügbar. 2 Die Angaben zu den nominalen Einlagenzinssätzen bis 2002 basieren auf der Bundesbank-Zinsstatistik und ab 2003 auf der harmonisierten MFI-Zinsstatistik. Der Zeitraum vor 2003 ist mit den Jahren ab 2003 daher nur eingeschränkt vergleichbar.

Deutsche Bundesbank



Was spricht gegen die Investition in eine Mietwohnmobilie?

- **Zeitintensiv (Objektauswahl, Objektverwaltung)**
- **Wissensintensiv (Bausubstanz, Werterhaltung, Rechtsfragen)**
- **Keine Risikostreuung**
- **Nicht leicht handelbar (gebunden, hohe Transaktionskosten)**



Chance: Regionale Immobilienwertsteigerung

Durchschnittskaufpreise von Wohnimmobilien für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Jahr	Lkr. Waldeck-Fkb		Lkr. KS		Stadt Kassel		DAX	Inflation
	EUR	Index	EUR	Index	EUR	Index		
2010	101.910,00	100	135.841,00	100	167.176,25	100	100	100
2011	101.802,00	100	138.255,00	102	177.027,75	106	100	102
2012	112.823,00	111	139.364,00	103	196.265,00	117	129	104
2013	102.664,00	101	149.953,00	110	205.454,75	123	159	106
2014	112.588,00	110	150.964,00	111	221.181,25	132	163	107
2015	113.931,00	112	158.342,00	117	237.805,75	142	173	107
2016	117.225,00	115	162.550,00	120	256.313,50	153	192	108
2017	129.439,00	127	176.910,00	130	301.480,50	180	209	109

Immobilienmarktbericht 2018 des Landkreises Waldeck-Fkg/KB und des Landkreises Kassel, S. 86f

Immobilienmarktbericht 2018 der Stadt Kassel, S. 18 (Durchschnitt)

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte KB und KS



Chance: Entwicklung der Wiederverkaufspreise

Quadratmeterpreis der Wohnfläche (EUR/QM WF)								
Eigentumswohnungen								
Jahr	Lkr. Waldeck-Fkb		Lkr. KS		Stadt Kassel		DAX	Inflation
	WiederV ETW		WiederV ETW		WiederV ETW			
	EUR/QM	Index	EUR/QM	Index	EUR/QM	Index		
2010	826,00	100	880,00	100	1.105,00	100	100	100
2011	851,00	103	869,00	99	1.140,00	103	100	102
2012	866,00	105	971,00	110	1.374,00	124	129	104
2013	950,00	115	1.129,00	128	1.455,00	132	159	106
2014	860,00	104	1.043,00	119	1.194,00	108	163	107
2015	934,00	113	1.090,00	124	1.332,00	121	173	107
2016	935,00	113	1.262,00	143	1.416,00	128	192	108
2017	1.017,00	123	1.296,00	147	1.561,00	141	209	109

Immobilienmarktbericht 2018 des Landkreises Waldeck-Fkbg/KB und des Landkreises Kassel, S. 100f

Immobilienmarktbericht 2018 der Stadt Kassel, S. 24f

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte KB und KS



Was lässt sich daraus für eine Investitionsabsicht ableiten?

- Die dargestellte vergangenheitsbezogene gute regionale Marktentwicklung ist positiv für die derzeitigen Eigentümer
- Wie entwickeln sich die Kaufpreise in Zukunft? Werden Regionen abgehängt? Was ist, wenn die Zinsen steigen? Droht eine Immobilienblase durch Spekulanten?
- Gute Voraussetzung von einer zukünftig positiven Wertentwicklung zu profitieren ist der „günstige“ Erwerb einer Immobilie



Steuerfreie Realisation der Immobilien-Wertsteigerung

- Grundsatz: Steuerpflicht von realisierten Wertsteigerungen (Betriebsvermögen, Privatvermögen)
- Dagegen ist der Veräußerungsgewinn einer vermieteten Wohnimmobilie im Privatvermögen nach 10 Jahren Haltedauer einkommensteuerfrei
- Weitere Ausnahmen beachten (z.B. selbst genutzt, Vermögensverwaltung überschritten/ Grundstückshändler,..)



Berechnungsbeispiel: Steuerfreiheit

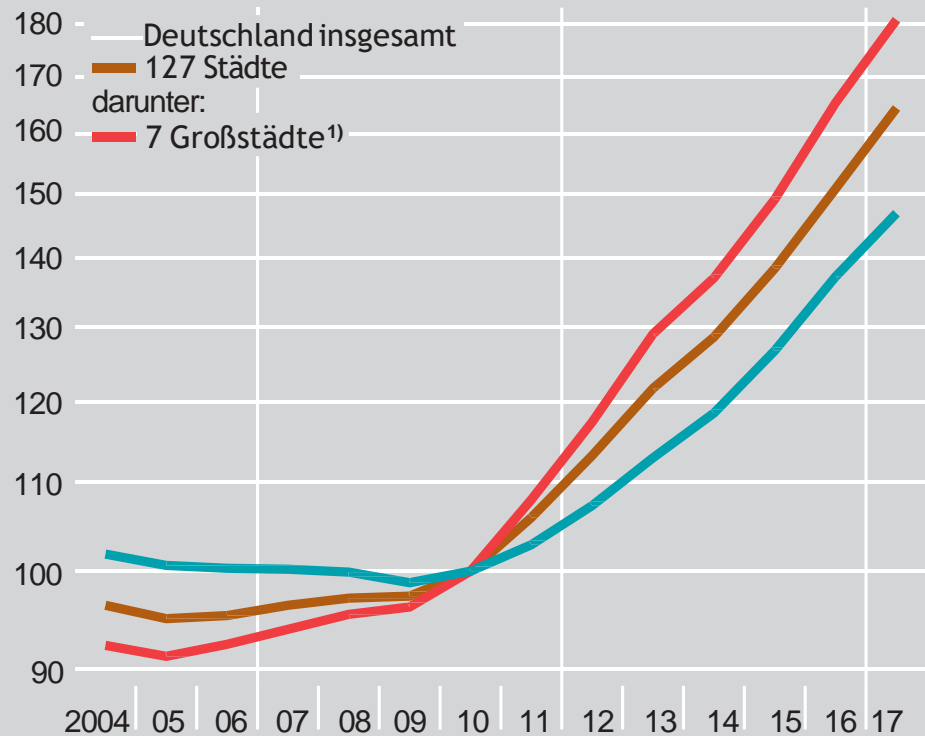
	Pro Jahr	10 Jahre
Mieteinnahmen		
75 QM x 5,40 EUR/QM x 12 Monate	4.860,00 €	48.600,00 €
Abschreibung		
Kaufpreis EFH im Jahr 2018 111 TEUR		
davon GuB 25 TEUR, Abschreibung p.a. 2%, 86 TEUR	-1.720,00 €	-17.200,00 €
Finanzierungskosten		
Darlehen 75 TEUR, 10 Jahre Laufzeit, EK 36 TEUR		
1,9 % Zinssatz, monatliche Rate 337,50		-11.569,86 €
Überschuss		19.830,14 €
Steuern (35%)		-6.940,55 €
Überschuss nach Steuern		12.889,59 €
zuzüglich Abschreibung		17.200,00 €
Cashzufluss		30.089,59 €
Nominaldarlehen		75.000,00 €
Tilgung 10 Jahre		28.930,14 €
Restvaluta 1.9.2028		46.069,86 €
Cash-Zufluss nach Verkauf für 130.000 EUR (Wertsteigerung 19.000 EUR)		
130.000 EUR – 46.070 EUR – 36.000 EUR = Entspricht der Tilgung und Wertsteigerung (28.930 EUR +19.000 EUR)		47.930,00 €



Regionale Investition? Kaufpreisentwicklung

Preise für Wohnimmobilien nach Städtegruppen in Deutschland*)

2010 = 100, log. Maßstab



* Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

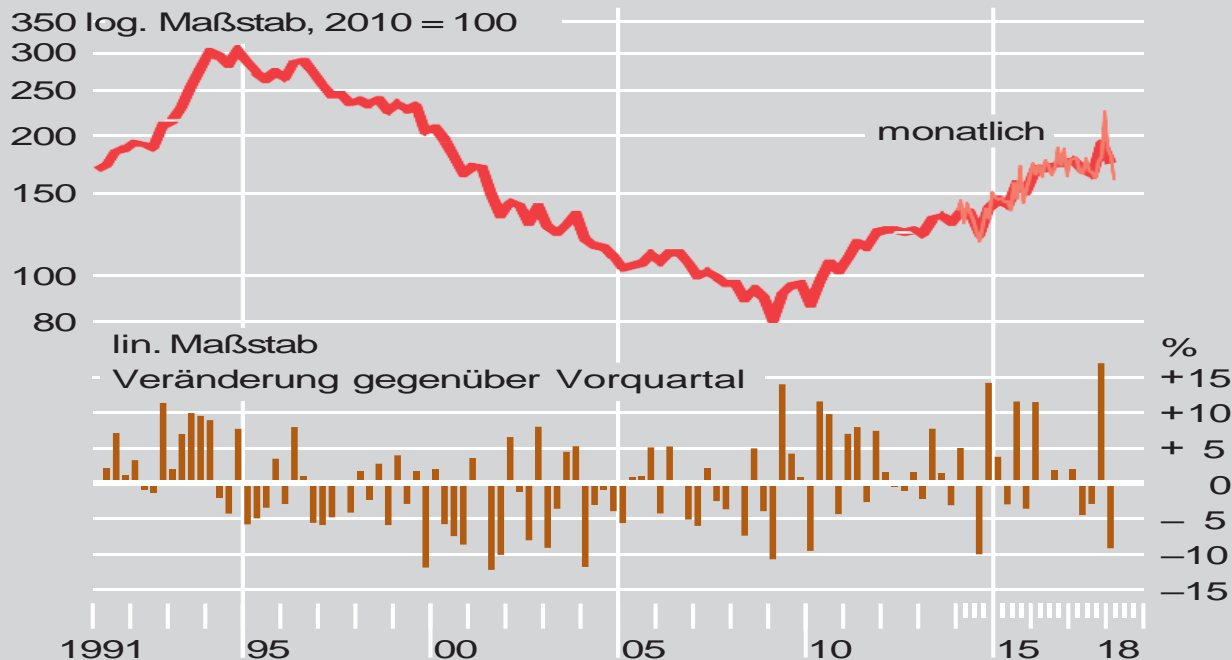
Deutsche Bundesbank



Auslastung des Bauhauptgewerbes

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau in Deutschland

vierteljährlich, saisonbereinigt, in konstanten Preisen



Quelle der Ursprungswerte: Statistisches Bundesamt.
Deutsche Bundesbank



Neubau: Baukostensteigerung

Baupreisindizes

2010 = 100

Jahr Monat	Wohn- gebäude (2)	Büro- gebäude (2)	Instandh. (3)	Inflation
Index				
2013	107,5	107,6	109,0	106,0
2014	109,4	109,6	111,5	107,0
2015	111,1	111,4	114,0	107,0
2016	113,4	113,9	116,8	108,0
2017	116,8	117,4	120,7	109,0
Mai 18	121,2	121,8	124,9	111,3
Aug 18	122,8	123,5	128,1	111,8

(1) Einschließlich Umsatzsteuer

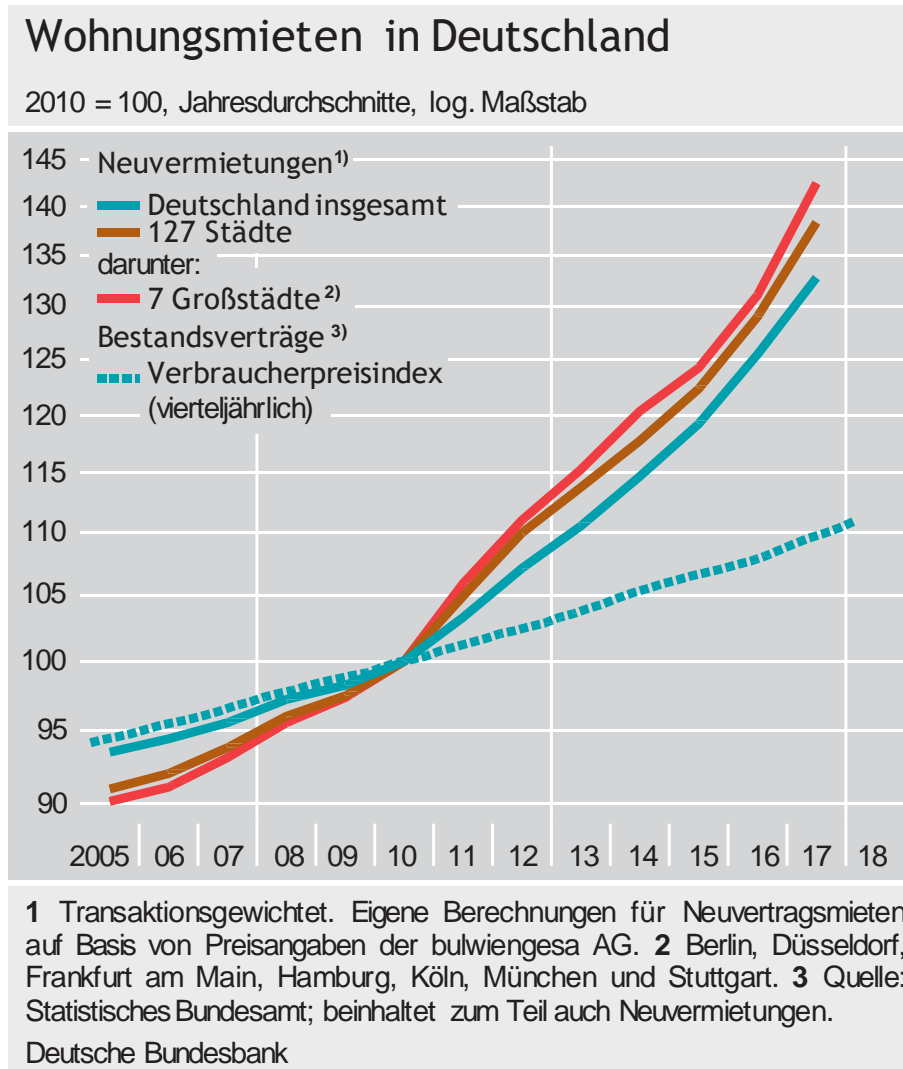
(2) In konventioneller Bauart

(3) Ohne Schönheitsreparaturen

Pressemitteilung Nr. 249 vom 9.7.2018
Pressemitteilung Nr. 387 vom 10.10.2018
des Statistischen Bundesamtes



Chance: Mietpreissteigerungen

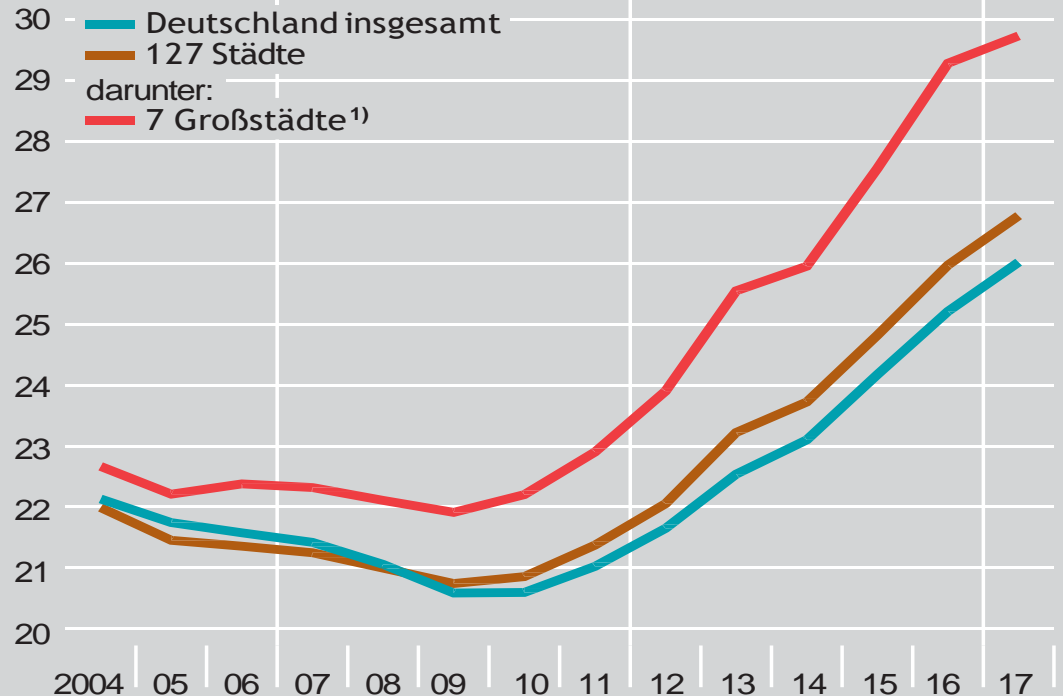




Abwärtstrend der Kaltmietenrendite

Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresmiete von Eigentumswohnungen in Deutschland^{*)}

Kaufpreis/ Jahreskaltmiete	Jahreskaltmiete in % von AK
Faktor	%
20,00	5,0
22,00	4,5
24,00	4,2
26,00	3,8
28,00	3,6



* Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben für Kaufpreise und Neuvertragsmieten der bulwiengesa AG. **1** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Deutsche Bundesbank



Risiko: Mietausfälle und Instandhaltungen

- Ausfallende Mieten bzw. steigende Zinsen können eine Fremdfinanzierung gefährden
- Hohe Mieten (über dem Mietspiegel) führen tendenziell zu einer höheren Mieterfluktuation
- Längerfristiger Leerstand bzw. Verkäufe sind häufig auch mit keiner positiven Wertentwicklung der Immobilie verbunden
- Instandhaltungsnotwendigkeiten zur Werterhaltung (Mieter als Messi)



Förderung des Mietwohnungsneubaus

- Gesetzesentwurf zu § 7b EStG
- Sonderabschreibung von zusätzlich 5 % p.a. für 4 Jahre neben regulärer Abschreibung von 2 % p.a.
- Nur bei neuen bisher nicht vorhandenen Wohnungen (Bauantrag 31.8.2018-1.1.2022)
- HK/AK dürfen nicht 3 TEUR pro QM Wohnfläche übersteigen, Sonderabschreibungsdeckelung auf 2 TEUR
- Mindestens für 10 Jahre entgeltlich vermietet / rückwirkende Versagung der Sonderabschreibung



Steuerersparnis durch Sonderabschreibung

	ohne EUR	mit EUR	Differenz EUR
Kaltemieteinnahmen p.a. (6 EUR/QM bei 70 QM)	5.040,00	5.040,00	
GuB 15.000 EUR ETW 110.000 EUR Abschreibung auf Gebäude (2%)	-2.200,00	-2.200,00	
Sonderabschreibung zusätzlich bis zu 5 % für 4 Jahre		-5.500,00	
Überschuss/Verlust	<u>2.840,00</u>	<u>-2.660,00</u>	
EST-Steuersatz 42%	1.192,80	-1.117,20	
Steuererstattung 4 Jahre		-4.468,80	
Steuernachzahlung nächste 6 Jahre		7.156,80	
Est in 10 Jahren	<u>11.928,00</u>	<u>2.688,00</u>	<u>9.240,00</u>



Steuerfreie Veräußerung nach 10 Jahren

	o. Sonder- abschreibung EUR	m. Sonder- abschreibung EUR	Differenz EUR
AK Gebäude	110.000,00	110.000,00	
Abschreibung 10 Jahre			
2% in 10 Jahren	-22.000,00	-22.000,00	
Sonderabschreibung			
5% in 4 Jahren	0,00	-22.000,00	
RBW Gebäude nach 10 Jahren	<u>88.000,00</u>	<u>66.000,00</u>	
AK Grundstück (keine Afa)	15.000,00	15.000,00	
RBW gesamt	<u>103.000,00</u>	<u>81.000,00</u>	
Ursprünglicher Kaufpreis	125.000,00	125.000,00	
Wertsteigerung 35 % in 10 Jahren	43.750,00	43.750,00	
Verkaufspreis	<u>168.750,00</u>	<u>168.750,00</u>	
Stfrei Veräußerungsgewinn (10 J)	<u>65.750,00</u>	<u>87.750,00</u>	<u>22.000,00</u>
Steuer	0,00	0,00	
Abgeltungsteuer 28 % (Neuaktien)	18.410,00	24.570,00	
Steuerersparnis	<u>18.410,00</u>	<u>24.570,00</u>	



Zusammenfassung

- Immobilien können das Vermögen sinnvoll ergänzen
- In „guter“ Lage weiterhin gute, sichere Wertentwicklung
- Kein Bau oder Kauf zu jedem Preis!
- Steuervorteile (Steuerfreie Veräußerung, ggf. Sonderabschreibung)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Referent:

**Dipl.-Ök. Matthias Weber
Steuerberater**

DWAZ Wirtschaftskanzlei
Laustr. 19, 34537 Bad Wildungen