



So wird ein Renditehaus solide finanziert

Wer ein Mietshaus kauft, sollte sicherheitshalber 30 Prozent Eigenkapital mitbringen – WELT-Serie, 6. Teil

Berlin – Renditehäuser liegen nach dem Auslaufen der Steuervorteile im Trend. Worauf soll der Anleger achten, der sich zum Kauf eines Mietshauses entscheidet?

„Wieviel Eigenkapital soll ich mitbringen, wenn ich ein Mietshaus kaufe?“ Dies gehört wohl zu den häufigsten gestellten Fragen. Während es sich bei selbst genutzten Immobilien eher empfiehlt, viel Eigenkapital mitzubringen, wird beim Erwerb von vermieteten Häusern oft ein hoher Teil des Kaufpreises finanziert. Dies liegt schon aus steuerlichen Gründen nahe, denn die Zinsaufwendungen können – anders als bei selbst genutzten Immobilien – als Werbungskosten abgesetzt werden.

Es gibt Profis, die Immobilien sogar zu 100 Prozent finanzieren, aber mit dem Grad der Fremdfinanzierung steigt auch das Risiko eines Investments. Der Berliner Immobilienmakler Florian Schwanhäußler empfiehlt, etwa 20 bis 30 Prozent eigenes Kapital mitzubringen, um „auf der sicheren Seite“ zu sein.

Die Bank bewertet die Immobilie, und schon hierbei kommt es regelmäßig zu Abschlägen gegenüber dem tatsächlichen Kaufpreis. Je nach Bonität des Anlegers wird dann von dem durch die Bank ermittelten Wert ein bestimmter Prozentsatz zu günstigen Konditionen finanziert.

Ein vereinfachtes Beispiel: Ein Mietshaus soll eine Million DM kosten. Hinzu kommen aber weitere Kosten, nämlich für den Notar, den Makler und die Grunderwerbssteuer. Das können durchaus noch einmal zehn Prozent sein, so dass der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten bei 1,1 Mio. DM liegt. Nehmen wir an, der Käufer bringt 20 Prozent Eigenkapital mit, dann muss er sich 880.000 DM bei der Bank leihen.

Für Zinsen und Tilgung zahlt er zusammen genommen 7,5 Prozent, das bedeutet eine monatliche Belastung von 5500 DM. Nehmen wir an, das Haus hat 555 qm vermietbare Fläche, was einem qm-Preis von 1800 Mark entsprechen würde. Beträgt die Nettomiete 10 DM/qm, dann bedeutet dies, dass der Anleger 5550 DM Mieteinnahmen im Jahr hat.

„Berücksichtigen Sie jedoch“, so Schwanhäußler, „dass davon die Betriebskosten abgehen. Sie müssen, je nach Alter des Hauses, etwa 10 Prozent Kosten für Instandhaltung, Mietausfall und Verwaltung ansetzen.“ Das würde in diesem Fall bedeuten, dass etwa 5000 DM Einnahmen Ausgaben vom 5500 DM gegen überstehen. Damit müsste der Anleger jeden Monat etwa 500 DM aus seinen anderen Einkünften dazuschießen.

Nach Steuern sieht die Situation jedoch anders aus. Je nach Baujahr des Hauses können pro Jahr 2 oder 2,5 Prozent der Gebäudekosten abgeschrieben werden. Bei einem angenommenen Grund und Boden-Anteil von 20 Prozent (dieser kann nicht abgeschrieben werden, da er sich nicht abnutzt), wäre dies eine Abschreibung von etwa 1500 DM im Monat. Bei einem Steuersatz von 50 Prozent bedeutet dies noch einmal einen Steuervorteil von 750 DM. Das heißt, unter Berücksichtigung des steuerlichen Abschreibungsvorteils hat der Anleger keine Unterdeckung mehr zu tragen.

Die vorstehende Rechnung ist konservativ ausgeführt: „Aber leider“, so Schwanhäußer, werden von manchen Anlageberatern den Käufern hoch komplizierte, jedoch letztlich nicht realitätsgerechte Rechenoperationen durchgeführt. Mein Tipp: Lassen Sie sich die Zahlenreihen so lange erklären, bis Sie wirklich alles verstanden haben.“

Eine kritische Frage zu dem oben angeführten Beispiel: Ist das Ganze nicht ein „Nullsummenspiel“, wenn (sieht man einmal von der Tilgung ab, die einen Vermögenszuwachs bedeutet) jeden Monat etwa gleich hohe Ausgaben und Einnahmen zu verbuchen sind? Das wäre es, wenn es künftig keine Miet- und Wertsteigerungen der Immobilie gäbe. Interessant wird die Sache durch diese beiden Faktoren. Allerdings, so Schwanhäußer, empfiehlt sich, Rücklagen für den Fall von größeren, ungeplanten Reparaturen vorzuhalten.

„Zwar wurden gewisse Instandhaltungskosten schon einkalkuliert, wenn sich jedoch beispielsweise kurz nach dem Kauf des Hauses herausstellen sollte, dass ein neuer Heizungskessel angeschafft werden muss oder eine Dachreparatur fällig wird, dann braucht der Anleger ein finanzielles Polster, um diese Ausgaben bestreiten zu können.“ Schwanhäußers Empfehlung: wer auf „Nummer sicher“ gehen will, sollte eine Reserve in Höhe von etwa fünf Prozent des Kaufpreises haben.

Wer all die Vorsichts- und Sicherheitsregeln berücksichtigt, die in dieser Serie aufgezeigt wurden, der kann mit Immobilien gut verdienen, besonders dann, wenn er – so wie die Profis – ganze Miethäuser kauft.

VON RAINER ZITELMANN