

# „Immobilie als Kapitalanlage/Altersvorsorge?“

## Informationen über Hintergründe, Rahmenbedingungen und Entscheidungsgrundlagen

„Was soll ich mit meinem Geld machen?“ Mit dieser von ihren Mandanten und Kunden immer öfter gestellten Frage, haben sich Steuerberater Wolfgang Neumeier, Geschäftsführer der B&S Steuerberatungsgesellschaft mbH, und Bankkaufmann Andreas Wagner, Geschäftsführer der fhb südwest Finanzberatung für Heilberufe GmbH, im Rahmen einer gemeinsamen Vortragsveranstaltung im Casino am Staden in Saarbrücken auseinandergesetzt. Mangels Rendite-Chancen im Bereich der reinen Geldanlagen, wie z. B. Spareinlagen, Festgeld, Anleihen, oder der Risikosituation bei Aktieninvestments sowie der allgemeinen Verunsicherung im Hinblick auf langfristige Anlagen, suchen immer mehr Menschen wirklich sichere Anlagen, wobei das Augenmerk zunehmend auf dem Kriterium „Werterhalt“ und erst dann auf Rendite liegt.

Die Referenten gingen insbesondere der Frage nach, ob und ggf. für wen eine Immobilie eine sinnvolle Investitionsoption darstellt und was bei der Objektauswahl alles berücksichtigt werden sollte.

Im Einzelnen wurden die vermietete Eigentumswohnung, Gewerbeimmobilie, Ferienwohnung, Pflegeimmobilie und die Denkmalschutz-Immobilie unter die Lupe genommen. Im Fokus standen Investition, Finanzierung, Rentabilität, steuerliche Rahmenbedingungen, Sicherheit und – vor allem – die Perspektiven im Hinblick auf den Werterhalt.

Aber auch persönliche Einflussfaktoren auf die Auswahl einer Immobilie wurden kritisch beleuchtet. Intuition und Emotion spielen dabei immer eine Rolle, sind gleichzeitig aber eine der häufigsten Ursachen für Fehlentscheidungen beim Immobilienkauf.

Anhand verschiedener Berechnungsmodelle zeigten Neumeier und Wagner auf, welche Renditechancen bei den einzelnen Immobilien realistisch zu erwarten sind. Besonders interessant: Von den Steuer- und Finanzexperten gab es wertvolle Tipps, in welchen Regionen unserer Republik sich eine Immobilienanschaffung eher lohnt und wo weniger. Das Saarland ist dabei eher kritisch zu sehen, da verschiedene Einflussfaktoren wie z. B. die aktuell schon bestehende hohe Eigentümerquote, sensible Wirtschaftslage, Bevölkerungs-



Immobilien-Investition statt Geldanlage?

Foto: Jürgen Fälchle/Fotolia.com

rückgang und Wegzugstendenzen, sich nachteilig auf die Nachfrage und damit auch auf die langfristige Wertentwicklung der Immobilien auswirken.

Hier schneiden Regionen wie das Rhein-Main-Gebiet, große Teile von Baden-Württemberg und Bayern sowie prosperierende Städte mit hohen Wachstumserwartungen deutlich besser ab. Bei denkmalgeschützten Immobilien hat der Osten die Nase vorn.

Abschließend zogen Neumeier und Wagner ein kurzes Resümee zu allen aufgezeigten Immobilieninvestitionen. Die Immobilie als „Steuer-sparmodell“ gibt es danach (fast) nicht mehr; lediglich die Denkmalschutz-Immobilie kann noch mit steuerlichen Anreizen punkten – tut das auch mitunter recht eindrucksvoll.

Aber auch jenseits steuerlicher Aspekte stellt eine Immobilieninvestition eine sinnvolle Alternative oder Ergänzung zu Geldanlagen dar. Persönliche Interessen (z. B. bei der Ferienwohnung oder der Pflege-Immobilie), Rendite-Inte-

ressen (z. B. bei der Vermietung einer Eigentumswohnung oder von Geschäftsräumen), Kapitalaufbau mit steuerlicher Förderung (Denkmalschutz-Immobilie) und sonstige Zielvorstellungen (Rendite, Werterhalt usw.) können in die Auswahl des Objektes eingebracht werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass die objektiven Kriterien nicht von emotionalen überlagert werden. Letztendlich entscheidet sich erst Jahre später beim Verkauf der Erfolg des Investments.

### B & S Steuerberatungsgesellschaft

Die B & S Steuerberatungsgesellschaft wurde 1984 gegründet, mit der klaren Ausrichtung, dass gute Beratung immer den Mandanten als Ganzes und nicht allein die Steuern im Blick haben muss. Die Berater und Mitarbeiter der B & S begegnen mittelständischen Unternehmen, Freiberuflern und Privatpersonen als Partner auf Augenhöhe.

[www.bs-steuerberatung.de](http://www.bs-steuerberatung.de)

### fhb südwest Finanzberatung

Die fhb südwest Finanzberatung überzeugt mit innovativen Finanzkonzepten. Langjährige und vertrauensvolle Kundenbeziehungen basieren auf einer zielorientierten Arbeitsweise, die ständig dem sich wandelnden Beratungsbedarf angepasst wird. Der permanente Erfahrungsaustausch mit Klienten stellt die solide Basis für die erfolgreiche Abwicklung von Beratungsprojekten dar. Die fhb südwest ist ein inhabergeführtes Unternehmen, das unabhängig gegenüber Banken, Versicherungen und sonstigen Anbietern ist und agiert.

[www.fhbsuedwest.de](http://www.fhbsuedwest.de)



Steuerberater Wolfgang Neumeier, Geschäftsführer der B&S Steuerberatung, betrachtete besonders die steuerlichen Aspekte beim Kauf von Immobilien und führte anschaulich verschiedene Berechnungsmodelle durch. Foto: pr



Finanzexperte Andreas Wagner, Geschäftsführer der fhb südwest, zeigte dem interessierten Auditorium u.a. Top-Regionen für werthaltige Immobilien-Investments auf. Foto: pr