

Miete oder Kauf eines Eigenheims?

Prof. Dr. Wolfgang Breuer, Aachen

1. Problemstellung

„Stecken Sie die **Miete** in die eigene Tasche. 527.000 DM Miete in 30 Jahren bezahlen Sie zum Beispiel bei einer Monatsmiete von 1.000 DM und einer Steigerung von 2,5 % im Jahr. Im **eigenen Heim** wohnen Sie schon nach 13 Jahren günstiger. Nehmen wir an, Sie kaufen eine Immobilie für 450.000 DM mit 30 % Eigenkapital. Den Restbetrag finanzieren Sie auf ca. 30 Jahre mit 6 % p.a. und 1 % Tilgung. Schon nach 13 Jahren ist Ihr monatlicher Zinsbetrag geringer als Ihre Mietbelastung. Die zusätzliche Tilgung führt Sie schließlich Schritt für Schritt zum **Eigentum**.“

So schrieb die *Postbank* vor einiger Zeit in einer Broschüre, die *Postbankkunden* unverlangt zusammen mit ihren Girokontoauszügen zugesandt wurde. Auch *Markus Mieter* bekommt diese Broschüre in die Hände und zeigt sie seinem Freund, dem BWL-Studenten *Roland Rechner*. „Schau mal, wenn ich mir ein Haus kaufe, ist meine **Zinsbelastung** schon nach 13 Jahren niedriger als die **Miete**, und ich habe am Ende sogar noch ein eigenes Haus. Aber sag mal, haben die von der *Postbank* eigentlich richtig gerechnet?“

Rechner denkt einen Moment nach und sagt dann: „Richtig gerechnet haben die von der *Postbank* schon. Nur, was sie gerechnet haben, ist grundsätzlich völlig uninteressant. Pass auf!“

2. Miet- versus Zinszahlung

„Zunächst einmal sollten wir alle Angaben in **Euro** umrechnen. Seit dem 1. Januar 2002 ist die gute alte DM bekanntlich abgeschafft. Dazu müssen wir nur alle DM-Beträge durch 1,95583 teilen. Es geht also um ein Haus mit einem Preis von 230.081,35 € und Mietzahlungen von 511,29 € pro Jahr.

Damit das Problem überschaubar bleibt, nehmen wir an, dass alle Zahlungen eines Jahres jeweils am **Ende** des betreffenden Jahres anfallen. Wenn Du also in einem Jahr zwölfmal 511,29 € Miete zahlst, dann tun wir so, als ob diese Miete in Höhe von 6.135,48 € komplett am Jahresende fällig wird.

Die Formulierung „1 % **Tilgung**“ bedeutet, dass Du im ersten Jahr von dem gesamten Kredit nur 1 % zurückzahlst. Da Dein Eigenkapital 30 % des Kaufpreises von 230.081,35 € ausmacht, hast Du im Rechenbeispiel

69.024,41 € **Eigenkapital** und musst die restlichen 161.056,94 € als **Kredit** aufnehmen. Daraus folgt, dass Du am Ende des ersten Jahres 1.610,57 € tilgen wirst. Außerdem werden noch 6 % Zinsen auf Deine Schulden von 161.056,94 € fällig. Du musst also außerdem 9.663,42 € Zinsen zahlen. Per saldo fallen 11.273,99 € Zahlungen an die Bank zum Ende des ersten Jahres an.

Banken vergeben Baudarlehen in aller Regel in der Form, dass Deine gesamten Zins- und Tilgungsleistungen über alle Jahre hinweg gleich bleiben. Man spricht hier auch von **Annuitätendarlehen**. Du zahlst demnach in jedem Jahr 11.273,99 € an die Bank. Weil aber die Höhe Deiner Schuld in jedem Jahr geringer wird, entfällt ein immer größerer Teil des Gesamtbetrags von 11.273,99 € auf die Tilgung und ein immer kleinerer auf die Zinszahlungen. Andererseits sollen die Mietzahlungen jedes Jahr um 2,5 % zunehmen. In der Tat kann daher ein Zeitpunkt in der Zukunft erreicht werden, in dem die Zinszahlungen des Jahres **geringer** als die korrespondierenden Mietzahlungen sind. Für das Beispiel der *Postbank* habe ich die relevanten Daten einmal in *Tab. 1* zusammengefasst.

In der letzten Spalte kannst Du deine verbleibenden Verbindlichkeiten am jeweiligen Jahresende ablesen. Im ersten Jahr zahlst Du 9.663,42 € Zinsen und kannst 1.610,57 € Deiner Verbindlichkeiten tilgen. Folglich beläuft sich Deine **Restschuld** auf $161.056,94 - 1.610,57 = 159.446,37$ €. Im darauf folgenden Jahr 2 musst du $0,06 \cdot 159.446,37 = 9.566,78$ € Zinsen zahlen. Also kannst Du Deine Verbindlichkeiten um weitere $11.273,99 - 9.566,78 = 1.707,21$ € verringern. In entsprechender Weise setzt sich die Betrachtung in den einzelnen Folgejahren fort und führt schließlich zu den einzelnen Zahlen aus *Tab. 1*.

Insgesamt beläuft sich die **Summe** all Deiner Mietzahlungen über die dreißig Jahre übrigens auf 269.364,16 € = 526.830,51 DM. Vor allem aber siehst Du, dass die Mietzahlungen tatsächlich ab dem Jahr 13 höher als die Zinszahlungen sind.“

„Das ist ja toll. Dann sollte ich doch am besten sofort zur Bank gehen und mir endlich mein eigenes Heim kaufen“, sagt daraufhin *Mieter*.

3. Endvermögensvergleiche

„Nicht so schnell“, erwidert *Rechner*, „auch wenn die *Postbank* grundsätzlich richtig kalkuliert hat, heißt das noch lange nicht, dass die Rechnung eine sinnvolle Grund-

Ende Jahr	Miete	Zinszahlung	Tilgung	Restschuld
1	6.135,48	9.663,42	1.610,57	159.446,37
2	6.288,87	9.566,78	1.707,21	157.739,16
3	6.446,09	9.464,35	1.809,64	155.929,52
4	6.607,24	9.355,77	1.918,22	154.011,30
5	6.772,42	9.240,68	2.033,31	151.977,99
6	6.941,73	9.118,68	2.155,31	149.822,68
7	7.115,28	8.989,36	2.284,63	147.538,05
8	7.293,16	8.852,28	2.421,71	145.116,34
9	7.475,49	8.706,98	2.567,01	142.549,34
10	7.662,37	8.552,96	2.721,03	139.828,31
11	7.853,93	8.389,70	2.884,29	136.944,01
12	8.050,28	8.216,64	3.057,35	133.886,66
13	8.251,54	8.033,20	3.240,79	130.645,87
14	8.457,83	7.838,75	3.435,24	127.210,64
15	8.669,27	7.632,64	3.641,35	123.569,29
16	8.886,00	7.414,16	3.859,83	119.709,45
17	9.108,15	7.182,57	4.091,42	115.618,03
18	9.335,86	6.937,08	4.336,91	111.281,12
19	9.569,25	6.676,87	4.597,12	106.684,00
20	9.808,49	6.401,04	4.872,95	101.811,05
21	10.053,70	6.108,66	5.165,33	96.645,72
22	10.305,04	5.798,74	5.475,25	91.170,48
23	10.562,67	5.470,23	5.803,76	85.366,71
24	10.826,73	5.122,00	6.151,99	79.214,73
25	11.097,40	4.752,88	6.521,11	72.693,62
26	11.374,84	4.361,62	6.912,37	65.781,25
27	11.659,21	3.946,87	7.327,12	58.454,13
28	11.950,69	3.507,25	7.766,74	50.687,39
29	12.249,46	3.041,24	8.232,75	42.454,64
30	12.555,69	2.547,28	8.726,71	33.727,93

Tab. 1: Mietzahlungen, Zinszahlungen, Tilgungen und Restverbindlichkeiten in den einzelnen Jahren (Mietwachstum 2,5 % p.a.)

lage für Deine Entscheidung darstellt. Dich interessiert doch genau genommen nicht das Verhältnis von Zins- zu Mietzahlungen. Viel wichtiger ist für Dich die Frage, wie groß Dein gesamtes **Endvermögen**, sagen wir mal, nach 30 Jahren ist. Und diese Frage kann man mit den paar Angaben aus der *Postbank*-broschüre **nicht** beantworten.“

3.1. Immobilienerwerb

„Beginnen wir einmal mit dem Fall des **Eigenheimerwerbs**“, fährt *Rechner* fort. Hierzu musst Du zunächst einmal wissen, wie sich der Gesamtkaufpreis von 230.081,35 € auf Grundstück und Haus aufteilen soll. Nehmen wir mal an, es handelt sich um ein neues Reihenhäuser in Massivbauweise mit 130 m² Wohnfläche bei 350 m² Grundstück. Solch ein Haus kostet in einer ländlichen Gegend wie Kerpen (dort wohnt nicht nur *Mieter*, sondern kommt auch *Michael Schumacher* her) ungefähr 230.081,35 €. Setzen wir einen Preis pro m² für den **Boden** von 400 DM oder 204,52 € an, dann entfallen 71.582 € vom Kaufpreis auf das **Grundstück** und die restlichen 158.499,35 € auf das Gebäude. Grundstücke und Gebäude werden aufgrund allgemeiner **Preissteigerungstendenzen** im Zeitablauf wertvoller, wobei bei Gebäuden aber zusätzliche **Wertminderungen** durch Ge- und Verbrauch zu berücksichtigen oder durch Instandhaltungsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Von 1975 bis 2000 etwa sind die **Preise für Reihenhäuser (Neubauten)** in Nordrhein-Westfalen pro Jahr um etwa

2,3 % gestiegen. Von 1990 bis 2000 betrug der jährliche Zuwachs nur 1,6 %, und von 1995 bis 2000 waren die Preise gar leicht rückläufig. In Bayern hingegen legten die Preise von 1975 bis 2000 durchschnittlich pro Jahr um ca. 3,8 % zu (vgl. *Bulwien AG*, 2001). Eine sehr konservative Schätzung würde für die Zukunft wohl von Nullwachstum bei Reihenhäuserpreisen ausgehen. Überaus optimistisch wäre sicherlich ein Wertansatz von 4 % pro Jahr. Lass uns zugunsten der *Postbank* einmal diese **optimistischste Konstellation** zugrunde legen, also einen Wertzuwachs („vor“ Gebäudeabnutzung) von 4 % pro Jahr. In jedem Fall ist aber auch noch die Wertminderung für die Gebäudeabnutzung zu berücksichtigen. Gehen wir von einer „**Lebensdauer**“ eines Gebäudes ohne Totalsanierung von 40 Jahren aus, dann entspricht das einer durchschnittlichen Wertminderung von 2,5 % p.a. Damit ist das Grundstück nach dreißig Jahren $71.582 \cdot 1,04^{30} = 232.168,88$ € wert und das Häuschen unter Beachtung der Gebäudeabnutzung $[(1 - 30 \cdot 0,025) \cdot 158.499,35] \cdot 1,04^{30} = 128.519,1$ €. Insgesamt verfügst Du damit in dreißig Jahren über ein Anwesen mit dem stattlichen Wert von $232.168,88 + 128.519,1 = 360.687,98$ €.“

„Ein hübsches Sümmchen!“

„In der Tat! Doch leider bist Du auch nach 30 Jahren Tilgung immer noch nicht schuldenfrei. Am besten schaust Du dazu auf die letzte Zeile von *Tab. 1*. In der letzten Spalte sind **verbleibende Verbindlichkeiten** von 33.727,93 € ausgewiesen. Die musst Du natürlich von Deinem Bruttovermögen noch abziehen, um Dein **Nettovermögen** in Höhe von $360.687,98 - 33.727,93 = 326.960,05$ € zu ermitteln.“

„Na, das klingt immer noch sehr gut. So eine Immobilie ist eben doch eine gute Kapitalanlage“, freut sich *Mieter*.

3.2. Mietalternative 1: 6.135,48 € im ersten Jahr

„Schon, aber wenn Du weiter zur Miete wohnst, wirst Du in dreißig Jahren sogar noch reicher sein. Du musst nämlich zweierlei beachten. Zum einen hast Du ja 69.024,41 € **Eigenkapital**, und die kannst Du über dreißig Jahre anlegen. Bei einer realistischen Spanne von einem Prozentpunkt zwischen Soll- und Habenzinssatz müsste man bei einem langfristigen Darlehenszinssatz von 6 % einen korrespondierenden **Habenzinssatz** von 5 % pro Jahr ansetzen. Damit hast Du dann aber nach 30 Jahren ein Vermögen von $69.024,41 \cdot 1,05^{30} = 298.319,52$ €.“

„Das ist aber nicht so viel wie beim Kauf eines Eigenheims!“

„Wir sind ja auch noch nicht fertig. Du zahlst im Augenblick nur 6.135,48 € Miete im Jahr, müsstest aber 11.273,99 € pro Jahr an die *Postbank* zahlen. Wenn Du das wirklich kannst, behältst Du im ersten Fall also im nächsten Jahr $11.273,99 - 6.135,48 = 5.138,51$ € übrig, die Du ebenfalls über dreißig Jahre zu 5 % Zinsen **anlegen** kannst. Im Jahr darauf freilich belaufen sich Deine Mietzahlungen annahmegemäß auf 6.288,87 €, so dass noch 4.985,12 € angelegt werden können. Gemäß *Tab. 1* zahlst

Anfangsmiete 6.135,48 €; 2,5 % p.a. Zuwachs			Anfangsmiete 11.043,96 €; 2 % p.a. Zuwachs		
Miete	Überschuss	Vermögen	Miete	Überschuss	Vermögen
6.135,48	5.138,51	5.138,51	11.043,96	230,03	230,03
6.288,87	4.985,12	10.380,56	11.264,84	9,15	250,68
6.446,09	4.827,90	15.727,49	11.490,14	-216,15	47,07
6.607,24	4.666,75	21.180,61	11.719,94	-445,95	-396,52
6.772,42	4.501,57	26.741,21	11.954,34	-680,35	-1.096,70
6.941,73	4.332,26	32.410,53	12.193,42	-919,43	-2.070,97
7.115,28	4.158,71	38.189,77	12.437,29	-1.163,30	-3.337,82
7.293,16	3.980,83	44.080,09	12.686,04	-1.412,05	-4.916,76
7.475,49	3.798,50	50.082,60	12.939,76	-1.665,77	-6.828,37
7.662,37	3.611,62	56.198,34	13.198,55	-1.924,56	-9.094,35
7.853,93	3.420,06	62.428,32	13.462,53	-2.188,54	-11.737,60
8.050,28	3.223,71	68.773,44	13.731,78	-2.457,79	-14.782,27
8.251,54	3.022,45	75.234,57	14.006,41	-2.732,42	-18.253,80
8.457,83	2.816,16	81.812,46	14.286,54	-3.012,55	-22.179,04
8.669,27	2.604,72	88.507,80	14.572,27	-3.298,28	-26.586,28
8.886,00	2.387,99	95.321,17	14.863,72	-3.589,73	-31.505,32
9.108,15	2.165,84	102.253,07	15.160,99	-3.887,00	-36.967,58
9.335,86	1.938,13	109.303,85	15.464,21	-4.190,22	-43.006,18
9.569,25	1.704,74	116.473,78	15.773,49	-4.499,50	-49.655,99
9.808,49	1.465,50	123.762,97	16.088,96	-4.814,97	-56.953,77
10.053,70	1.220,29	131.171,41	16.410,74	-5.136,75	-64.938,21
10.305,04	968,95	138.698,93	16.738,96	-5.464,97	-73.650,09
10.562,67	711,32	146.345,20	17.073,74	-5.799,75	-83.132,34
10.826,73	447,26	154.109,72	17.415,21	-6.141,22	-93.430,18
11.097,40	176,59	161.991,79	17.763,52	-6.489,53	-104.591,22
11.374,84	-100,85	169.990,53	18.118,79	-6.844,80	-116.665,57
11.659,21	-385,22	178.104,84	18.481,16	-7.207,17	-129.706,03
11.950,69	-676,70	186.333,39	18.850,79	-7.576,80	-143.768,12
12.249,46	-975,47	194.674,59	19.227,80	-7.953,81	-158.910,34
12.555,69	-1.281,70	203.126,62	19.612,36	-8.338,37	-175.194,23

Tab. 2: Endvermögensbeiträge aus ersparten Überschüssen/aufgelaufenen Defiziten bei niedriger/hoher Miete

Du erst ab dem Jahr 26 mehr als 11.273,99 € Miete. Jetzt musst Du in der Tat beginnen, einen Teil Deiner Anlagen wieder aufzulösen, wenn Dir nicht mehr als 11.273,99 € pro Jahr für Mietzahlungen aus laufendem Einkommen zur Verfügung stehen. In Tab. 2 sind alle Zahlungen für diesen Mietfall in den ersten drei Spalten zusammengefasst. Immer noch verbleiben Dir insgesamt **zusätzliche Mittel** in Höhe von 203.126,62 € nach dreißig Jahren. Dein gesamtes Vermögen ist dann also $298.319,52 + 203.126,62 = 501.446,14$ €.

Mieter ist einen Moment sprachlos. „So gesehen ist zur Miete zu wohnen vielleicht doch keine schlechte Idee.“

3.3. Mietalternative 2: 11.043,96 € im ersten Jahr

Jedenfalls siehst Du, dass die Postbank in ihrer Broschüre nur eine **Milchmädchenrechnung** präsentiert hat. Entweder weiß man es dort nicht besser, oder man will die Kunden bewusst an der Nase herumführen. Beides ist bedenklich.“ Rechner schüttelt sinnierend den Kopf.

„Auch der gerade angestellte Vergleich überzeugt freilich noch nicht recht. Ich wollte Dir aber erst einmal die kor-

rekte Methodik vermitteln. Für 511,29 € pro Monat Kaltmiete bekommst Du natürlich auch in Kerpen kein Haus mit 130 m² Wohnfläche und 350 m² Grundstück. Damit der Vergleich stimmt, musst Du entweder annehmen, dass Du nur eine kleine Wohnung kaufst oder ein **passendes Haus** mietest. Ich denke, für 1.800 DM bzw. 920,33 € Kaltmiete pro Monat müsstest Du ein vergleichbares Haus mieten können. Dann aber hast Du auch im Mietszenario schon im ersten Jahr Auszahlungen von 11.043,96 €. Damit sieht der Vorteilhaftigkeitsvergleich schon ganz anders aus. Das gilt selbst dann, wenn man einmal näher prüft, ob die von der Postbank angesetzte **jährliche Mietsteigerungsrate** von 2,5 % überhaupt angemessen ist. Von 1975 bis 2000 wuchsen die **Bestandsmieten** in Nordrhein-Westfalen pro Jahr um durchschnittlich 3,5 %, von 1990 bis 2000 freilich nur um 2,5 % und von 1999 bis 2000 lediglich noch um 1 % (vgl. Bulwien AG, 2001).

Ein Ansatz von 2 % Wachstum der Mietzahlungen pro Jahr ist vor diesem Hintergrund sicherlich aus Sicht der Mietalternative eher wohlwollend. Für diesen Fall ergeben sich die drei rechten Spalten aus Tab. 2. Das **negative Endvermögen** von -175.194,23 € in der letzten Zeile

zeigt an, dass Du in diesem Umfang Deine sonstigen **Anlagen** zur Leistung der Mietzahlungen über die dreißig Jahre Betrachtungszeitraum reduzieren musst. Insgesamt hast Du damit im Mietfall nur noch ein **Reinvermögen** von $298.319,52 - 175.194,23 = 123.125,29$ €.

Schon ab einem **Wertzuwachs** Deiner Immobilie von nur 1,2 % pro Jahr ist dann aber Dein **Endvermögen** im Fall des Eigenheimerwerbs höher. Es gilt nämlich $[71.582 + (1 - 30 \cdot 0,025) \cdot 158.499,35] \cdot 1,012^{30} - 33.727,93 = 125.326,90$ €."

„Dann hat die *Postbank* also doch Recht!“

4. Fazit

„Wie man es nimmt. Das Ergebnis hängt doch sehr stark von den jeweils **angesetzten Parameterwerten** ab. Neben der Relevanz des **Endvermögens** für Deine Überlegungen wollte ich Dir vor allem die einzelnen wesentlichen **Einflussgrößen** aufzeigen. Um zu einer Entscheidung zu gelangen, musst Du Dir augenscheinlich schon ein paar Gedanken über die Steigerungsraten von Mieten und Immobilienpreisen und die Nutzungsdauer eines Gebäudes machen.

Auch Soll- und Habenzinssätze musst Du für Deine Rechnungen vorgeben. Ob ein **Sollzinssatz** von 6 % p.a., wie ihn die *Postbank* angenommen hat, bei dreißigjährigen Betrachtungen wirklich adäquat ist, kann man auch hinterfragen. So niedrig wie im Augenblick waren die Zinssätze in der Vergangenheit in der Regel nicht, und **Zinsbindungsfristen** von mehr als zehn Jahren sind eher die Ausnahme. Bei bloß zehnjähriger Zinsbindungsfrist würde im Jahr 11 der Zinssatz für die Folgeperioden gemäß dem dann aktuellen Marktzinsniveau angepasst werden. Andererseits haben wir den **Einfluss des Staates** auf die Entscheidung Miete versus Kauf bislang völlig ausgeklammert. Dummerweise muss man seine Kapitalerträge ja versteuern. Wenn wir so wie oben rechnen, unterstellen wir, dass Dir über dreißig Jahre hinweg die komplette **Hinterziehung** all Deiner Zinseinkünfte gelingt. Das ist ein recht ambitioniertes Ziel. Vielleicht ist es daher angemessener, für Dich ein steuerehrliches Verhalten zu unterstellen. Ich will die Berücksichtigung von Zahlungen an den und von dem Staat einmal anhand der Entscheidungssituation bei Mietvariante 2 erläutern.

Da du verheiratet bist, beläuft sich Euer gemeinsamer **Freibetrag** (incl. Werbungskosten-Pauschbetrag) für Kapitalerträge ab 2002 auf 3.202 €. Euer **Grenzsteuersatz** ist ungefähr 30 %. Das bedeutet, dass im Jahr 1 von den 3.451,22 € Zinseinzahlungen des Mietfalls aus Eurem Eigenkapital von 69.024,41 € eine **Steuerschuld** von $(3.451,22 - 3.202) \cdot 0,3 = 74,77$ € resultiert. Netto bleiben Euch demnach nur $3.451,22 - 74,77 = 3.376,45$ € Zinseinkünfte im Jahr 1. In entsprechender Weise verhält es sich in all den anderen Jahren. Als Konsequenz hieraus beträgt Dein Endvermögen aus der dreißigjährigen Anlage Deiner anfänglichen Mittel von 69.024,41 € nur 243.326,02 € statt 298.319,52 €.

**Mit Methode
zum Erfolg**

Theisen

Wissenschaftliches Arbeiten

Technik – Methodik – Form

Von Prof. Dr. Dr. Manuel René Theisen, München

11., aktualisierte Auflage. 2002

XXIII, 290 Seiten. Kartonierte € 13,-

ISBN 3-8006-2864-3

(WiSt-Taschenbücher)

Technik, Methodik und Form des wissenschaftlichen Arbeitens leisten einen überaus wichtigen Beitrag zum Studienerfolg.

Die 11. Auflage dieses bereits zum „Klassiker“ gewordenen Ratgebers für Studenten wurde aktualisiert und ergänzt und liefert wieder in bewährter Weise knappe, präzise und mit zahlreichen Beispielen illustrierte **Erklärungen für alle Fragen im Verlauf des wissenschaftlichen Arbeitsprozesses**.

Das Buch wendet sich an Studierende aller Disziplinen an Universitäten, Fachhochschulen und Akademien sowie Schüler der Kollegstufe.

FAX-COUPON

Expl. 3-8006-2864-3

Theisen · Wissenschaftliches Arbeiten

11. Auflage. 2002. Kartonierte € 13,- zzgl. Vertriebskosten

Name/Firma

Straße

PLZ/Ort

Datum/Unterschrift

B/126662

Sie haben das Recht, die Ware innerhalb von 2 Wochen nach Lieferung ohne Begründung an Ihre Buchhandlung oder an den Verlag Vahlen, c/o Nördlinger Verlagsauslieferung, Augsburg Str. 67 a, 86720 Nördlingen zurückzusenden, wobei die rechtzeitige Absendung genügt. Kosten und Gefahr der Rücksendung trägt der Empfänger. Ihr Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Geschäftsführer: Dr. Hans Dieter Beck

Bitte bestellen Sie
bei Ihrem Buchhändler
oder beim:

**VERLAG
VAHLEN**
80791 MÜNCHEN

Fax: (089) 3 81 89-402
Internet: www.vahlen.de
E-Mail: bestellung@vahlen.de

Ein „**Vorteil**“ der Besteuerung von Zinseinkünften ist freilich, dass Du nunmehr nur noch 3,5 % p.a. an Zinserträgen verlierst, wenn Du zur Deckung von Defiziten aus der Diskrepanz zwischen dem für Mietzahlungen maximal vorgesehenen Betrag von 11.273,99 € und der jeweils tatsächlichen Miethöhe Deine Anlagen reduzieren musst. Statt des in *Tab. 2* in der letzten Zeile ganz rechts ausgewiesenen Wertes von -175.194,23 € ist als Abzugsbetrag von Deinem Bruttovermögen in Höhe von 243.326,02 € nun lediglich ein Defizit von 150.907,8 € anzusetzen. Insgesamt hast Du also im Fall einer anfänglichen Miete von 11.043,96 € bei einer Steigerungsrate pro Jahr von 2 % nach dreißig Jahren ein **Nach-Steuer-Nettovermögen** von $243.326,02 - 150.907,8 = 92.418,22$ €, also doch erheblich weniger als im Fall ohne Besteuerung von Zinseinkünften.

Hinzu kommt, dass Du und Deine Frau beim Kauf eines neuen Eigenheims acht Jahre lang jedes Jahr 2.556 € **staatlichen Zuschuss** erhältet. Dieses Geld könntet Ihr beispielsweise zu 5 % p.a. bis zum Ende des Jahres 30 anlegen. **Steuern** auf Eure Zinserträge zahlt Ihr wegen des Freibetrags von 3.202 € so gut wie gar nicht, und am Ende ergibt sich ein Vermögen von 74.784,88 € allein aus der Anlage der staatlichen Zuschüsse. Natürlich macht dies den Eigenheimerwerb noch attraktiver. Selbst bei einem **Wertverlust** von 2,5 % p.a. auf Deine Immobilie erweist sich nun der kreditfinanzierte Immobilienerwerb der Mietalternative als überlegen. Noch besser wäre es übrigens, die staatlichen Zuschüsse zur **Kredittilgung** zu verwenden.“

„Einfach sind die Zusammenhänge ja nicht gerade“, schließt *Mieter*.

„Wenn Du das erkannt hast, ist schon viel gewonnen. Um ein Gefühl für die Relevanz einzelner Parameter zu gewinnen, bieten sich **Sensitivitätsanalysen** an, bei denen man einzelne Parameterausprägungen so bestimmt, dass Miete und Kauf gerade gleich gut sind (vgl. allgemein etwa *Kilger*, 1965, oder *Breuer*, 2001). Im zuletzt betrachteten Fall einer anfänglichen Miete von 11.043,96 € haben wir in

diesem Sinne die **kritische jährliche Wertsteigerung** für Dein Heim incl. Grundstück ermittelt.“

„Dann scheint sich Dein BWL-Studium zumindest für solche Entscheidungen ja wohl wirklich zu lohnen.“

„Ich denke schon“, befindet *Rechner*, „zumindest kann ich hierauf eher zurückgreifen als auf die Beratungsleistungen der meisten Banken. So gesehen, spricht die *Postbank*-brochure Bände. Wir müssten uns jetzt eigentlich noch über die Frage unterhalten, wie man zwischen verschiedenen Finanzierungsformen für den Immobilienerwerb auswählen sollte. Der **effektive Jahreszinssatz** des jeweiligen Kredits ist hier in aller Regel keine geeignete Entscheidungsgrundlage (vgl. z.B. *Franke*, 1978, oder *Breuer*, 2000). Vielmehr ist eine **vollständige Finanzplanung**, so wie gerade vorgestellt, mit Bestimmung der jeweils erreichbaren Endvermögenswerte das Mittel der Wahl (vgl. z.B. *Breuer*, 1995 und *Breuer*, 2000). Aber lass uns jetzt lieber mal ein Bier trinken gehen.“

Und so machen sich *Rechner* und *Mieter* zur nächsten Gaststätte auf. Schnell vergessen sie alle Immobilienfragen und wenden sich stattdessen der Fußballbundesliga zu.

Literatur

- Breuer*, W., Vollständige Finanzplanung, in: *WiSt – Wirtschaftswissenschaftliches Studium*, 24. Jg. (1995), S. 553–556.
- Breuer*, W., Investition I – Entscheidungen bei Sicherheit, Wiesbaden 2000.
- Breuer*, W., Investition II – Entscheidungen bei Risiko, Wiesbaden 2001.
- Bulwien AG* (Hrsg.), Immobilienindex 1975 bis 2000 für Wohnen und Gewerbe, Mieten und Preise in 60 deutschen Städten, München 2001.
- Franke*, G., Mittelbarer Parametervergleich als Entscheidungskalkül – Illusionen durch konventionsbedingte Rangordnungen, in: *Zeitschrift für betriebswirtschaftliche Forschung*, 30. Jg. (1978), S. 431–452.
- Kilger*, W., Kritische Werte in der Investitions- und Wirtschaftlichkeitsrechnung, in: *Zeitschrift für Betriebswirtschaft*, 35. Jg. (1965), S. 338–353.