
Eigenheim: Nach dem Kauf gibts oft Ärger

Von Markus Glauser. Aktualisiert am 15.06.2010

Warum nicht als Hausbesitzer eine Eigentumswohnung kaufen, diese gewinnbringend vermieten und später selber bewohnen? Warum nicht? Weil die Rechnung nicht aufgeht.

Rüstiges Rentnerpaar, Hausbesitzer und mit 250'000 Franken Kapital aus einer Lebensversicherung, der Pensionskasse oder aus einer Erbschaft ziemlich vermögend. Für Finanzplaner und Vorsorgeberater sind solche Fälle nicht selten. Nicht ganz einfach ist nun das Unterfangen, die 250'000 Franken sicher und gleichzeitig gewinnbringend anzulegen. Sichere Anlagen wie Kassenobligationen, Festgeld, Sparkonti bringen fast nichts, und Aktien oder Immobilienfonds sind aufgrund ihrer Wertschwankungsrisiken auch nicht für jedermann.

Not macht erfinderisch

Was tun? Not macht erfinderisch. Nicht selten geraten Leute in dieser Situation an Finanzplaner mit der Idee, schon mal eine Eigentumswohnung zu kaufen – gewissermassen als Vorsorge. In 10 bis 15 Jahren wird das grosse Einfamilienhaus mit Garten höchstwahrscheinlich zu viel Arbeit geben. Warum also diese Eigentumswohnung nicht bereits heute kaufen und bis zum späteren Eigengebrauch gewinnbringend vermieten? Nicht zuletzt dank der tiefen Hypothekarzinsen müsste doch mit dieser Anlage unter dem Strich eine attraktive und auch sichere Rendite zu erzielen sein. Zusätzlich wären die Weichen für das höhere Alter mit diesem Schachzug auch schon gestellt. Sozusagen zwei Fliegen auf einen Schlag. Die Erfahrung zeigt, dass solche Überlegungen in der Praxis weit verbreitet sind.

Die Erfahrung zeigt aber auch, dass dieses Vorgehen nur auf den ersten Blick überzeugt. Bei genauer Betrachtung verliert die Idee weitgehend ihren Reiz.

Magere Rendite

Wenn man die heutigen hohen Gestehungskosten von Eigentumswohnungen in Relation zum erzielbaren Mietertrag setzt, ist die Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital meist eher mager. Vor allem dann, wenn man richtig rechnet und nebst den Schuldzinsen für die Hypothek auch die Betriebskosten der Wohnung für Unterhalt und Amortisation mitberücksichtigt. Als Faustregel rechnet der Hauseigentümergebieterverband für Unterhalt und Amortisation mit 1 Prozent der Gestehungskosten pro Jahr.

Auch die steuerliche Seite ist zu berücksichtigen: Der anfallende Mietertrag ist weitgehend als Einkommen zu versteuern. Und zu guter Letzt besteht auch noch das Risiko von Leerständen, was die Rendite weiter drücken könnte. Als Anlage wäre eine Eigentumswohnung also eigentlich nur dann attraktiv, wenn deren Verkehrswert in den nächsten Jahren steigt. Das ist zwar nicht auszuschliessen – das Gegenteil, also ein Wertrückgang, aber auch nicht.

Nebst ökonomischen Überlegungen gibt es noch andere Aspekte, die mindestens ebenso wichtig sind. Man muss sich fragen, ob man sich die Bewirtschaftung des Objekts im Hinblick auf den Ruhestand wirklich aufhalsen will. Stockwerkeigentümersitzungen, mögliche Streitigkeiten mit Mietern oder auch mit den Nachbarn: Probleme und Ärger sind zwar keinesfalls zwingend – aber man hört doch immer und immer wieder davon.

Umstände ändern sich

Die Gefahr ist gross, dass das Traumobjekt von heute nicht mehr den Bedürfnissen von morgen entspricht. Lebensumstände und Wohnbedürfnisse ändern sich. Es ist daher meistens sinnvoller, die Hypothek auf dem bestehenden Haus abzuzahlen.

Man wird dadurch zwar mehr Steuern zahlen. Doch massgebend ist nicht der zusätzliche Steueraufwand, sondern die Ersparnisse unter dem Strich. Solange die Schuldzinsen nach Steuern immer noch höher sind als die Zinserträge auf dem Sparheft, wird sich die Abzahlung der Hypothek lohnen. (Berner Zeitung)

Erstellt: 15.06.2010, 13:14 Uhr