



*Wer sorgt sich nicht heutzutage nicht um sein Geld? Damit die Zukunft finanziell abgesichert ist, ist private Vorsorge ein Muss. Das Steuerberatungsunternehmen Schnusenberg aus Rheda-Wiedenbrück ist Experte in puncto Immobilieninvestitionen.*

**O**b ein junger Man Mitte 30, mit einem abgeschlossenen Studium und dem Beginn der Familiengründung, oder ein Unternehmer Ende 50, der den verdienten Ruhestand plant – persönliche Situationen können derartig unterschiedlich sein. Verständlicherweise gibt es daher kein Patentrezept für die „beste“ Art der Vermögensbildung oder Altersvorsorge.

Hinzu kommen unterschiedlichste denkbare Arten der Vermögensbildung beziehungsweise der gezielten Altersvorsorge. Angefangen bei vermögenswirksamen Leistungen über Riester- oder Rürupverträge bis hin zum klassischen Sparen oder die Investition in eine Immobilie.

Die exemplarisch aufgeführten Ausgangssituationen und eine Vielzahl an denkbaren Vorgehensweisen zur Vermögensbildung führen zwangsläufig zu Verwirrung und Konfusion. Im Folgenden wird die Alternative der Immobilieninvestitionen näher beleuchtet.

Vermögensaufbau durch Betongeld gilt weiterhin als äußerst attraktiv. Egal ob Altersvorsorge durch das mietfreie und selbstgenutzte Eigenheim oder die erhoffte Inflationssicherung von Vermögen in Immobilien, beide Gedanken machen die Investition in eine Immobilie reizvoll.

Jedoch sollten Risiken bei derartigen Investitionen eingehend berücksichtigt werden. Neue Studien machen die Wirtschaftlichkeit von Immobilienkäufen davon abhängig, in welcher Region die Immobilie erworben wird. Nicht selten kommt es zu Wertverlusten, da Immobilien erworben werden, deren Marktwert sich zukünftig verringert. Der Immobilienkauf in Standorte mit stark steigenden Immobilienpreisen beinhaltet das Risiko in eine sog. Immobilienblase zu investieren.

Auch die Investition in das selbstgenutzte Eigenheim sollte eingehend durchdacht werden. Die Standortbindung durch diese Immobilien nimmt dem Eigentümer die Flexibilität bei beruflichen

oder privaten Veränderungen den Lebensort kurzfristig zu ändern.

Einen Vorteil bietet die private Immobilie. Die private zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie kann nach geltendem Steuerrecht steuerfrei veräußert werden. Ein eventueller Mehrwert von Anschaffung bis zu Verkauf steht ungekürzt dem Verkäufer zu. Dies stellt insbesondere bei selbstgenutzten Zweit- oder Ferienwohnungen einen interessanten Aspekt dar. Fremdvermietete Privatimmobilien können nach 10 Jahren ebenfalls steuerfrei veräußert werden. Zu beachten ist, dass zur Feststellung dieses Zeitraums zwischen Anschaffung und Veräußerung jeweils der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Verpflichtungsgeschäft) maßgebend ist.

In beiden Fällen fällt keine sogenannte Spekulationssteuer auf einen möglichen Veräußerungsgewinn an. Damit bietet diese Investition einen der letzten zulässigen und substanziellen „Steuer Vorteile“.

Fazit: Der Immobilienkauf ist eine höchst persönliche Entscheidung. Die Motive für eine Investition in das selbstgenutzte Eigenheim basieren eher auf Emotionen als auf wirtschaftlichem Kalkül. Die Investition in private Vermietungsobjekte als Anlageprodukt ist hinsichtlich des Themas der Spekulationssteuer vorteilhaft. Voraussetzung ist jedoch, dass die Immobilie im Wert steigt und die 10jährige Spekulationsfrist eingehalten werden kann.

Das Steuerberatungsunternehmen Schnusenberg aus Rheda-Wiedenbrück mit weiteren Standorten in Oelde, Rietberg und Berlin ist auch in der Beratung zu Vermögensaufbau und Altersvorsorge ein kompetenter Partner. In den Bereichen Finanz- und Vermögensplanung stehen den Kunden qualifizierte Berater zur Verfügung. Empfehlenswert ist die ganzheitliche Betrachtung der persönlichen Vermögens- und steuerlichen Situation. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche und steuerliche Optimierung.

■ *Schnusenberg Steuerberater PartG mbB, [www.schnusenberg.de](http://www.schnusenberg.de)*