

ETFs in der Immobilien-Finanzierung

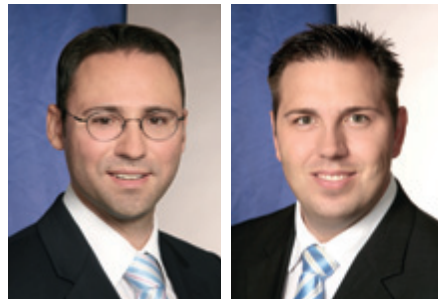
Mit der Auswahl des Ansparvertrages (Tilgungersatzes) ergeben sich extreme Kosten-Unterschiede.

Vor allem Freiberufler und Unternehmer, aber auch immer mehr Privatinvestoren, bilden ihr Vermögen mit der Investition in rendite- oder steueroptimierten Immobilien. Bei dieser Art der Investition können zusätzliche Einkommensteuervorteile durch die Gestaltung der Finanzierung erreicht werden. Wesentlich wichtiger als das Aushandeln der letzten Kommastelle bei den Zinskonditionen ist auf diesem Feld jedoch die Frage nach der Tilgung der Fremdfinanzierung.

Bei der Investition in eine fremdvermietete Immobilie ist die bankübliche annuitätische Tilgung steuerlich nicht optimal. Hierbei wird jeweils der gleiche Monatsbetrag an die Bank zurückgeführt. Darin enthalten ist jedoch ein steuerlich nicht ansetzbarer Tilgungsbeitrag. Je mehr getilgt worden ist, desto geringer wird der steuerlich absetzbare Zinsanteil. In der Nachsteuerbetrachtung steigt dadurch die Finanzierungsbelastung.

Wesentlich sinnvoller ist es, eine Tilgungsaussetzung zu vereinbaren. Hierbei wird an die Bank über die gesamte Laufzeit ein steuerlich voll ansetzbarer, gleichbleibender Zinsbetrag bezahlt. Die Tilgung läuft in einem separaten Ansparvertrag, z.B. in Investmentfonds oder in Versicherungsprodukte wie z.B. in fondsgebundene Rentenversicherungen.

Bei der Auswahl dieses Ansparvertrages bzw. Tilgungersatzes ergeben sich allerdings enorme Unterschiede. Die Rendite einer Geldanlage definiert sich zwar hauptsächlich über die Verzinsung, wird aber auch durch andere Faktoren beeinflusst – insbesondere die Kosten. Viele Anleger und Sparer vergessen oder übersehen, dass für einige Produkte Gebühren verlangt werden, die einmalig oder



Autoren: Davor Horvat, Finanzfachwirt (FH), Honorarberater VDH,
Torsten Überall, Honorarberater VDH,
info@aventus-finance.de
www.aventus-finance.de

laufend berechnet werden. Durch die hohen Vertragskosten dieser Sparverträge, welche für den Tilgungersatz dienen, werden die zu erwartenden Renditen erheblich geschmälert und wirken sich auf die monatliche Belastung oder die Laufzeit der Finanzierung enorm aus.

Bankberater und freie Finanzberater empfehlen in der Regel zur Ansparung für den Tilgungersatz gemanagte Investmentfonds oder fondsgebundene Rentenversicherungen. Auf die Produkte und Kosten der beiden meist verkauften Tilgungersatzvarianten sowie auf den Einsatz von ETFs möchten wir im Folgenden eingehen.

■ Investmentfonds

Der Sparbeitrag wird bei dieser Anlageform von Fondsmanagern mit dem Ziel, den jeweiligen Markt zu schlagen und eine Überrendite zu erzielen, verwaltet. Bei Banken werden hier in erster Linie hauseigene Investmentfonds angeboten. Freie Finanzberater greifen in der Regel auf die gesamte Fondspalette am Markt zu. Die Bandbreite reicht hier von risikoarmen Anlagen, z.B. Rentenfonds, bis hin zu risikoorientierten Anlagen; also z.B. Aktienfonds. Gerne werden zur Ansparung auch Dach- oder Mischfonds angeboten. Hier dient als Argument die breite Risikostreuung.

Die klassische Vergütung aus den Investmentsparplänen ist der so genannte „Ausgabeaufschlag“. Er dient unter anderem der Deckung der Vertriebskosten und variiert erfahrungsgemäß zwischen 0 und 7 Prozent. Dieser Ausgabeaufschlag fällt bei jeder Sparrate erneut an und wird direkt dem Sparbeitrag entnommen. Der Ausgabeaufschlag reduziert somit die jährliche Rendite des Investmentfonds.

Zusätzlich zum einmaligen Ausgabeaufschlag bei Erwerb eines Fonds werden weitere Gebühren, wie die „Managementgebühr“ fällig. Diese ist zur Vergütung des Fondsmanagements, der Abwicklungsstellen und der Stelle über die der Fondsanteil erworben wurde, bestimmt. Jeder Investmentfonds berechnet seinen Anlegern eine prozentuale „Managementgebühr“ (Verwaltungsgebühr), die häufig zwischen 0,5% bis 2,5% pro Jahr beträgt. Von dieser Managementge-

bühr müssen alle laufenden Kosten gedeckt werden, hierzu zählen unter anderem auch die laufenden Kosten der Banken und Finanzdienstleister. Neben diesen beiden gängigen Kostenblöcken fallen in der Regel nicht ausgewiesene Transaktionskosten in Höhe von bis zu 1% und mehr sowie eventuelle Depotbankgebühren an.

Fazit: Die gesamten Kosten eines Investmentfonds können somit die jährliche Gesamrendite der Fondsanlage um bis zu 4 Prozentpunkte schmälern.

■ Fondsgebundene Rentenversicherung

Für Kunden, die keine klassische Rentenversicherung abschließen wollen, bieten Bank- oder freie Finanzberater oft das fondsgebundene Gegenstück an: die so genannte Fondspolice. Das Versprechen: Anstatt in ein überwiegend konservatives, wenig schwankungsanfälliges Finanzprodukt zu investieren, soll der Sparanteil des Beitrages in Investmentfonds gepackt und dadurch eine langfristig weitaus höhere Rendite erzielt werden. Die Auswahl reicht hier ebenfalls von risikoarmen Rentenfonds, bis hin zu risikoorientierten Aktienfonds. Bei Fondspolice wird gerne empfohlen in so genannte Dachfonds zu investieren, um dadurch eine breite Risikostreuung zu erzielen.

Bei der Ansparung in eine Fondspolice fallen meist keine Ausgabeaufschläge für den Investmentfonds an. Allerdings fallen für die gesamte Vertragslaufzeit für die zu zahlenden Beiträge sofort 4 Prozent als Provision an den Vermittler, also an die Bank oder den „unabhängigen“ Finanzberater, an. Diese Kosten werden nicht über die gesamte Laufzeit bezahlt, sondern in den ersten fünf Vertragsjahren. Diese Abschlussprovision schmälert die jährliche Rendite entsprechend.

Ein weiterer Teil der Beiträge geht an die Versicherungsgesellschaft. Sie deckt damit ihre eigenen Kosten. Die jährliche Rendite wird an dieser Stelle um bis zu weitere 0,5 Prozent gemindert.

Den Hauptanteil der Beiträge investiert der Versicherer in Investmentfonds, wie zum Beispiel in Dachfonds. Das Management des Dachfonds wählt Fonds

(Zielfonds) aus, in die investiert wird, und belastet mit den Gebühren hierfür das gesamte verwaltete Sparguthaben mit etwa 1 Prozent (im Einzelfall bis zu 2,5 Prozent); und zwar Jahr für Jahr. Ein Teil dieser Erlöse kann als Dankeschön an die Versicherungsgesellschaft oder den Vermittler wieder zurückfließen. Die einzelnen Investmentfonds (Zielfonds) selbst legen die Mittel schließlich am Renten- oder Aktienmarkt an. Sie berechnen für Ihre Managementleistung zwischen 1 und 2,5% des verwalteten Vermögens pro Jahr. Zusätzlich erhält noch die Depotbank für die Abwicklung der Wertpapierkäufe und -verkäufe eine Vergütung.

Fazit: Somit belaufen sich die Gesamtkosten einer fondsgebundenen Rentenversicherung schnell auf 4,5 bis 6,5% pro Jahr und schmälern die jährliche Rendite um diese Beträge. Eine durchschnittlich erfolgreiche Rentenpolice kommt somit während der Laufzeit erst garnicht in die Gewinnzone. Insbesondere bei korrekter Berücksichtigung der Inflation.

■ ETF – Exchange Traded Funds

Eines der interessantesten Investments bei der Immobilienfinanzierung ist die Ansparung in ETF-Sparpläne. Neben der einfachen und verständlichen Konstruktion, der nachvollziehbaren Entwicklung und Transparenz, sowie flexiblen Handelbarkeit, ist vor allem die kostengünstige Investition das Hauptargument für ETFs.

Im Vergleich zu gemanagten Fonds wird bei ETFs passiv in einen Index investiert, welcher wie bei Investmentfonds von risikoarmen Renten-Anlagen bis hin zu risikoreichen Aktien-Anlagen reichen kann. Auch gibt es mittlerweile ETF-Dachfonds, bei denen das Risiko auf mehrere Anlageklassen verteilt wird. Leider wird genau diese Anlageform für die Ansparung zur Tilgung von Immobilienfinanzierungen nur äußerst selten angeboten. Grund für die Bank und den Berater ist das Fehlen von vertriebsorientierten Kosten in dieser Produktgruppe.

Bei einem ETF-Sparplan fallen in der Regel geringe Management- bzw. Verwaltungskosten an. Diese liegen in der Regel zwischen 0,1 und 0,5 % pro Jahr.

Zusätzlich verlangen Direktbanken bei Sparplänen beispielsweise eine Gebühr von 2,50 Euro zzgl. 0,25 % vom Sparbeitrag. Ausgabeaufschläge oder Transaktionskosten, sowie hohe Managementgebühren, fallen bei ETFs nicht an. Dank der bei Immobilientilgungen meist hohen Monatsaufwendungen rechnen sich die fixen Sparplan-Kosten über eine Direktbank.

Mittlerweile gibt es am Markt auch einige wenige ETF-Fondspolizen. Über den ETF-Sparplan wird ein kostengünstiger Versicherungsmantel gelegt, um so einen ETF-Wechsel innerhalb der Police steuerfrei zu gestalten. Für Anleger, welche über das 60. Lebensjahr hinaus die Ansparung für die Immobilie tätigen möchten, macht diese Form des ETF-Sparplans aus steuerlicher Sicht Sinn, da bei der Liquidierung des Fondsguthabens nicht die Abgeltungssteuer greift, sondern nur die Hälfte des Ertrages mit dem persönlichen Steuersatz besteuert wird.

■ Auswirkung der Kosten auf die Finanzierung

Welche Auswirkungen die Kosten der hier genannten Tilgungsersatz-Produkte auf die Finanzierung haben, möchten wir an folgendem Beispiel zeigen. Nicht beachtet werden in dieser Darstellung die Zinskonditionen für das Darlehen und die Abgeltungssteuer bei der Liquidation. Nehmen wir also an, der Kunde nimmt ein Darlehen in Höhe von 500.000 Euro für ein fremdvermietetes Objekt auf. Er möchte die monatliche Ansparung in ein rentables Investment tätigen und rechnet mit einer angenommenen Wertentwicklung von 6% pro Jahr. Sein Ziel ist es, in 20 Jahren das Darlehen damit zu entschulden. Gäbe es ein Produkt ohne Kosten, müsste er monatlich dafür 1.082 Euro investieren.

Beispiel: Auswirkung der Kosten auf die Tilgungs- bzw. Sparbelastung der Finanzierung

	fondsgebundene Rentenversicherung	Fonds	ETF
angenommene Markttrendite p.a.	6%	6%	6%
Renditeschmälerungen durch:			
Vermittlerprovision auf Einzahlung	-0,50%		
Kosten der Versicherungsgesellschaft	-0,50%		
Verwaltungskosten des Dachfonds	-1,00%		
Verwaltungskosten des Fonds	-1,50%	-1,50%	-0,50%
Ausgabeaufschlag für Fonds		-0,50%	
Rendite nach Abzug aller Kosten	2,50%	4%	5,50%
Monatsaufwand	1.608,00 €	1.363,00 €	1.148,00 €
Gesamtaufwand in 20 Jahren	385.920,00 €	327.120,00 €	275.520,00 €

In den ETF-Sparplan muss unser Immobilienkäufer in diesem Beispiel monatlich nur 1.148 Euro einbezahlen. Er hat somit gegenüber der Fondspolice eine Beitragsersparnis von 110.400 Euro in 20 Jahren. Ganz einfach deshalb, weil von der hier gerechneten Markttrendite von 6 % beim Anleger deutlich mehr ankommt.

Beispiel: Auswirkung der Kosten auf die Laufzeit der Finanzierung

	fondsgebundene Rentenversicherung	Fonds	ETF
angenommene Markttrendite p.a.	6%	6%	6%
Renditeschmälerungen durch:			
Vermittlerprovision auf Einzahlung	0,50%		
Kosten der Versicherungsgesellschaft	-0,50%		
Verwaltungskosten des Dachfonds	-1,00%		
Verwaltungskosten des Fonds	-1,50%	-1,50%	-0,50%
Ausgabeaufschlag für Fonds		-0,50%	
Rendite nach Abzug aller Kosten	2,50%	4%	5,50%
Monatsaufwand	1.082,00 €	1.082,00 €	1.082,00 €
Laufzeit der Finanzierung in Jahren	27	23,3	20,75

Mit dem ETF-Sparplan macht der Anleger fast eine Punktlandung. Er hat sein Darlehen in 20,7 Jahren entschuldet. Dagegen muss er in die fondsgebundene Rentenversicherung 7 Jahre länger einbezahlen. Hinzu kommen die Darlehenszinsen, die er länger an die Bank bezahlen muss.

Fazit: Das Verhandeln um günstige Zinsen ist wichtig und spart Geld. Das alleine aber macht den Erfolg einer Immobilienfinanzierung nicht aus.

Eine intelligente Form der Tilgung ist das Geheimnis jeder Finanzierung. Denn die richtige Tilgung verbilligt die

Finanzierung enorm. Wer sich für die Investition in eine Immobilie entscheidet, sollte dies auf Basis eines langfristigen Anlagehorizonts tun. Auch für die Anlage in ETFs gilt diese langfristige Anlageperspektive. Aufgrund Laufzeitenübereinstimmung von Darlehen

und Sparanlage eignen sich ETFs als Tilgungsersatz für eine Immobilieninvestition bestens. Vor einem Risiko sind aber alle Anlagen generell nicht sicher – dem Marktrisiko. Deshalb sollte man zuvor sein eigenes Risiko-Profil gut einschätzen.