

A portrait of Johann C. Köber, a middle-aged man with glasses, wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. He is smiling slightly and has his arms crossed. The background is a soft, out-of-focus mix of pink and white.

Johann C. Köber

Steuern steuern

7., komplett aktualisierte und überarbeitete Auflage

FBV

**Mit der richtigen Steuerstrategie
zu Vermögen und Wohlstand**

Johann C. Köber

Steuern steuern

FBV

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Für Fragen und Anregungen:

info@finanzbuchverlag.de

7. Auflage 2020

© 2015 by FinanzBuch Verlag,

ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH

Nymphenburger Straße 86

D-80636 München

Tel.: 089 651285-0

Fax: 089 652096

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die im Buch veröffentlichten Ratschläge wurden von Verfasser und Verlag sorgfältig erarbeitet und geprüft. Eine Garantie kann jedoch nicht übernommen werden. Ebenso ist die Haftung des Verfassers beziehungsweise des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen.

Redaktion: Anne Horsten

Korrektur: Dr. Manuela Kahle

Umschlaggestaltung: Pamela Machleidt, München

Umschlagabbildung: Johann C. Köber

Satz: Carsten Klein, Torgau

Druck: GGP Media GmbH, Pößneck

Printed in Germany

ISBN Print 978-3-95972-355-8

ISBN E-Book (PDF) 978-3-96092-653-5

ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-96092-654-2

Weitere Informationen zum Verlag finden Sie unter

www.finanzbuchverlag.de

Beachten Sie auch unsere weiteren Verlage unter www.m-vg.de

Inhalt

Vorwort zur überarbeiteten und erweiterten siebten Auflage	5
Danksagung	6
Vorwort zur früheren Auflage.....	7
Abschnitt 1: Warum Sie noch nicht reich sind	11
Das Steuerspiel	13
Die Standortbestimmung.....	17
Wie viel Steuern und Abgaben wir wirklich bezahlen	31
Der Weg in die Selbstständigkeit	49
Abschnitt 2: Wie Sie reich werden	63
Übernehmen Sie die Kontrolle über Ihre Steuern	65
Der Start der Kapitalgesellschaft	73
Die Drei-Säulen-Strategie.....	91
Säule eins – der eigene Lohn	103
Säule zwei – Rückstellungen und andere Abzüge.....	113
Säule drei – der Gewinn	119
Abschreibungen verstehen.....	137
Die Firma kann viel für Sie tun.....	147
Geldanlagen in der GmbH.....	163
Anlagen in Form von Aktien	171
Immobilien in der GmbH oder in der Stiftung.....	177
Abschnitt 3: Wie Sie reich bleiben	189
Absichern des Vermögens.....	191
Richtig vererben.....	207
Die Stiftung	213
Die Umsetzung der Strategie	225
 Literaturverzeichnis	 228
Anmerkungen	233
Stichwortverzeichnis	235

»Mit der Köber-Strategie haben wir einige 100.000 Euro eingespart!«

Christoph Stieg, Unternehmer –
perfect training Gruppe Wien/Nürnberg

»Denken wie die Großen – einfach und klar umgesetzt!«

Matthias Pfaff, Investor

Vorwort zur überarbeiteten und erweiterten siebten Auflage

Viele Jahre nach Erscheinen meines Buches war erneut Zeit für eine Überarbeitung. Nicht nur die Anpassung an neue gesetzliche Rahmenbedingungen waren notwendig. Zugleich konnte ich viele Hinweise meiner Leser und Kursteilnehmer berücksichtigen. Diesen aufmerksamen Lesern danke ich ganz herzlich.

Bei aller Freude über die positive Resonanz dieses Buches bin ich überrascht – nein entsetzt – darüber, dass viele Leser versuchen, diese Strategien selbst und ohne fachmännische Hilfe umzusetzen, nur mit meinem Buch als Wegweiser. Einerseits ehrt mich das. Habe ich diesen Menschen doch offenbar viel Selbstvertrauen und Sicherheit vermittelt, sich nicht mehr nur als Opfer des Steuersystems zu sehen, sondern ihren Erfolg aktiv zu gestalten.

Es alleine zu versuchen, ist jedoch hoch riskant und zum Scheitern verurteilt. Das liegt nicht daran, dass die hier beschriebenen Strategien nicht funktionieren – nein, denn sie greifen durchaus. Dieses Buch ist ein guter Wegweiser, gibt Denkanstöße und zeigt Wege auf, doch vermag es keine umfassende Anleitung zu sein. Oft ist die Wirklichkeit komplizierter, als man denkt; die Spielregeln ändern sich laufend (durch Gesetze, Auslegungen der Finanzbehörden, Gerichtsurteile und so weiter). Zur Umsetzung der Strategien ist ein erfahrener, kompetenter Berater unbedingt erforderlich.

Vielleicht scheuen einige Leser den Gang zum Berater aufgrund der anfallenden Kosten – das kann ich gut verstehen. Aber das Teuerste in puncto Steuerberater sind die Steuern, die er einem nicht erspart. Im Vergleich dazu sind die ihm gezahlten Honorare überschaubar.

Johann C. Köber
Uehlfeld, im Sommer 2020

Danksagung

Ich bedanke mich bei meinen vielen aufmerksamen Lesern, die sich die Mühe machten, mich auf Fehler und Ungenauigkeiten hinzuweisen. Es sind zu viele, um sie zu nennen; hervorheben möchte ich Frau Andrea Meyer-Fuhrmann und Herrn David Kasper, die das Manuskript nochmals kritisch durchgearbeitet haben und deren viele Anregungen in den Text eingeflossen sind.

Ebenso habe ich mich über Lob und Anerkennung gefreut. Besonders gerührt bin ich von den Erfolgsgeschichten, die mich erreichen. Viele Menschen schreiben mir über ihre Erfahrungen mit der Umsetzung der Strategien, und wie ihnen das Umdenken in ihrem Leben geholfen hat. Diese Motivation hat mich durch die Mühsal getragen, dieses Buch zu erneuern und zu ergänzen.

Lassen Sie die E-Mails weiter kommen – ich freue mich über jede einzelne.

Johann C. Köber

E-Mail-Adresse: koeber@koeber.de

Vorwort zur früheren Auflage

Nahezu jeder hierzulande versucht, für das Alter oder die Familie vorzusorgen. Angesichts karger Rentenaussichten spielt das eigene Vermögen dabei eine bedeutende Rolle. Denn nur mit dessen Hilfe werden wir finanziell unabhängig von den Zahlungen unserer Arbeitgeber, der Rentenkassen oder anderer Institutionen. Deshalb streben mehr Menschen denn je nach zusätzlichen Einnahmen – etwa mittels Wertpapieren, Immobilien, Beteiligungen oder sonstiger Anlageformen. Doch egal wie gut es finanziell läuft, insbesondere die hohen Ausgaben machen dann doch einen Strich durch die entsprechende Rechnung.

Viele Menschen verfügen kaum über genug Geld, um es beiseitezulegen. Neben Miete, Kreditraten oder Konsumausgaben schlagen vor allem Steuern und Abgaben zu Buche. Die Ausgaben, die Vater Staat von uns fordert, bilden in den meisten Haushalten sogar den größten Posten. Wer beabsichtigt, ein Vermögen aufzubauen, muss dieser Logik entfliehen, und darauf zielen meine Strategien ab. Sie gestatten es selbst Durchschnittsverdienern, mittels Verminderung der Steuer- und Abgabenlast Werte zu schaffen. Doch sollen meine Lösungen längst nicht nur dabei helfen, Steuern zu sparen. Es geht mir um unsere finanzielle Unabhängigkeit und die Wege dorthin.

Zunächst erfordert die Umsetzung der Strategien ein Umdenken. Dieses beginnt damit, selbst Verantwortung zu übernehmen und nicht mehr den Staat über das eigene Geld entscheiden zu lassen. Denn Chancen auf den Vermögensaufbau bieten sich insbesondere demjenigen, der das Steuerrecht aktiv für seine Zwecke nutzt, der also die Steuern steuert.

Dabei werden Sie, verehrte Leser, an vielen Stellen über ein ungewöhnliches Bekenntnis stolpern: Ich liebe Steuern. Der Grund dafür ist einfach. Unser Steuerrecht ist komplex und beruht auf zahlreichen Regeln. Da sich diese Gesetze im eigenen Sinne nutzen lassen, macht es Spaß, das Steuerspiel zu spielen und dadurch Gewinnchancen zu realisieren. Wie bei jedem guten Spiel liegt vor allem derjenige vorne,

der die Regeln beherrscht. Deshalb zeige ich im ersten Abschnitt dieses Buches, wie sich die wahre Höhe von Steuern und Abgaben errechnet, und welches Prinzip hinter den vielen Paragraphen in diesem Bereich steckt.

Im zweiten Abschnitt erläutere ich die Regeln, die uns zu einer geringeren Besteuerung verhelfen. Als zentrales Element auf dem Weg zu einem eigenen Vermögen stelle ich Ihnen dazu meine Drei-Säulen-Strategie vor. Letztere besteht, kurz gesagt, darin, Einnahmen sowie Ausgaben steuerlich optimal zu gestalten und das entstehende Vermögen so zu strukturieren, dass es eine positive Rendite erwirtschaftet. Ich werde Ihnen zeigen, wie Sie die existierenden Regeln zu Ihrem eigenen Vorteil anwenden. Und wo die gesparten Steuern Gewinne ermöglichen, lassen sich diese Gelder anlegen und zum Vermögensaufbau nutzen. Dabei werden Sie sehen, dass meine Vorschläge weder besonders komplex sind, noch dass Sie der finanziellen Möglichkeiten reicher Menschen bedürfen.

Im dritten Abschnitt beschreibe ich, wie sich die geschaffenen Vermögenswerte wirksam schützen lassen – sei es vor der Pleite des eigenen Geschäfts oder vor anderen, unvorhergesehenen Zwischenfällen. Dazu blickt das Buch sogar über den Todesfall hinaus. Schließlich soll dann eher die eigene Familie von den bis dahin angesparten Vermögenswerten profitieren als Vater Staat.

Zum Schluss gebe ich Ihnen noch erforderliche Hinweise zur Umsetzung. Bitte beherzigen Sie diese Tipps, wenn Sie meine Strategie überzeugt. Schließlich ist es wichtig, dass Sie vermeidbare Fehler auch tatsächlich umgehen. In jedem Fall ist es ratsam, für die Realisierung meines Konzepts fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen.

Immer wieder zeigen Ihnen die Abschnitte dieses Buches, wie eng Werte, Einnahmen, Ausgaben und Schulden miteinander verflochten sind. Ich schildere diese Abhängigkeiten anhand des Bildes des Geldpropellers und möchte Ihnen mit diesem Buch die Grundlagen vermitteln, wie sich Ihr persönlicher Geldpropeller beim Aufbau eines Vermögens mittels der passenden Steuerstrategie schneller drehen lässt.

Offensichtlich trifft meine Strategie einen Nerv. Ich habe viele Inhalte ergänzt, Zahlen aktualisiert, rechtliche Änderungen eingearbeitet und insbesondere das Kapitel Stiftungen deutlich erweitert.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß und fruchtbare Erkenntnisse beim Lesen,

Ihr Johann C. Köber

ABSCHNITT I:
WARUM SIE NOCH NICHT REICH SIND

STEUERN UND ABGABEN
RAUBEN IHREN REICHTUM

Das Steuerspiel

Wer das deutsche Einkommensteuergesetz (EStG) liest, muss sich durch 100 Paragraphen mit jeweils zahllosen Unterpunkten durcharbeiten. Allein Paragraph 7 reicht von 7a bis 7k (von denen allerdings c, d, e, f und k weggefallen sind), und jeder dieser Paragraphen verfügt über bis zu neun mehr oder weniger ausführliche Absätze; § 3 (steuerfreie Einnahmen) hat sogar 71 Unterpunkte, die teilweise weiter unterteilt sind.

Wie alle Gesetze ist auch das EStG in einer Sprache geschrieben, die oft nur Fachleute verstehen. Für die meisten Menschen stellen derartige Texte das Gegenteil einer spannenden Lektüre dar; sie sind froh, wenn die jährliche Steuererklärung abgegeben ist und vielleicht ein Steuerberater den Großteil der Arbeit übernimmt. Fast jeder beklagt sich zwar über die hohen Abzüge, begreift sie jedoch ein Stück weit als Schmerzensgeld dafür, sich selbst nicht zu viel mit Steuern und Abgaben beschäftigen zu müssen.

Wer sich auf den Staat verlässt und die Festsetzung von Lohnsteuer sowie Abgaben akzeptiert und vielleicht nicht einmal eine Steuererklärung abgibt, der muss dafür den entsprechenden Preis in Form hoher Abzüge zahlen. Das kann man so halten, es muss aber nicht sein. Ich zum Beispiel finde diese Situation in höchstem Maße unbefriedigend, denn ich behalte mein Geld lieber und entscheide selbst, wie ich mit meinem Eigentum umgehe. Der Staat bekommt nur das Nötige.

Doch was heißt »das Nötige«? Es bedeutet sicher nicht, mit krummen Tricks Geld vor dem Fiskus zu verstrecken. Doch ebenso wenig sollten wir die Verantwortung abgeben und auf Gestaltungsmöglichkeiten verzichten. Wie wäre es stattdessen, die vielen Paragraphen der unterschiedlichen Steuergesetze als Spielregeln zu begreifen, anstatt vor dem vermeintlich Unvermeidbaren die Augen zu verschließen?

Was kommt wohl dabei heraus, wenn wir uns die Logik hinter diesen Regeln genauer anschauen und versuchen, nicht jedes Jahr wieder zu

verlieren – gegen den Fiskus, der uns ohne zu fragen die Hälfte unseres Einkommens abzieht? Diese Überlegung stand am Beginn meines beruflichen Lebenswegs, auch deshalb bin ich Steuerberater geworden. Daraus ist der Ehrgeiz erwachsen, die Regeln des Steuerspiels für mich und meine Mandanten zu nutzen. Besonders ärgert es mich seit jeher, dass der Staat mich nicht fragt; er nimmt einfach. Deshalb war mein Ziel, die Kontrolle zurückzugewinnen.

Sie glauben, die Übersicht zu behalten, funktioniert nicht? Wer die einschlägigen Gesetze durchblättert, merkt schnell, dass mehr Ausnahmen existieren als Regeln und dass der Fiskus denselben Tatbestand vollkommen unterschiedlich beurteilt – je nach Situation. Viele Menschen beklagen sich über diesen Sachverhalt und finden es ungerecht, dass etwa große Firmen nahezu keine Steuern zahlen. Für mich ist diese Erkenntnis jedoch eher positiv; offensichtlich sind viele Steuern eben doch nicht so unvermeidlich.

Aus gutem Grund verfügen große Unternehmen über umfangreiche Steuerabteilungen, die darauf achten, dass nicht zu viel Geld an den Staat fließt. Davon können kleine Handwerker, Selbstständige, Vermieter, Geldanleger oder Angestellte zwar nur träumen; die Steuergesetze gelten jedoch für alle gleich, für Groß und Klein. Aus diesem Grund möchte ich einige der erfolgreichen Strategien auch kleineren und mittleren Steuerzahlern zugänglich machen. Manche meiner Grundprinzipien sind nicht übermäßig komplex und lassen sich sinnvoll auch im kleineren Rahmen umsetzen. Aus diesem Grundgedanken entstanden die Strategien, die ich Ihnen auf den folgenden Seiten vorstellen möchte.

Zunächst kommt es darauf an, das Heft des Handelns selbst in die Hand zu nehmen. Eigenverantwortlichkeit ist die Voraussetzung dafür, das Steuerrecht im eigenen Sinne zu nutzen. Jeder ist daher gut beraten, die Richtung zu kennen, die er einschlagen möchte. Das Steuerspiel funktioniert nur, wenn Sie sich Ziele setzen. Es geht nicht darum, diese in jedem Fall hundertprozentig zu erreichen; jeder wird seine Pläne früher oder später anpassen. Doch erwächst die persönliche Strategie aus eben diesen Zielen.

Unser komplexes Steuerrecht zeigt, dass wir nur in der Lage sind, Steuern optimal zu gestalten, wenn wir individuell vorgehen. Zudem sorgen persönliche Ziele für die nötige Motivation. Doch eines sollte jeder bedenken: Eigenverantwortlichkeit bedeutet Arbeit. Wie bei jedem guten Spiel muss man auch in puncto Steuern wach bleiben und seine Züge immer wieder aufs Neue überdenken.

Beherrzigen wir diese Regeln, bieten sich vielfältige Ansatzpunkte, um Steuern und Abgaben zu vermindern. Anschließend haben wir unter dem Strich viel mehr Geld übrig, um ein Vermögen aufzubauen. Damit liegt jedoch erst die halbe Strecke auf meinem strategischen Weg hinter uns. Denn die angestrebte, finanzielle Unabhängigkeit setzt voraus, dass wir über unser gesamtes Finanzkonzept nachdenken. Doch wie gehen wir klug mit unserem Geld um? Diese Frage beantworten wir, wenn wir uns mit unseren wirtschaftlichen Zielen beschäftigen und klären, wie wir investieren, oder wie wir unseren Lebensunterhalt bestreiten möchten. Denn fast jeder Geldfluss wirkt sich positiv oder negativ auf unser Vermögen aus – je nachdem, wie wir ihn gestalten.

Doch bevor es in die Vollen geht, noch ein Wort aus Anlass der häufigen Zeitungsberichte über Steuerflucht und Ähnliches: Dieses Buch legt Wert darauf, dass die vorgestellten Strategien hundertprozentig legal sind und nicht darauf abzielen, den Fiskus zu prellen. Ich erläutere lediglich, warum die deutsche Steuergesetzgebung so ist, wie sie ist, und wie sich auf ihrer Grundlage ein eigenes Vermögen aufbauen lässt. Die hierzulande geltenden Steuergesetze bieten uns allen genug Gestaltungsspielraum. Es liegt an uns, diese Möglichkeiten zu nutzen.



Die Steuergesetze sind kaum lesbar, so weit hat Vater Staat sie verkompliziert. Diese Komplexität beinhaltet jedoch zahlreiche Regeln und Ausnahmen, die sich für den Steuerzahler vorteilhaft nutzen lassen. Deshalb sind Sie gefragt, selbst die Initiative zu ergreifen und die Steuern zu steuern.

Die Standortbestimmung

Spätestens nach dem ersten Drittel des eigenen Berufslebens kommt oft eine schmerzhaftes Erkenntnis: Das Einkommen verwandelt sich kaum in Vermögen. Dieses Problem trifft nicht nur Arbeitnehmer, auch zahlreichen Freiberuflern und Unternehmern geht es ähnlich. Immerhin besitzen viele eine eigene Immobilie, doch diese gehört oftmals zum Großteil der Bank und das Eigentum äußert sich vor allem in hohen Kreditraten.

Wer Kinder hat, ein oder zwei Autos benötigt und sich Kleinigkeiten gönnt, läuft in der Regel auf Gleichstand hinaus – auf dem Konto sammeln sich pro Jahr nur wenige Hundert oder Tausend Euro an; das Einkommen ist mehr oder weniger gleich dem Verbrauch. Wer zudem die Berichte über den demografischen Wandel liest und Warnungen vor unvermeidlichen Rentenkürzungen hört, kommt angesichts seiner zukünftigen Finanzlage häufig ins Grübeln.

Ob Sie der Schwarzmalerei in puncto Renten glauben oder nicht, eine zusätzliche Sicherheit in Form eigener Ersparnisse streben dennoch die meisten Menschen an. Rechenspiele zu einem möglichen Vermögen unternimmt nahezu jeder, und die Wege zur finanziellen Unabhängigkeit sind vermutlich ein ständiges Thema in jedem zweiten Familienrat.

Doch woher nehmen, wenn nicht stehlen? Zumal die Rechnung vieler Haushalte zeigt, dass keineswegs ein luxuriöser Lebensstil den Überschuss am Jahresende verhindert. In fast allen Fällen schlägt der Kleinkram zu Buche. Miete oder Kreditraten, Versicherungen, Auto, Lebensmittel oder Gebühren jedweder Art dezimieren das monatliche Einkommen bis zur Unkenntlichkeit. Leider ist die bittere Erkenntnis: Alle Ausgaben sind mehr oder weniger Fixkosten, die sich kaum reduzieren lassen.

Dieses Buch tritt daher nicht an, Ihre persönlichen Zahlungen zu optimieren. Sie sollen schließlich keine Ausgabendiät machen. Auch wissen Sie am besten, was Sie benötigen. Im Gegenteil, unsere gesamte

Wirtschaftsordnung beruht darauf, dass wir konsumieren, und wer dabei nicht mitspielt, verhungert schlicht und einfach. Im Hinblick auf die Gestaltung der persönlichen Finanzen interessiert es uns nicht, wie viel ein Individuum braucht oder welche Konsumgüter jeweils angemessen sind. Dieses Buch setzt bei Steuern und Abgaben an – und diese lassen sich definitiv optimieren.

»Sie sollen keine Ausgaben-Diät machen«

Besonders wirkungsvoll lassen sich die Ausgaben mit diesem Ansatz optimieren, weil Steuern und Abgaben in der Regel den größten Posten in der persönlichen Finanzrechnung darstellen. Deshalb sind Einsparungen vor allem in diesem Bereich wirkungsvoll.

Doch halt – ein Schritt nach dem anderen. Bevor wir die Strategie zu weniger Steuern und Abgaben kennenlernen, gilt es, zunächst die Grundlagen der persönlichen Finanzen zu betrachten. Auch wenn es trivial klingt, den Weg zu mehr Vermögen und weniger Steuern beschreitet nur derjenige erfolgreich, der seinen monetären Status quo in allen Einzelheiten kennt und über einen Einblick in die eigenen Finanzen verfügt. Wobei die Erfahrung zeigt, dass viele Menschen ihre finanzielle Situation nicht ausreichend kennen und sowohl Werte und Einnahmen als auch Ausgaben falsch einschätzen. Deshalb ist es ratsam, für sich zunächst diese vier grundlegenden Fragen zu beantworten:

Welche Werte besitze ich?	W
Welche Schulden habe ich?	S
Welche Einnahmen erziele ich?	E
Und welche Ausgaben tätige ich?	A

Werte schaffen Einnahmen

Welche Werte besitzen Sie? Ein Auto? Eine Immobilie? Aktien? Schmuck? Fast immer enthält die Liste persönlicher Werte die genannten Punkte. Allerdings wirken sich zumindest zwei der vier nicht als Werte, sondern als deren Gegenteil aus, als Verbindlichkeiten.

Recht einfach als Verlustbringer lässt sich das Auto identifizieren. Der Pkw bringt kein Geld in die Kasse. Er kostet beim Händler beispielsweise 30.000 Euro und ist demnach diesen Betrag »wert«, doch verliert er bereits bei der ersten Fahrt nach Hause einen Großteil seines Wertes. Wenn Sie Ihr wenige Jahre altes Gefährt verkaufen, erhalten Sie oft nicht einmal die Hälfte des Anschaffungspreises. Ein klarer Fall von Substanzverlust. Damit nicht genug, schon Besitz und Benutzung des Autos verursachen tägliche, monatliche und jährliche Kosten für Treibstoff, Wartung, TÜV, Versicherung und Steuern. So entstehen keine Einnahmen, sondern Ausgaben. Daher zähle ich ein Auto in der Regel nicht zu den Werten, sondern zu den Verbindlichkeiten.

Etwas komplexer fällt die Bewertung der eigengenutzten Immobilie aus. Diese schafft im Regelfall keine Einnahmen und ist nach unserer Definition deshalb kein Wert. Doch ganz so schlimm sieht es nicht aus, denn eine Immobilie hilft in vielen Fällen zumindest dabei, Ausgaben zu vermindern. Wie Befragungen in diesem Zusammenhang aber immer wieder zeigen, überschätzen die meisten Immobilienbesitzer die Ersparnis durch ein eigenes Haus. Trotz Eigentum kostet eine Immobilie regelmäßig

- Grundsteuer,
- laufende Aufwendungen zur Instandhaltung und für kleinere Reparaturen sowie
- Sanierungen, die in größeren Abständen nötig werden; gerade diese werden oft unterschätzt.

Diese Kosten fressen einen Großteil der ersparten Miete auf und übersteigen diese in manchen Fällen. Rein finanziell lohnt sich die Anschaffung einer eigenen Immobilie daher sehr selten. Zudem lassen sich Werte wie das eigene Haus nicht so leicht verkaufen. Erstens sorgen die Kreditverträge für Bindung, zweitens benötigt der Hausbesitzer ein Dach über dem Kopf, und wer im Eigentum gewohnt hat, geht ungern in eine Mietwohnung zurück. Deshalb ist es richtig, die eigenen vier Wände als Verbindlichkeit einzuordnen.

Verstehen Sie mich bitte nicht falsch, denn ich möchte Wohneigentum keineswegs abwerten. Für das eigene Haus sprechen gute Gründe, wie der hohe Wohlfühlfaktor oder die umfassenden Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Argumente entspringen aber nicht der Investitionsseite, sondern stellen Konsumgründe dar. Ergo ordne ich eine selbstgenutzte Immobilie nicht den Werten, sondern den Konsumausgaben zu. Diese Sichtweise wirkt sich weitreichend auf die persönliche Finanzrechnung aus, wie wir später sehen werden.¹

Meine Definition von Werten in diesem Buch und im Hinblick auf ihre hier beschriebene Hauptaufgabe entspringt einem anderen Gedanken. Für den Vermögensaufbau haben Werte zwei zentrale Funktionen:

1. Sie steigern ihren Wert oder behalten ihn zumindest bis zu dem Zeitpunkt, zu dem ich sie verkaufe und
2. sie verschaffen mir Einkommen.

Nach dieser Definition lassen sich unterschiedliche Beispiele für Werte anführen, etwa vermietete Immobilien. Bei Letzteren stellt die Miete das Einkommen dar. Bei Wertpapieren sorgen Dividenden oder Zinsen für Einnahmen. Bei Firmenbeteiligungen sind es die Ausschüttungen, die Einkünfte generieren. Die genannten Beispiele ermöglichen zudem eine Wertsteigerung. Als über lange Sicht wertsteigernd haben sich auch Gold und Silber erwiesen, sie werfen jedoch keinen laufenden Ertrag ab. Neue Werte wie Bitcoins oder andere digitale Assets folgen eigenen Gesetzen.

»Vermögen bildet sich nach rein mathematischen Kriterien.«

Um Ihre persönlichen Werte zu identifizieren, müssen Sie danach fragen, ob bestimmte Gegenstände Ihnen etwas einbringen (können), oder ob sie bei Lichte betrachtet eher Ihr Portemonnaie belasten. Ganz wichtig ist es, diese Aufstellung unsentimental vorzunehmen. Denn Ihr Vermögen fragt nicht nach Vorlieben oder Hoffnungen; es bildet sich nach rein mathematischen Kriterien. Diese Einschränkung soll Sie jedoch keineswegs davon abhalten, nach persönlichen Vorlieben Werte zu schaffen, also zu investieren. Denn eines brauchen Sie auf jeden Fall als Voraussetzung für den Erfolg: Es ist notwendig, dass Sie sich mit Ihren Werten und Ihrem Vermögen beschäftigen. Nur wenn Sie so verfahren, erwerben Sie das nötige Know-how und erkennen die Gelegenheiten für

gewinnträchtige Wertanlagen. Auf dieses wichtige Thema komme ich im zweiten Abschnitt zurück.

Zum Abschluss des Kapitels über Werte bleibt noch eine weitere Frage: die des Kontextes. Ein und derselbe Gegenstand stellt für den einen einen Wert dar, für den anderen eine Verbindlichkeit, und die Zuordnung kann sogar wechseln. Kommen wir zum Auto zurück: Was meist als Verbindlichkeit anzusehen ist, schafft etwa für den Besitzer eines Taxis Einnahmen, denn das Auto fungiert als Wertgegenstand im Taxiunternehmen. Auch eine Immobilie vermag ihren Charakter schnell zu ändern. Sie wandelt sich in dem Moment von einem Wert zur Verbindlichkeit, in dem ich meinem Mieter kündige und selbst in die Immobilie einziehe.

S steht für Schulden, und diese kosten Geld

Die Definition von Schulden fällt auf den ersten Blick leichter, als einen Wert von einer Verbindlichkeit zu unterscheiden. Also versuchen wir es: Schulden stellen Geld dar, das ich mir von einem anderen (in der Regel von einer Bank) geliehen habe. Mit diesem Leihvorgang geht das Versprechen einher, dieses Geld (meist in monatlichen Raten) zurückzuzahlen und darüber hinaus Zinsen zu überweisen.

Schulden sind in zwei Geschmacksrichtungen erhältlich: als gute und böse Schulden. In fast jeder persönlichen Schuldenaufstellung lassen sich beide Arten ausmachen. Dabei ist nicht das geliehene Geld gut oder böse, Geld ist neutral. Ein erheblicher Unterschied besteht jedoch darin, wozu dieses Darlehen ursprünglich diene. Dient es zur Finanzierung von Konsum, dann lässt es sich ohne Zögern als »böse« bezeichnen. Warum halte ich kreditfinanzierten Konsum für böse? Ganz einfach, problematisch sind die erhöhten Kosten für die Anschaffung. Diese fallen an, wenn der Konsum zu einem Zeitpunkt erfolgt, bevor das nötige Geld verdient ist. Wer nach diesem Prinzip kauft, muss eine doppelte Kostenbelastung tragen: Auf die Kappe des Verbrauchers gehen nicht nur das Geld für das Erworbenene, sondern zusätzlich die Zinsen dafür. Meist unterschätzen die Betroffenen die Auswirkungen der Zinsen.

Fallbeispiel 1: Anna

Anna ist alleinstehend, Arbeitnehmerin und hat ein schlechtes Jahr. Bevor sie sich's versieht, steckt sie wegen eines neuen Smartphones und der letzten Urlaubsreise im Dispo – und zwar über ein halbes Jahr mit 4.000 Euro. Sie weiß zwar, dass ihre Bank dafür Zinsen in Höhe von saten 15 Prozent verlangt, aber andere Möglichkeiten der Geldbeschaffung kamen ihr nicht in den Sinn. Außerdem war die Überziehung so schön einfach, und sie hat ihr Limit nicht einmal ausgereizt. Anna muss also 300 Euro an Zinsen bezahlen – für gerade einmal sechs Monate knapper Kassen.

Konsum, finanziert durch böse Schulden, geht deutlich ins Geld und legt nebenbei den Grundstein dafür, dass viele Verbraucher dauerhaft von mehreren Jobs abhängig sind und keine Chance für den Vermögensaufbau bleibt. Zudem belegen die Daten der Schuldnerberatungen, dass viele der in Deutschland überschuldeten Haushalte mit harmlos erscheinenden Konsumschulden begannen, etwa mit Annas 4.000 Euro. Aus schuldenfinanziertem Konsum wird leider zu oft Gewohnheit – suggeriert durch entsprechende Werbebotschaften der Anbieter – und viele Menschen geraten in eine Schuldenfalle, der sie nur schwer entkommen. Spätestens wenn diese Falle zuschnappt, erkennt der Betroffene, wie böse seine Schulden sind.

Lassen Sie es uns so sehen: Die Zinsen für böse Schulden, also Konsumschulden, schmälern mein monatliches Einkommen; ebenso die Tilgung. Böse Schulden sind vergleichbar mit einer Gehaltssenkung, denn mir steht weniger für meinen Konsum zur Verfügung. Eine negative Spirale setzt sich in Gang, wenn ich meinen Verbrauch teilweise mit neuen Schulden finanzieren muss.

»Schuldenfinanzierter Konsum geht ins Geld – mehr, als Du denkst.«

Damit nicht genug – es geht noch schlimmer! Manche Menschen denken, das Überziehungslimit der Bank ist stets zum Ausreizen geeignet – sowohl am Automaten als auch mit der Kreditkarte. Mitunter herrscht

die Meinung vor, insbesondere Kreditkartenschulden ließen sich mit »kleinen« Raten »bequem« begleichen. Doch diesen Verbrauchern ist nicht klar, dass in den kleinen Raten überwiegend die Zinsen zu Buche schlagen. So ist es kaum jemals möglich, von diesen Schulden herunterzukommen. Viele Menschen bezahlen Dinge ab, die sie nicht mehr besitzen. Der Flachbildschirm ist längst kaputt, das Handy veraltet; nur die Schulden sind noch da. Hier gilt es also zu identifizieren, unter welchen finanziellen Umständen Konsumentenscheidungen sich problematisch auswirken.

Wie oben angedeutet, gibt es auch gute Schulden. In diesem Fall müssen sie jedoch leider mehr als nur ein Kriterium erfüllen. Erstens sollen diese Schulden solche Werte finanzieren, die Einnahmen generieren. Ein klassisches Beispiel dafür ist der Kauf einer vermieteten Immobilie auf Kredit. Zweitens muss der Käufer sicherstellen, dass die Mieteinnahmen die Summe von Zinsen und Tilgung übersteigen. Auch die guten Schulden darf der Betreffende nicht unbegrenzt aufnehmen. Egal um welche Investition es sich handelt, die Einnahmen müssen höher ausfallen als die Kreditraten und die Investition muss sich selbst tragen. Banken nennen diesen Sachverhalt Kapitaldienstfähigkeit.

Doch es gilt weitere Bedingungen zu beachten: Schuldenfinanzierte Werte sollten sich jederzeit wiederverkaufen lassen und selbst im ungünstigsten Fall so viel einbringen, dass die Bankschulden damit zu begleichen sind. Die Höhe der Schulden darf daher nie über dem langfristigen Wert der Investition liegen. Wenn wir bei unserer Immobilie bleiben, sollten wir also auf Kriterien wie Marktwert oder Investitionsbedarf achten. Und das gilt nicht nur für den Augenblick, denn darüber hinaus müssen gute Schulden diese Kriterien zu jedem Zeitpunkt, jetzt und in der Zukunft, erfüllen.

Deshalb sollten Anleger kreditfinanzierte Werte stets im Auge behalten. Sinkt der Wert des Investitionsgegenstandes, müssen auch die Schulden in demselben Maße reduziert, also getilgt, werden. Gewinnt der Wertgegenstand nachhaltig an Wert, dann wäre es vertretbar, den Schuldenstand nicht zu tilgen oder sogar zu erhöhen.