

Ist die AfD eine demokratische Partei?

Beitrag von „Yummi“ vom 1. Dezember 2024 22:40

Zitat von Wolfgang Autenrieth

Nun - das Risiko einer Immobilie liegt auch darunter. Wer im "Weltportfolio" satte Rendite einfahren will, muss das Risiko des Totalverlustes in Kauf nehmen. Betongold bleibt.

Was in die Renditeberechnung einer Immobilie oft nicht mit einfließt, sind die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten. Da kann man den Gewinn aus Vermietung/Verpachtung schon klein rechnen - und danach leicht über die geringe Verzinsung heulen. Ebenso wird die Wertsteigerung der Immobilie nicht einkalkuliert. Da gab es in den letzten Jahren gewaltige Sprünge.

Wenn man dann noch Mieter hat, die pünktlich zahlen, keinen Ärger machen und nicht wegen jeder Kleinreparatur auf der Matte stehen, kann man die Miete auch auf einer moderaten Höhe am - oder sogar knapp unter dem örtlichen Mietspiegel halten. Nerven sind unbezahlbar und keine x% Rendite wert, falls man damit bezahlen muss. Und das Betongold bleibt sicher in Stein gemeißelt.

Wer jedoch eine Immobilie als Altersvorsorge betrachtet, braucht mehrere Wohneinheiten - oder eine bombige Lage, damit da nach Steuern, Rücklagen, Reparaturen eine Summe auf dem Konto aufschlägt, die einem Netto-Lehrergehalt entspricht. Und dann wird's auch nervig, weil die Verwaltung komplizierter wird.

Nein liegt es nicht. Eine Immobilie ist ein Klumpenrisiko. Das ist per se kein geringes Risiko.

Betongold ist so ein toller Begriff der aber nichts aussagt.

Das Totalausfallrisiko eines Weltportfolios käme einem Komplettausfall der Weltwirtschaft gleich; da nützt dir deine Immobilie nichts. Viele Immobilieninvestoren wären arbeitslos und könnten die Immobilie gar nicht mehr finanzieren. Ihre Mieter wären arbeitslos und könnten keine Miete zahlen.

Betongold benötigt Erhaltungsaufwendungen die vor allem Privatleute unterschätzen. Nicht umlegbare Betriebskosten wie das Mietausfallwagnis werden gar nicht berücksichtigt.

Und die steuerliche Absetzbarkeit ist auch so ein gern genannter Vorteil. Die Krux ist, mit einem Weltportfolios benötige ich das nicht einmal.

Dank Freistellungsauftrag und Teilfreistellung kann ich bei einem thesaurierenden Weltportfolios eine Menge Kapital ansparen bevor mich die Vorabpauschale nur irgendwie ein

wenig nervt. Und dank FiFo kann ich die Steuerlast bei Anteilsverkauf im Alter selbst steuern.

Das einzige was einem bleibt ist die Hoffnung, dass real der Verkehrswert bei einem Verkauf einer vermieteten Immobilie nach über 10 Jahren höher ist als die Anschaffungskosten. Dann freut man sich so sehr über die Steuerfreiheit.

Aber jeder ist anders gestrickt. Nur wird unsreiner auch als reich definiert wenn er 40 Jahre lang Kapital investiert hat und im Rentenalter ein Depot zwischen 2-3 Mio. hat. Immerhin hat man dafür gearbeitet und auf Konsum verzichtet.