

Mit Immobilien das eigene Vermögen ruinieren? Klappt bestimmt!

Von

[Dr. Bernd Heim](#)

23. Mai 2018

Denken die Deutschen an ihre Träume, sind die Immobilien nicht fern. Dabei ist es vollkommen egal, ob der Traum ein angenehmer ist oder ein Albtraum, den man liebsten sofort wieder verscheuchen möchte. Immobilien sind im einen wie im anderen Fall sehr schnell die Lösung aller aufkommenden Fragen.

Die niedrigen Zinsen laden nun schon seit Jahren dazu ein, selbst zu bauen oder eine Bestandsimmobilie zu kaufen. Mit dem Kauf wird nicht nur der Traum von den eigenen vier Wänden befriedigt. Der eine oder andere Käufer glaubt sogar ein gutes Geschäft zu machen, weil die Preise für Häuser und Wohnungen seit Jahren nur steigen und die gekaufte Kapitalanlage damit von Jahr zu Jahr immer wertvoller wird.

Einige ganz schlaue Füchse streben sogar danach, der kommenden Inflation ein Schnippchen zu schlagen. Sie gehen davon aus, dass das viele Geld aus dem Nichts, das die Notenbanken seit der Finanzkrise beständig in das Finanzsystem einfließen lassen, eines Tages zu einer höheren Inflation führen muss.

Wenn diese kommt, so die allgemeine Annahme, sind die zu zahlenden Zinsen durch die langfristige Zinsbindung fixiert und aufgenommene Hypotheken können mit dem beständig an Wert verlierenden Papiergeld relativ leicht abgezahlt werden, während die gekaufte Immobilie gleichzeitig konstant weiter an Wert gewinnt.

Wenn alle auf dem gleichen Holzweg unterwegs sind, wird es zwangsläufig eng

Ein geniales System sollte man meinen, ausgedacht von cleveren Menschen, deren Blick heute schon weit in die Zukunft gerichtet ist und durchgeführt von den echten Profis unter Deutschlands Kapitalanlegern. Die erhoffte Entschuldung der Immobilie durch Inflation geht dabei umso schneller vonstatten, je höher die Teuerungsraten sind.

Eine Hyperinflation wäre an dieser Stelle zwar für viele Zeitgenossen eine große Katastrophe, doch für einen Immobilienbesitzer mit hohen Schulden muss sie beinahe wie ein Geschenk des Himmels erscheinen. Spätestens an dieser Stelle sind zu den allgemeinen Träumen von Reichtum und Wohlstand auch die geldpolitischen Albträume hinzugekommen. Welchen Traum der Träumer konkret träumt, ist beinahe unwichtig. Die Immobilie ist im einen wie im anderen Fall zumeist das Instrument der Wahl und damit das Objekt der eigenen Begierde.

Die beschriebenen Gedanken und Motive sind inzwischen so weit verbreitet, dass selbst die Deutsche Bundesbank sich genötigt sieht, vor den Konsequenzen dieses allgemeinen Wahns zu warnen. In Deutschland sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren so stark gestiegen, dass in einigen Städten und Regionen bereits zurecht von einer Immobilienblase gesprochen werden könne, warnte die Notenbank erst vor wenigen Wochen wieder.

Ob diese Warnung gehört wird, ist eine ebenso spannende Frage wie die Überlegung, wer zugehört hat und aus welchem Grund. Möglicherweise haben nämlich die „Falschen“ ganz besonders aufmerksam zugehört, während die, die es eigentlich angeht, anderweitig abgelenkt waren. Den „Falschen“ macht das nichts aus. Sie werden die Warnung mit Freude vernommen haben und auch die Ablenkung der Anderen wird ihnen sehr gelegen kommen.

Sie sitzen nicht in Banken oder in Architekturbüros, sondern als Politiker im Bundestag und reiben sich in stiller Vorfreude bereits jetzt die Hände, denn sie wissen eines nur zu genau: Wenn eine ganze Nation kollektiv auf dem Holzweg ist, können Einzelne vielleicht noch stoppen und beizeiten umkehren. Doch die große Masse ist unrettbar verloren. Sie hat sich hoffnungslos verrannt, glaubt aber auf dem Weg ins Glück zu sein und dieser Glaube lässt sie den einmal eingeschlagenen Weg bis zum bitteren Ende weitergehen.

Wer die eigene Finanzgeschichte nicht kennt, ist dazu verdammt, die Fehler der Väter und Großväter zu wiederholen

Die meisten der heutigen Immobilienkäufer sind sich „ziemlich sicher“ ein gutes und sinnvolles Investment zu tätigen. Das gilt für Renditekäufer, die die gekauften Immobilien vermieten wollen, ebenso wie für die Eigennutzer. Beide kommen gar nicht auf die Idee, dass sie mit ihrem Kauf den Grundstein für eine finanzielle Katastrophe der Extraklasse gelegt haben könnten.

Dabei ist die Gefahr näher als viele meinen und es ist bei Leibe keine unbekannte, neue Gefahr, vor der man sich nicht rechtzeitig in Acht nehmen und schützen könnte. Die Gefahr selbst ist in jedem besseren Geschichtsbuch zur deutschen Geschichte im 20. Jahrhundert verzeichnet. Nur hat die Masse der Deutschen das Lesen verlernt und überlässt das Denken viel zu oft und viel zu gerne dem Fernseher und der warnt aus gutem Grund nicht vor dieser Gefahr – zumindest nicht zur Hauptsendezeit.

Auch ein Blick ins Grundgesetz könnte durchaus helfen. Artikel 14 ist an dieser Stelle besonders aufschlussreich. Machen wir uns daher die Mühe und lesen ihn einmal: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“ Na das klingt doch schon mal recht vernünftig, wenn da nur nicht der Hinweis mit den Schranken wäre.

Aber freuen Sie sich nicht zu früh, denn in Artikel 14, Absatz 2 fahren die Väter des Grundgesetzes schweres Geschütz auf: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Von Verpflichtungen mag in unserer stark individualisierten Gesellschaft niemand mehr etwas wissen und das Wohl der Allgemeinheit interessiert auch nur noch am Rande.

Doch so richtig dick kommt es erst im dritten Absatz. „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“

Das kleine Wort „nur“ können Sie an dieser Stelle streichen, denn es lässt sich bei Bedarf auch sehr großzügig interpretieren. Übrig bleibt dann folgende Grundaussage: Enteignungen zum Wohl der Allgemeinheit sind zulässig. Sie bedürfen allerdings einer gesetzlichen Grundlage. Diese erforderliche gesetzliche Grundlage wird aber mit hoher Wahrscheinlichkeit nie zu einem Problem werden, denn, was konkret das Wohl der Allgemeinheit ist, beschließt im Zweifelsfall ebenso wie Gesetze selbst niemand anderes als der Deutsche Bundestag, also jene Damen und Herrn, die bei der Warnung der Bundesbank vermutlich besonders aufmerksam zugehört haben.

Immobilien im Visier von Regierungen und Umverteilungspolitikern

Auf die Gesetze wird es am Ende ankommen, und wie die im Fall der Fälle aussehen könnten, zeigt ein aufmerksamer Blick in die Geschichtsbücher. Daneben sollte man auch das politische Tagesgeschehen nicht ganz außer Acht lassen. Letzteres zeigt seit 2011 deutlich, dass Gesetze und Verträge längst nicht mehr den Schutz und die Sicherheit bieten, die wir eigentlich mit ihnen verbinden möchten.

Wäre es anders, hätte Griechenland aufgrund der harten No-bailout-Klausel der Maastrichter Verträge niemals gemeinschaftlich gerettet und die vielen Flüchtlinge aufgrund der Dubliner Verträge nicht unkontrolliert ins Land gelassen werden dürfen. Doch das Eine wie das Andere ist geschehen, weil es angeblich „alternativlos“ war.

Nun, wenn schon die Griechenlandrettung und die Politik der unkontrollierten Grenzen alternativlos sind, dann ist es die Enteignung Ihres Immobilienbesitzes im Zweifelsfall auch. Erste Schritte in diese Richtung werden bereits unternommen bzw. vorbereitet. Noch geht es „nur“ darum, leerstehende Häuser und Wohnungen zu enteignen, um sie den Flüchtlingen als Unterkünfte zur Verfügung zu stellen.

Der nächste logische Schritt wäre die Heranziehung der Immobilienvermögen im Rahmen einer umfassenden Lösung des Schuldenproblems. Sie meinen, das sei nicht möglich, weil die Damen und Herrn im Bundestag selbst zu viele Immobilien besitzen und sich nicht selber zur Kasse bitten möchten?

Da wäre ich mir an Ihrer Stelle nicht zu sicher. Die entsprechenden „Lösungen“ verbergen sich hinter so unscheinbaren Namen wie Reichsnotopfer, Hauszinssteuer oder Lastenausgleich. Unnötig zu erwähnen, dass es sich bei ihnen nicht um die wilden Hirngespinnste eines überängstlichen Bloggers handelt. Sie waren für unsere Väter und Mütter ebenso real wie teuer. Nur für einen waren sie eine sehr preiswerte Art, sich von seinen Schulden zu befreien: für Vater Staat.

Wenn Staaten unverschämt werden, drohen leicht Vermögensverluste bis zu 65 Prozent

Von
[Dr. Bernd Heim](#)
24. Mai 2018

Wenn anlagewütige Investoren in die Immobilien drängen als sei dies der einzige Weg zu Kapitalerhalt und angemessener Rendite, dann geben sie damit ungewollt unseren Politikern eine Steilvorlage, die diese garantiert nutzen werden. Vielleicht nicht heute, vielleicht nicht morgen, doch die Zeit ist an dieser Stelle nicht das große Problem, denn Immobilien sind, wie ihr Name schon sagt, immobil.

An dieser Stelle wird einer der großen Vorteile der Immobilien sehr schnell zu einem handfesten Nachteil. Als Investor ist man in ihnen gefangen, vor allem dann, wenn ein schneller Wechsel der Anlageform angebracht wäre. Dieser ist mit Immobilien nicht darstellbar, da der Verkauf je nach Objekt und Lage auf dem Immobilienmarkt sehr leicht ein halbes Jahr oder länger in Anspruch nehmen kann.

In den Jahren nach dem Ende des Ersten Weltkriegs mussten die Deutschen schon einmal die Erfahrung machen, dass ihre Traumhäuser sehr leicht zu einer Gefahr und für den Eigentümer zu einem Klotz am Bein werden können, wenn ein überschuldeter, chronisch unterfinanzierter Staat nach ihnen greift.

Was heute oftmals liebevoll Betongold genannt wird, war 1919 für die junge Weimarer Republik finanziell der letzte Rettungsanker. Nach ihm griff Finanzminister Matthias Erzberger, als er am 31. Dezember 1919 das Reichsnotopfergesetz (RNOG, RGBl. 1919, S. 2189) auf den Weg brachte. Es war nach dem verlorenen Krieg der letzte Totalangriff, der des Staates auf das verbliebene Vermögen der Deutschen.

In der Not greift der Staat nach jedem Strohalm

Das Reichsnotopfergesetz war eine Vermögenssteuer. Es umfasste natürliche und juristische Personen gleichermaßen, wenn ihr Vermögen den Freibetrag von 5.000 Reichsmark bzw. 10.000 RM für Verheiratete überstieg. Zum Vermögen zählte alles, was die Bürger angesammelt hatten, Bargeld, Bankguthaben, Forderungen aller Art, Wertpapiere, Aktien, Anleihen, Immobilien und die Maschinen der Firmen. Der staatliche Zugriff war so total, dass er Sach- und Realvermögen gleichermaßen erfasste und progressiv besteuerte. Die Steuersätze starteten bei 10 Prozent und stiegen bis 65 Prozent, wenn das Vermögen des Steuerzahlers mehr als zwei Millionen Reichsmark umfasste.

Das Reichsnotopfergesetz war aus mehreren Gründen eine Katastrophe. Es nahm den normalen Bürgern, die ihr Kapital nicht ins Ausland hatten transferieren können, nicht nur einen großen Teil ihres Besitzes, sondern verschärfte die sozialen Spannungen, weil die Kluft zwischen Arm und Reich noch einmal massiv vergrößert wurde. Was die staatliche Steuer übrig ließ, fraß wenige Jahre später die Hyperinflation. Beides bereitete zusammen mit der Weltwirtschaftskrise am Ende des Jahrzehnts den Boden, auf dem die nationalsozialistische Machtübernahme in den Jahren 1930 bis 1933 gelingen konnte.

Die sprunghaft steigende Geldentwertung machte bis 1922 mehrere Novellierungen notwendig. Die Höchstsätze wurden angepasst und es wurde versucht, das Gesetz gerechter zu gestalten. Doch zu diesem Zeitpunkt war das Kind längst unrettbar in den Brunnen gefallen. Der Grund lag darin, dass die Steuersätze für die kleineren Vermögen von ihren Besitzern meist sofort mit noch relativ werthaltigem Geld bezahlt worden waren, während

den Immobilien- und Fabrikbesitzern verzinste Teilzahlungen eingeräumt wurden. Ihre Abgabenlast wurde über 30 Jahre gestreckt, im Fall der Grund- und Immobilienbesitzer sogar auf 50 Jahre.

Die sprunghaft steigenden Preise führten zu absurden Situationen. Steuerbescheide waren in dem Moment, in dem sie mühsam errechnet und ausgefertigt waren, schon wieder veraltet, weil sich der Kurs der Reichsmark zum US-Dollar, Britischen Pfund und Gold inzwischen deutlich ermäßigt hatte. Die Reichen, die einen Teil ihres Geldes ins Ausland transferiert hatten oder denen der Staat längere Zahlungsziele eingeräumt hatte, konnten selbst die höchsten Steuersätze quasi aus der Portokasse bezahlen. Geblutet hatte wieder einmal der kleine Mann. Ihm nahm man viel von dem Wenigen, das er angespart hatte, während die, die ohnehin schon viel hatten, mit kleineren Abgaben relativ glimpflich davon kamen.

Kann man es den Menschen vor diesem Hintergrund verdenken, dass 1932 auf dem Höhepunkt der Weltwirtschaftskrise die Wahlplakate der NSDAP mit dem Slogan „Unsere letzte Hoffnung Hitler“ auf viele Wähler eine große Anziehungskraft ausübten?

Der Staat reagiert mit Hauszins- und Vermögenssteuer

War das Reichsnotopfer zunächst als eine einmalige Vermögensabgabe konzipiert worden, so machten die Umstände bei seiner Einführung schnell ein Umdenken der Regierung erforderlich. Schon 1922, also gut zwei Jahre vor dem Höhepunkt der Inflation wurde das Gesetz aufgegeben und durch die erst 1996 abgeschaffte Vermögenssteuer als jährliche Abgabe ersetzt. Die deutsche Regierung war nicht die einzige, die versuchte, mit immer verzweifelteren Maßnahmen Geld in ihre leeren Kassen zu spülen. In Österreich wurde der gleiche Weg beschritten. Auch hier wurde zur Sanierung des Haushalts ein staatliches Notopfer erhoben. Es scheiterte ebenso wie das Notopfer im Reich.

Weil sich in der Hyperinflation der Jahre 1923/24 Hypothekendarlehen quasi über Nacht entwertet hatten, versuchte der Weimarer Staat mit der neuen Hauszinssteuer gegenzusteuern. Das Grundeigentum der nun fast vollständig entschuldeten Besitzer von Immobilien und Grundstücken wurde mit einer Zwangsabgabe belastet.

Die Hauszinssteuer wurde von 1924 bis 1942 auf Länderebene erhoben. Ihr Ziel war es, Vermögensgewinne, die durch die Hyperinflation und die nachfolgende Währungsreform entstanden waren, wieder abzuschöpfen. Sie galt für alle Immobilienkäufe vor Juli 1918 und war damit der Vorläufer des nach dem Zweiten Weltkrieg eingeführten Lastenausgleichs. Er ist eine bleibende Mahnung an all jene, welche die Hoffnung haben, ihre Hypotheken durch eine zukünftige Inflation preiswert entschulden zu können. Mit ihm werden wir uns im nächsten Börsenausblick beschäftigen.

Mit Immobilien sich zwanglos von seinem eigenen Vermögen befreien. Mit dem Lastenausgleich gelingt der Coup!

Von

[Dr. Bernd Heim](#)

25. Mai 2018

Einer der gemeinsten staatlichen Angriffe auf das Immobilienvermögen der Deutschen fand nach dem Zweiten Weltkrieg in den frühen Nachkriegsjahren statt. Er trägt den verharmlosenden Namen „Lastenausgleich“, war aber im Grunde nichts anderes als eine Entschuldung des Staates zulasten seiner Bürger. In seiner finalen Fassung trat das Lastenausgleichsgesetz zwar erst 1952, vier Jahre nach der Währungsreform, in Kraft, doch für die betroffenen Immobilieneigentümer gab es faktisch kein Entkommen aus dem staatlichen Würgegriff.

Verstehen kann man die Vorgänge im Sommer 1948, wenn man berücksichtigt, dass die alte Reichsmark am 20. Juni 1948 als Währung des untergegangenen Deutschen Reiches abgewickelt und durch die neue D-Mark ersetzt wurde. Ansehen und Wert der Reichsmark hatten in den Jahren zuvor schon arg gelitten. Viele Deutsche bevorzugten beim Handel auf den Schwarzmärkten Zigaretten und mieden den Einsatz der offiziell immer noch gültigen alten Währung.

Dennoch war die Einführung der neuen Mark der jungen Bundesrepublik für die Sparer eine Katastrophe. Ihre Guthaben wurden bei geringeren Beträgen im Verhältnis 10:1, bei höheren sogar nur im Verhältnis 10:0,65 abgewertet, sodass von ehemals 1.000 Reichsmark nur noch 100 D-Mark übrigblieben, während Löhne und Gehälter und selbstverständlich auch die zu zahlenden Steuern im Verhältnis 1:1 umgestellt wurden. Lediglich 60 Mark durften die Bürger im Verhältnis 1:1 tauschen, darunter die berühmten 40 Mark am Erstausbabetag, mit denen die Westdeutschen praktisch in die Wirtschaftswunderjahre starteten.

Für einen Augenblick sah es so aus, als seien die Immobilienbesitzer die großen Gewinner der Reform. Doch der Eindruck konnte nicht täuschender sein, denn der Lastenausgleich bat die Immobilienbesitzer kräftig zur Kasse. Für die konkrete Höhe des Aderlasses entscheidend war die Frage, ob die Immobilie noch mit Hypotheken belastet oder bereits schuldenfrei war.

Vermögensabgabe für schuldenfreie Immobilien

Schuldenfreie Häuser und Wohnungen wurden zum Stichtag 21. Juni 1948, also dem Tag nach der Währungsreform neu bewertet. Immobilien- und Grundvermögen, das den Freibetrag von 5.000 DM überstieg, wurde mit einer Abgabe von 50 Prozent belegt. Sie musste vom Immobilienbesitzer über maximal 30 Jahre verteilt abbezahlt werden.

Diese sogenannte Vermögensabgabe stellte die Immobilienbesitzer zwar deutlich besser als die Besitzer von Sparbüchern, Bausparverträgen, Versicherungen und Anleihen, die 90 Prozent ihrer Anlage verloren, dennoch hatten die Eigentümer der Immobilien nicht wirklich Grund, sich als die Gewinner der Krise zu fühlen.

Bei mit Hypotheken belasteten Immobilien lagen die Dinge nicht besser. Sie wurden mit der Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe belastet. Sie berechnete sich aus der Differenz des im Grundbuch eingetragenen Kreditbetrags in Reichsmark zum neuen Umrechnungskurs in DM. Lautete der Hypothekenbetrag beispielsweise auf 20.000 Reichsmark, so wurde die Hypothek nach der Reform im Verhältnis 10:1 nur noch mit 2.000 DM bewertet. Mit dieser Summe

stand die Hypothek anschließend auch in der Bilanz der Bank, die den Abwertungsverlust damit mittragen musste.

Zugunsten des deutschen Staates und zulasten des Hauseigentümers wurde im Grundbuch eine neue Hypothek eingetragen. Ihre Höhe entsprach der Differenz aus dem alten Reichsmarkbetrag (20.000 RM) und dem neuen DM-Wert (2.000 DM), also 90 Prozent der ursprünglichen Kreditschuld in D-Mark (18.000 DM).

Aus dem ursprünglichen Kreditvertrag wurden die dort festgeschriebenen Zins- und Tilgungsleistungen in gleicher Höhe übernommen. Lag der Zinssatz vor der Umstellung beispielsweise bei fünf Prozent und die Tilgung bei einem Prozent, so hatte der Immobilienbesitzer vor der Umstellung pro Jahr 1.200 Reichsmark für seine Hypothek aufzubringen. Nach der Reform war zusätzlich zur Belastung durch das ursprüngliche Immobiliendarlehen die Hypothekengewinnabgabe mit einer Jahresbelastung von 1.080 DM zu tragen.

In Krisenzeiten sind auch die Immobilien gefährdet

Von einem lukrativen Krisengewinn konnte unter diesen Umständen keine Rede sein. Im Gegenteil: Die Immobilienbesitzer zahlten ebenso wie die normalen Sparer ihren Preis für den Neuaufbau des zerstörten Landes. Trotzdem hält sich unter Deutschlands Anlegern hartnäckig die Ansicht, dass Immobilien eine hervorragende Kapitalanlage seien.

Dieser Aussage ist für normale Zeiten, in denen der Staat keinen Generalangriff auf das Vermögen und den Sachbesitz seiner Bürger fährt, durchaus zuzustimmen. Sehr gefährlich wird es aber regelmäßig, wenn die Zeiten nicht mehr normal sind, und ein völlig überschuldeter Staat nach Geld und Besitz seiner Bürger greifen muss, um sich an den „eigenen Haaren“ aus dem Schuldensumpf zu ziehen.

Für den Staat und gegen die betroffenen Eigentümer spricht in diesen Situationen regelmäßig das Wesen der Immobilien. Sie sind nicht mobil und in der Krise nicht kurzfristig zu veräußern. Außerdem sind die Eigentümer über das Grundbuch genau erfasst und damit sehr leicht heranzuziehen, wenn es gilt, für die Versäumnisse und Fehler des Staates geradezustehen.

Diese eindringliche Warnung sei all jenen mit auf den Weg gegeben, die glauben, mit Immobilien eine kommende Krise überstehen zu können. Handelt es sich bei dieser Krise nur um eine wirtschaftliche Krise, könnte der Plan durchaus gelingen. Ist aber der Staat in einer Finanzkrise als Schuldner mitbetroffen und ausfallgefährdet, drohen Immobilien leicht zu einer gefährlichen Anlage zu werden.

Wir sollten deshalb als Anleger hellhörig werden, wenn Politiker, wie 2011 während der europäischen Schuldenkrise geschehen, im Bundestag Reden halten und dabei die Vorzüge eines Lastenausgleichs betonen. MdB Kirsten Lüthmann (SPD) verwies beispielsweise in ihrer Rede vor dem Parlament vom 17. Mai 2011 auf die „guten Hilfen“, die das Lastenausgleichsgesetz „geleistet“ habe.

Sie ist gewiss nicht das einzige Mitglied der politischen Klasse, das die guten Hilfen des Lastenausgleichsgesetzes wieder zum Einsatz bringen möchte, wenn es notwendig ist. Dass diese Notwendigkeit früher oder später gegeben sein wird, dürfte jedem nüchtern nachdenkenden Anleger schnell bewusst werden, wenn er sich die aktuellen Schuldenstände ansieht und sich einen Moment zu lange mit der Frage beschäftigt, wie diese zurückgeführt werden sollen.