

Geldanlage

Informationen für Kapitalanleger

brief

07. Jahrgang
Ausgabe 10

www.geldanlage-brief.de

24.05.2006
ISSN 1615-0791

Private Finanzen +++ Geldanlage +++ Börse +++ Steuern +++ Recht



Volker Altwater
Herausgeber

Gesunde Korrektur oder neuer Bärenmarkt?

Liebe Leserin, verehrter Leser,

unser schlechtes Bauchgefühl (vgl. [Geldanlage-Brief Nr. 08/2006](#)) hat uns nicht getrogen: Der Dax ist binnen sieben Tagen um mehr als 500 Punkte gen Süden gerauscht. Nur eine gesunde Korrektur – oder der Startschuss für einen neuen Bärenmarkt? Fakt ist: Die derzeitige Stimmung ist schlechter als die Lage. Fundamental signalisiert der Markt nach wie vor eher eine Unter- denn eine Überbewertung. Denn ausgehend von durchschnittlichen Gewinnzuwächsen von 13 Prozent in 2007, werden die deutschen Blue Chips lediglich mit dem

11-fachen Gewinn bewertet. Und auch charttechnisch ist noch nichts angebrannt: Zur wichtigen 200-Tage-Linie sind noch rund zweihundert Punkte Luft, der 2003 etablierte Aufwärtstrend ist noch lange nicht in Gefahr.

Das Epizentrum der Korrektur liegt ohnehin woanders: In den USA zieht die Inflation weiter an. Aktueller Stand: 3,5 Prozent. Daher sehen sich die Notenbanker auch nach 16 Anhebungen in Folge weiter zu einer straffen Zinspolitik gezwungen. Eigentlich sollte das den Greenback stützen. Doch der Markt hat sich derzeit auf eine neue Angst eingeschossen. Nämlich die, dass die Währungshüter über das Ziel hinauschießen und die Konjunktur abwürgen – mit fatalen Folgen für den ohnehin angeschlagenen Dollar; und damit die Weltwirtschaft insgesamt.

Werten Sie es daher positiv, dass die Investoren nicht in Panik verfallen, sondern selektiv vor allem die gut gelaufenen Tec-Titel sowie Dollar-sensitive Werte á la Volkswagen verkaufen. Kurzum: eine bislang durchaus gesunde Korrektur.

Mein Tipp: Nutzen Sie die Konsolidierung, um mit uns nach neuen, spannenden Anlageideen Ausschau zu halten. Zum Beispiel dem IPO-Kandidaten Schmack Biogas (Seite 2), oder dem neuen Alpha-Fonds aus dem Hause HSBC (Seite 3).

Viel Erfolg bei Ihrem Börsengeschäften wünscht,


Ihr Volker Altwater, Herausgeber

x-markets



Hohe Kupons
für ruhige Zeiten

Aktienanleihen

Jetzt neu auf folgende Unternehmen:

- 18,5% DB7 XYL C.A.T. oil
- 12% DB7 XYM DaimlerChrysler
- 16,5% DB7 XYT EM.TV

www.x-markets.db.com
Hotline:
(0 69) 9 10-3 88 07 

Bis zu 10 Prozent mit dem ZinsExpress-Zertifikat

Die Konditionen fürs Tagesgeld verbessern sich von Monat zu Monat. Aktuell erhalten Sie bereits wieder drei Prozent und mehr. Wem das noch nicht reicht, der greift stattdessen zu Zins-Zertifikaten – ein Markt, in dem mittlerweile auch Finanztöchter großer Automobil-Konzerne mitmischen.

Unter dem Label ZinsExpress-Zertifikat IV offeriert die DaimlerChrysler-Bank derzeit schon den vierten „Zinsexpress“ für Anleger. Das Produkt (WKN [HV1A53](#)) liegt noch bis zum 7. Juni zur Zeichnung auf, ist belastet mit einem Agio von einem Prozent, läuft maximal vier Jahre und koppelt Ihren Anlageerfolg an die Entwicklung des EuroStoxx 50. Typisch für einen Zinsexpress: Je nach Performance des Aktienbarometers kann die Laufzeit auch erheblich kürzer ausfallen. Und das geht so: Einmal im Jahr messen die DaimlerChrysler-Banker den Stand des paneuropäischen Aktienindex. Schließt dieser mindestens auf 110 Prozent seines Startniveaus, erhalten Sie einen Ertrag von 10 Euro. Liegt er dagegen lediglich auf oder leicht über Startniveau, gibt es 6 Euro. Die Laufzeit ist damit in beiden Fällen beendet. Andernfalls, wenn der EuroStoxx 50 auf bis zu 90 Prozent seines Ausgangsniveaus fallen sollte, kassieren Sie 4 Euro; bei einem Rutsch unter 90 Prozent gehen Sie dagegen leer aus. In beiden Szenarien verlängert sich die Laufzeit um ein weiteres Jahr – bis zur nächsten Stichtagsprüfung. Wichtig: Sobald die Summe der gezahlten Zinsen sechs Prozent erreicht oder übersteigt, stellt der Emittent das Zertifikat vorzeitig fällig.

Fazit: Sie verdienen selbst dann mehr als mit einem Tagesgeld-Konto, wenn der EuroStoxx 50 fortan nur noch seitwärts tendieren sollte. Nur eines darf nicht passieren: Zum definitiven Ende der Laufzeit am 25.06.2010 darf der EuroStoxx-Index keinesfalls mehr als 25 Prozent in der Verlustzone stehen. Dann nämlich mutiert der Zinsexpress in ein schnödes Indexpapier. Heißt: Sie nehmen vollumfänglich an den Verlusten der europäischen Aktien teil. RIC

Schmack Biogas strebt an die Börse

So sieht eine echte Erfolgsgeschichte aus

1 70.000 Jobs hat die Branche der erneuerbaren Energien geschaffen. Und mit Solarworld & Co. manch' einem Anleger „einen Platz an der Sonne“ verschafft. Nun startet wieder ein Pionier seine Börsenkariere: Schmack Biogas.

Schmack Biogas ist die Geschichte eines technikbegeisterten Mannes. Im Alter von 21 Jahren schraubt Ulrich Schmack auf dem Hof seiner Eltern eine Anlage zusammen, die aus Landwirtschaftsabfällen Energie gewinnen soll. Rasch gewinnt er erste Kunden und gründet noch im selben Jahr sein Unternehmen.

Heute, elf Jahre später, beschäftigt Schmack (WKN **SBG-S11**) schon 140 Mitarbeiter. Als Komplettanbieter projektieren die Bayern die Anlagen nicht nur, sie organisieren auch die Finanzierung, besorgen Genehmigungen und übernehmen auf Wunsch Wartung und Betrieb. 145 Anlagen mit einer Leistung von 29 Megawatt hat Schmack schon installiert. Zu den Kunden der bis zu 2 Mio. Euro teuren Anlagen zählen inzwischen nicht mehr nur Landwirte, sondern auch die Stadtwerke Aachen und Schwerin. Daneben ist Schmack mit E.On und einer Tochter des französischen Stromriesen EdF im Geschäft.

Schmack Biogas	
WKN / ISIN:	SBGS11 / DE000SBGS111
Branche:	Erneuerbare Energien / Biogas
Zeichnungsfrist:	18.05. bis 23.05.2006
Erstnotiz:	24.05.2006 (Prime Standard, Frankfurt)
Ausgabepreis:	31 Euro
Volumen:	bis zu 2,3 Mio. Aktien
Aktienherkunft:	1,2 Mio. Aktien aus Kapitalerhöhung bis zu 1,1 Mio. Aktien von Altaktionären
Konsortium:	HypoVereinsbank, BayernLB, Sal. Oppenheim
Streubesitz:	bis zu 46,3 Prozent
Stand: 22.05.2006	

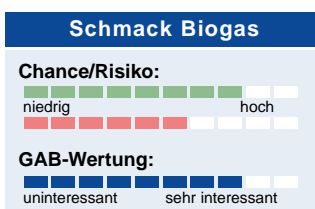
Fundamentales: Dank des 2004 novellierten Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), das die Stromkonzerne zwingt, Biogas-Strom mit bis zu 11,5 Cent je Kilowattstunde zu vergüten, brummen die Geschäfte in Schwandorf: In 2005 stieg der Umsatz auf 34,1 Mio. Euro (+107%). Das Ebit sprang von 0,5 auf 2,8 Mio. Euro, der Überschuss deutlich von 0,9 auf 2,5 Mio. Euro. In diesem Jahr sollen bereits 75 Mio. Euro durch die Bücher laufen und vor Steuern 3,6 Mio. Euro (+29%) verdient werden. Beeindruckend: Die Erlöse 2006 hat Schmack schon als Aufträge in den Büchern stehen. Für 2007 erwarten die Analysten einen Erlössprung von 65 Prozent, wobei sich das Ebit auf 8 Mio. Euro fast verdoppeln soll.

Börsengang: Die Bayern haben inklusive Mehrzuteilungsoption 2,3 Millionen Aktien im Gepäck, davon 1,2 Millionen Stücke aus einer Kapitalerhöhung. Ihr Ziel ist der hoch reglementierte Prime Standard. Auf Basis des Ausgabepreises von 31 Euro fließen dem Unternehmen gut 37 Mio. Euro an Eigenkapital zu – der Umsatz des gesamten Vorjahres. Wichtigstes Vorhaben nach dem IPO: Schmack will künftig auch auf eigene Rechnung Strom erzeugen. Mittelfristig ist eine Kapazität von 50 Megawatt im Gespräch. Daneben möchte man auch im Ausland Fuß fassen, vorrangig in Italien und den Niederlanden.

Wertung: Die Branche fristet noch ein Nischendasein. Sie ist stark zersplittert, ihr Volumen beträgt knapp 500 Mio. Euro. 2.700 Anlagen mit einer Leistung von 2,9 Milliarden Kilowatt-Stunden (KWh) decken kaum 0,5 Prozent des deutschen Stromverbrauchs. Und das, obwohl Biogas anders als Solar- und Wind-Energie witterungsunabhängig erzeugt und zudem problemlos gespeichert werden kann. Die Tendenz weist allerdings zügig aus der Nische heraus: Bis 2020, so die Prognosen, werde die Produktion auf 79 Milliarden KWh steigen und damit einen Beitrag von 17 Prozent am Strombedarf leisten.

Berechnungen wie diese fallen zudem in ein günstiges Klima. Deutschland will künftig unabhängig vom launigen Russland werden, die Bundesregierung strebt für die Zukunft einen breiteren Energie-Mix an. Da trifft es sich gut, dass Ulrich Schmack gute Polit-Kontakte unterhält: Als Berater gestaltete er die EEG-Novelle mit und nahm auf Einladung der Kanzlerin am Energiegipfel teil. Denken Sie bitte an Frank Asbeck. Der Mitbegründer der Grünen hielt sich stets in der Nähe des damaligen Umweltministers Trittin auf. Heute ist er wichtigster Aktionär bei Solarworld.

Mit einem KGV von unter 20 für 2007 ist das Biogas-Papier nicht zu teuer. Ihr Hauptrisiko ist der Ölpreis: Sackt er ab, sinkt die Wettbewerbsfähigkeit von Biogas. Ein weiteres Risiko ist die für 2007 anstehende Novellierung des EEGs. Kippt die üppige Förderung, wankt auch das Geschäft der Bayern – sehr unwahrscheinlich zwar, aber nicht ganz auszuschließen.



Fazit: „Es war schon immer etwas risikoreicher, auf Pioniere zu setzen“, könnte man meinen. Tatsächlich ist die Aktie moderat gepreist, die Aussichten nach jetzigem Stand positiv. Als spekulativer Anleger setzen Sie auf den Einstieg von Öko-, Ethik- und Umweltfonds, legen sich Schmack ins Depot und bleiben über die Spekulationsfrist hinaus engagiert. RIC

Weblinks: [Schmack Biogas](#) [Bundesverband BioEnergie \(BBE\)](#)

HSBC AlphaScreen Europe fahndet streng regelbasiert nach den günstigsten Euroland-Aktien

Spannende Jagd nach Alpha-Renditen

Besser als die Benchmark: Wer träumt nicht davon, mit seiner Aktienausswahl regelmäßig die Benchmark zu überrunden? Heißt: Abschwungphasen weitgehend auszusparen und in der Hausse überdurchschnittlich verdienen.

In diesem Kontext hatten wir Sie mehrfach auf die Überlegenheit der Dividenden-Strategie hingewiesen: Jeweils zu Jahresbeginn investieren Sie (zu gleichen Teilen) in die Aktien mit der – relativ zum Kurs – höchsten Ausschüttung und halten mechanisch zwölf Monate lang an der Auswahl fest – bis zur erneuten Aktualisierung. Damit sollten Sie bei hoher Wahrscheinlichkeit besser als der Gesamtmarkt abschneiden, wie Sie etwa am Erfolg des Dax Top Ten-Papier sehen (vgl. [Geldanlage-Brief 03/2004](#)).

Dividenden-Strategien sind gut, aber nicht perfekt

Die Sache hat nur einen Schönheitsfehler: In Ihre Auswahl mischen sich regelmäßig auch Unternehmen, deren hohe Dividende als Eintagsfliege daherkommt, beispielsweise in Form einer Sonder-Ausschüttung, wozu – möglicherweise – sogar noch aus der Substanz gezahlt wird. Oder, zweiter Fall: Die Ausschüttung fällt allein deshalb so hoch aus, weil der Kurs zuvor stark gefallen war.

Die 30 besten Euroland-Aktien, ausgewählt anhand von 7 Kennziffern

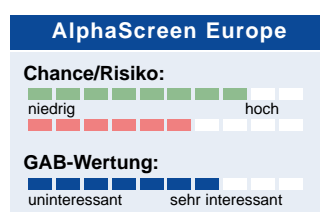
Was liegt also näher, als die Kriterien zu verfeinern und um weitere Kennziffern zu ergänzen? Etwa um das Gewinnwachstum oder auch die Häufigkeit positiver Gewinnrevisionen. HSBC macht genau das: Für die Geldanlage institutioneller Kunden analysieren die Banker alle Werte des Stoxx 600 nach nicht weniger als sieben Kriterien. Neben der Dividenden-Rendite schauen sie ebenso aufs Kurs-Gewinn- und Kurs-Buchwert-Verhältnis sowie auf die Marge des Unternehmens. Daneben nehmen sie die Gewinnrevisionen von Analysten unter die Lupe, ziehen die Gewinnprojektionen für die nächsten drei Jahre heran und berücksichtigen sogar deren Verteilung.

Hohes Alpha, sowohl in der Rückrechnung als auch live

Das Ziel des Kennziffernbündels (über dessen genaue Verkettung sich HSBC aus verständlichen Gründen ausschweigt): Die Kunden sollen jederzeit in die dreißig aussichtsreichsten europäischen Unternehmen investiert sein. Was tatsächlich auch gelingt: Die regelbasierte Allokation ist zwar erst seit 2004 im Einsatz, zeigt aber schon in der Rückrechnung bis ins Jahr 2000 beachtliche Qualitäten. Demnach konnte sie den Stoxx 600 bei etwa gleicher Volatilität in jedem Jahr überrunden und vor allem auch in der Baisse von 2000 bis 2003 mit signifikanten Überrenditen zwischen 13 und 27 Prozent glänzen. Per Saldo: Während der Stoxx 600 selbst heute noch unter dem Niveau aus dem Jahr 2000 klebt, generierten die „AlphaScreener“ einen Wertzuwachs von mehr als 70 Prozent – nach Kosten. Ihr selbst auferlegtes Ziel einer „deutlichen Outperformance gegenüber dem Stoxx 600“ haben die Banker folglich mit Bravour erreicht.

Strategie fortan auch als Fonds handelbar

Dabei freut es natürlich, dass Sie fortan nicht Allianz oder Münchener Rück heißen müssen, um vom AlphaScreen-Konzept profitieren zu können. Seit dem 18. April gibt es die Börsenstrategie unter dem Namen HSBC Trinkaus AlphaScreen auch als Aktienfonds (WKN A0JDCJ). Die Kosten sind allerdings nicht von Pappe: Neben einem Agio von bis zu 5 Prozent und einer jährlichen Management-Gebühr von 1,3 Prozent zahlen Sie eine Erfolgsgebühr, die es in sich hat: Sie beläuft sich auf 20 Prozent der im Vergleich zur Benchmark erreichten Überrendite. Wobei – und das ist das eigentliche Ärgernis – eventuell in Vorjahren erlittene Einbußen bei der Berechnung keinerlei Berücksichtigung finden.



Fazit: Der Selektions-Mechanismus „Growth at a reasonable Price“ anhand eines solch’ detaillierten Kriterien-Kataloges erhält von uns das Prädikat einmalig. Die bisherige Erfolgsbilanz, teils in Rückrechnung, teils unter Live-Bedingungen, lässt zudem keine Fragen offen. Allein die Kostenstruktur veranlasst uns, dem AlphaScreen-Modell eine Wertung in der Nähe der Bestnote zu versagen. RIC

Weblink: [HSBC AlphaScreen Europe \(Datenblatt und Verkaufsprospekt\)](#)

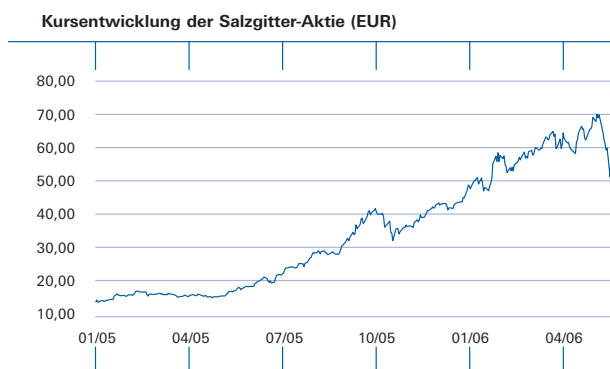
HSBC AlphaScreen Europe INKA	
WKN / ISIN:	A0JDCJ / DE000A0JDCJ0
Gesellschaft:	INKA
Auflage:	18.04.2006
Kategorie / Typ:	Aktien Europa / ausschüttend
Währung:	Euro
Mindestanlage:	keine
Gebühren:	Agio: bis zu 5%, Pro Jahr: 1,3%
	Performance-Fee: 20%
Benchmark:	DJ Stoxx 600
Stand: 22.05.2006	

Salzgitter – dank Röhrengeschäft auf Rekordkurs

Die Salzgitter-Gruppe ist Deutschlands zweitgrößter Stahlkonzern. Zum Unternehmensportfolio zählen die Erzeugung, Verarbeitung, Veredelung und Umformung von Eisen, Stahl und den dabei anfallenden Nebenprodukten sowie weiterer Werkstoffe wie z.B. Kunststoff. Weitere Geschäftsbereiche von Salzgitter sind der Handel mit Rohstoffen und Fertigprodukten sowie Dienstleistungen, die von der Rohstoffversorgung bis zur Forschung und Entwicklung reichen.

Das Unternehmen konnte in den letzten Jahren – durch eine günstige Entwicklung der Stahlpreise gestützt – von der weiterhin hohen Nachfrage und einem sich positiv entwickelnden Walzstahlmarkt profitieren. So konnte Salzgitter im ersten Quartal 2006 das operative Ergebnis gegenüber dem Vorquartal übertreffen. Der Konzernumsatz stieg auf 1,98 Mrd. Euro gegenüber 1,77 Mrd. Euro im Vorjahr. Der operative Gewinn lag bei 198,9 Mio. Euro. Abzüglich eines Aufwandes von 149 Mio. Euro aus Kurssicherungsgeschäften für rund ein Drittel der sich in Konzernbesitz befindenden Vallourec-Aktien beträgt der Gewinn 35,7 Mio. Euro nach Steuern.

Auf Basis derzeitiger Erwartungen über die weitere Entwicklung der Roh- und Fertigmateriale Märkte soll für 2006 ein operativer Gewinn von mindestens 600 Mio. Euro vor Steuern zu erwarten sein. Dementsprechend spiegelt sich diese Entwicklung in einem Kurszuwachs von über 300 Prozent seit Januar 2005 wider. Potenzielle Risikofaktoren für einen weiteren positiven Kursverlauf könnten aber steigende Rohmaterialpreise sein.



Quelle: Deutsche Bank

Einzelheiten zu der Ausgestaltung der erwähnten Wertpapiere bzw. Geschäfte sind dem jeweiligen Verkaufsprospekt zu entnehmen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen ausschließlich der Beschreibung der Wertpapiere bzw. Geschäfte. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Verkaufsprospekts getroffen werden. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Deutsche Bank AG wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Obwohl die in diesem Dokument enthaltenen Angaben Quellen entnommen wurden, die als zuverlässig erachtet werden, kann für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit keine Gewähr übernommen werden. Alle Kurse sind freibleibend. Sie werden nur zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden. Der Vertrieb der Wertpapiere ist in verschiedenen Rechtsordnungen eingeschränkt. Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den Vereinigten Staaten, Großbritannien, Kanada oder Japan, sowie seine Übermittlung an US-Personen, sind untersagt.

Der maßgebliche Prospekt für die genannten Wertpapiere kann unter www.x-markets.db.com heruntergeladen oder bei der Deutsche Bank AG, CIB, EQU, GED, Große Gallusstr. 10–14, 60272 Frankfurt, kostenfrei angefordert werden.

**Investment-Strategie
der Woche**

von **x-markets**
Deutsche Bank

Diskont-Zertifikat auf Salzgitter

WKN: **DB1 AGT**

ISIN: **DE000DB1AGT8**

Bezugsverhältnis: 1,0

Höchstbetrag: 60,00 Euro

Laufzeit: 22.06.2007

Aktueller Kurs: 48,24 Euro

Stand: 23.05.2006

Mit dem Diskont-Zertifikat der Deutschen Bank auf die Aktie der Salzgitter AG kann der Anleger an der weiteren Entwicklung der Aktie partizipieren. Es bietet dem Anleger einen Rabatt auf die Aktie von aktuell mehr als 18 Prozent. Dadurch kann der Anleger zum Laufzeitende des Zertifikats am 22.06.2007 auch dann eine attraktive Rendite erzielen, wenn sich die Aktie der Salzgitter AG bis dahin nur seitwärts oder sogar leicht abwärts bewegen sollte.

Die Masse tappt weiter im Dunkeln

Nur 36 Prozent haben schon einmal nachgerechnet. Sie wissen, mit welchen Rentenzahlungen sie im Alter rechnen können. Der große Rest tappt offensichtlich lieber im Dunkeln.

Eine Allensbach-Umfrage brachte es an den Tag: Nur gut ein Drittel aller befragten Personen haben sich schon einmal die Mühe gemacht, ihre gesetzliche Rente zu erfragen oder selbst zu errechnen. Sie wissen also, wie hoch ihr Einkommen im Alter sein wird.

Noch mehr Vorsorge – oder später in Rente

Wer bereits nachgerechnet hat, ist nicht selten überrascht – vom Ausmaß der Vorsorgelücke. Mehr als die Hälfte gibt an, definitiv mit einer höheren Gesamt-Rente gerechnet zu haben. Die Konsequenzen, die die Betroffenen aus dem Rechenexempel ziehen, sind zweigeteilt: Die Einen ziehen es vor, noch mehr Geld anzusparen. Die Anderen wollen hingehen lieber etwas später in Rente als bisher geplant.

Nominale Rente ist nicht gleich reale Rente

Problematisch bei einer exakten Vorausschau auf die eigene Rente ist insbesondere der Faktor „Inflationsrate“. Von dem nicht inflationsbereinigten Betrag muss nämlich noch ein dicker Batzen abgezogen werden – abhängig von der Höhe der angenommenen Inflationsrate und von der Dauer bis zum Rentenbeginn. Zur Schätzung der realen Rentenhöhe sollten je ausstehendem Arbeitsjahr etwa 1,5 bis zwei Prozent zum Abzug gebracht werden.

Tipp: Im Dunkeln tappende Arbeitnehmer, die in die gesetzliche Rentenversicherung einzahlen, können mit dem [Rentenschätzer des Deutschen Instituts für Altersvorsorge](#) Licht in ihre Altersvorsorge bringen. GLA/ALV

Altersvorsorge-News
präsentiert von
**Vorsorge
&
Finanzen**
www.vorsorge-und-finanzen.de

Altersvorsorge-News

[Immobilien als Geldanlage für die Altersvorsorge](#)

22.05.2006 - 72 Prozent der Bundesbürger denken über den Kauf einer zusätzlichen Immobilie als Kapitalanlage für die private Altersvorsorge nach. 19 Prozent besitzen bereits eine Zweit-Immobilie. ... [mehr](#)

[Riester-Rente: Rekordauszahlung an Fördermitteln](#)

15.05.2006 - Der Boom bei der Riester-Rente geht weiter. Wie die „Deutsche Rentenversicherung Bund“ mitteilte, hat die am 15. Mai veranlasste Auszahlung an Fördergeldern einen Umfang, der das Vorjahr ... [mehr](#)

[Riester-Rente – Welche Versicherungen machen das Geschäft?](#)

11.05.2006 - Das Institut der Versicherungsmakler (ivm) hat einen Teil seiner alljährlichen Makler-Umfrage 2006 der Riester-Rente gewidmet. Ergebnis: Das Geschäft läuft vor allem über ... [mehr](#)



Englische Lebensversicherung

... die clevere Altersvorsorge!

-  Spitzen-Bewertungen
-  Kapital-Garantie
-  Attraktive Rendite



Hier klicken!

Immobilien bleiben steuerlich weiterhin attraktiv

Vielfältige Steuervergünstigungen und Förderprogramme

von Ulrich Rieck, Steuerberater bei VRT Linzbach, Löcherbach & Partner, 53117 Bonn, www.vrt.de



Ulrich Rieck
Steuerberater

Die Bauwirtschaft und die Bausparkassen schrien Zeder und Mordio als Ende 2005 die Eigenheimzulage und die degressive Abschreibung für vermietete Neubauten dem Rotstift des Finanzministers zum Opfer fielen. Mittlerweile beherrschen andere Immobilien-Themen den Blätterwald, etwa die Diskussion um Reits und die Immobilien-Großeinkäufe vor allem angelsächsischer Investoren. Gleichwohl baut auch der Staat mit Förderprogrammen und Steuervorteilen im Einzelfall weiter fleißig mit.

Bei vermieteten Baudenkmalern können Aufwendungen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Baudenkmal und seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, nach wie vor großzügig von der Steuer abgesetzt werden. Acht Jahre lang mindern jeweils neun Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent der Kosten das Einkommen. Gleiches gilt für die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungs-Maßnahmen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten. Leider können aber die eigentlichen Gebäude-Anschaffungskosten nur mit zwei Prozent beziehungsweise 2,5 Prozent (Baujahr vor 1925) abgeschrieben werden und auch die jeweiligen Baumaßnahmen müssen natürlich mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden.

Wer selbst den Charme denkmalgeschützter Altbauten schätzt, darf auch als Selbstnutzer den Fiskus an den Baukosten für den Erhalt der Denkmal-Substanz beteiligen. Zehn Jahre lang sind jeweils neun Prozent der Aufwendungen steuerlich absetzbar.

Vermietungsobjekte interessant

Aber auch mit „normalen“ Vermietungsobjekten lässt sich Geld verdienen und zugleich die Steuerlast positiv beeinflussen – auch nach Wegfall der degressiven AfA. Denn angesichts nach wie vor niedriger Zinsen und moderater Immobilien-Preise liegen die Mietrenditen derzeit häufig über den Aufwendungen für den Kapitaldienst. Wegen der AfA von regelmäßig zwei Prozent und der Absetzbarkeit von Erhaltungs-Aufwendungen bleibt das steuerliche Ergebnis gleichwohl meist negativ. Der entstehende Werbungskosten-Überschuss kann mit anderen Einkünften verrechnet werden und mindert so die persönliche Steuerlast. Anders als in der Vergangenheit müssen Investoren allerdings damit rechnen, dass die steuermindernd vorgenommene AfA spätestens mit dem Verkauf der Immobilie nachversteuert wird. Denn die Spekulationsfrist von derzeit zehn Jahren für Immobilien dürfte spätestens ab 2008 fallen. In Zukunft wird also die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den um die AfA geminderten historischen Anschaffungskosten zu versteuern sein – in welcher Höhe genau steht derzeit noch in den Sternen.

Handwerker-Kosten absetzbar

Seit Anfang 2006 besteht für private Hausbesitzer sowie Mieter die Möglichkeit, zwanzig Prozent des in einer Handwerker-Rechnung ausgewiesenen Lohnanteils unmittelbar von ihrer Steuerschuld abzusetzen. Pro Jahr kann die Steuerlast so bis zu maximal 600 Euro gesenkt werden. Voraussetzung ist dabei eine Rechnung mit separatem Anteil des Lohnkosten-Anteils sowie die unbare Begleichung der Rechnung per Überweisung.

Impressum

Herausgeber

Geldanlage-Brief, c/o Iplus informationsdienste gmbh,
Speyerer Str. 32, D-67376 Harthausen, Tel. 06344/95 210
Geschäftsführer: Jochen Altvater, Volker Altvater
Amtsgericht Ludwigshafen, HRB 2773
USt-IdNr. DE204746333

V.i.S.d.P.

Christian Ritter

Copyright

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Weiterverbreitung mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Haftungshinweise/Disclaimer

Alle in dieser Publikation bereitgestellten Informationen stammen aus Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Die getroffenen Aussagen sind Darstellungen und Meinungen der jeweiligen Autoren, die nicht notwendigerweise mit denen des Herausgebers übereinstimmen. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die in dieser Veröffentlichung gemachten Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Insbesondere stellt die Herausstellung eines Wertpapiers oder einer Nachricht keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung dar. Bevor der Leser von den dargebotenen Informationen Gebrauch macht, empfehlen wir die eingehende Prüfung und die Nutzung weiterer Informationsquellen sowie eine persönliche Beratung durch einen fachkundigen Berater.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jede Prognose Risiken und Unsicherheiten beinhaltet. Finanzanlagen bergen neben Chancen auch Risiken, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Um Risiken zu minimieren, sollten Kapitalanleger ihr Vermögen grundsätzlich breit streuen.

Vielfältige Förderprogramme der KfW und der Länder

Mit dem Wegfall der Eigenheimzulage ist der Erwerb von Eigentum insbesondere für einkommensschwächere Familien schwieriger geworden. Hier setzen viele Bundesländer mit Förderprogrammen an, die den Wegfall der Eigenheimzulage im Einzelfall kompensieren sollen. Allerdings sind die Förderkriterien und -höhen von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich. Wer sich einen Überblick im Förderdschungel schaffen möchte, geht am besten auf die Internet-Seiten der staatliche KfW Förderbank, die unter der Rubrik „Bauen, Wohnen, Energie sparen“ auch über die jeweiligen Fördertöpfe der Länder informiert.

Auch die KfW selbst bietet in einer Vielzahl von Programmen zinsgünstige Kredite. Besondere Förderung genießen dabei der Bau von Energiespar- und Passivhäusern sowie Investitionen in Wärmedämmung und neue Heizungs- und Fotovoltaik-Anlagen. Vor dem Gang zur finanzierenden Bank – nur über diese kommen die Darlehen zur Auszahlung – sollten sich Interessenten genau informieren. Denn auch die Hausbank nutzt angesichts der Vielzahl von Förderoptionen und dem Wunsch, „eigenes“ Geld zu verleihen, oft nicht alle Fördermöglichkeiten.

Anzeige



Leserbriefe

Gustav Bitzer: Zunächst vielen Dank für die Übersendung des Geldanlage-Briefs. Bitte machen Sie weiter so! Angesichts des Einbruchs an den Börsen stelle ich mir aktuell allerdings nun die Frage, wie ich mich hier verhalten soll. Was ist ihre Meinung?

Redaktion: Wie Sie sich verhalten, hängt entscheidend von Ihrem Depot und Ihrem Zeithorizont ab, Herr Bitzer. Um Ihnen nur 'mal drei kurze Beispiele zu geben: Wenn Sie einen Sparplan unterhalten, bekommen Sie gegenwärtig mehr Anteile für Ihre Sparrate. Über alle Börsenphasen hinweg hat das einen überaus nützlichen Effekt: Sie glätten und verstetigen Ihren Ertrag, und sind beim nächsten Anstieg gewissermaßen mit einem Hebel dabei. Sparpläne sind daher so ziemlich das letzte, was Sie zur Disposition stellen sollten. Zweitens: Bonus-Zertifikate. Hier sollten Sie Ihren Blick auf die Höhe des verbliebenen Verlustpuffers werfen. Ist er hinreichend groß, würden wir eher am Engagement festhalten. Ein Verkauf will jedenfalls gut überlegt sein: Sie geben dann den zur Fälligkeit geltenden Auszahlungsanspruch auf. Anlagen wirklich zur Disposition stellen würden wir tendenziell dort, wo Sie ohnehin kurzfristig orientiert und spekulativ eingestiegen sind.

Ihre Meinung

Lieber Leser,

schreiben Sie uns Ihre Meinung, Ihre Anregungen, Fragen und Wünsche zum Geldanlage-Brief:

Geldanlage-Brief
 c/o 1plus gmbh
 Speyerer Straße 32
 D-67376 Harthausen

Oder nutzen Sie gleich das [Feedback-Formular](#).

Wir freuen uns sehr auf Ihre Nachricht!